PRIVATMEGLEREN
PARK

ROSELUNDVEIEN 145 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

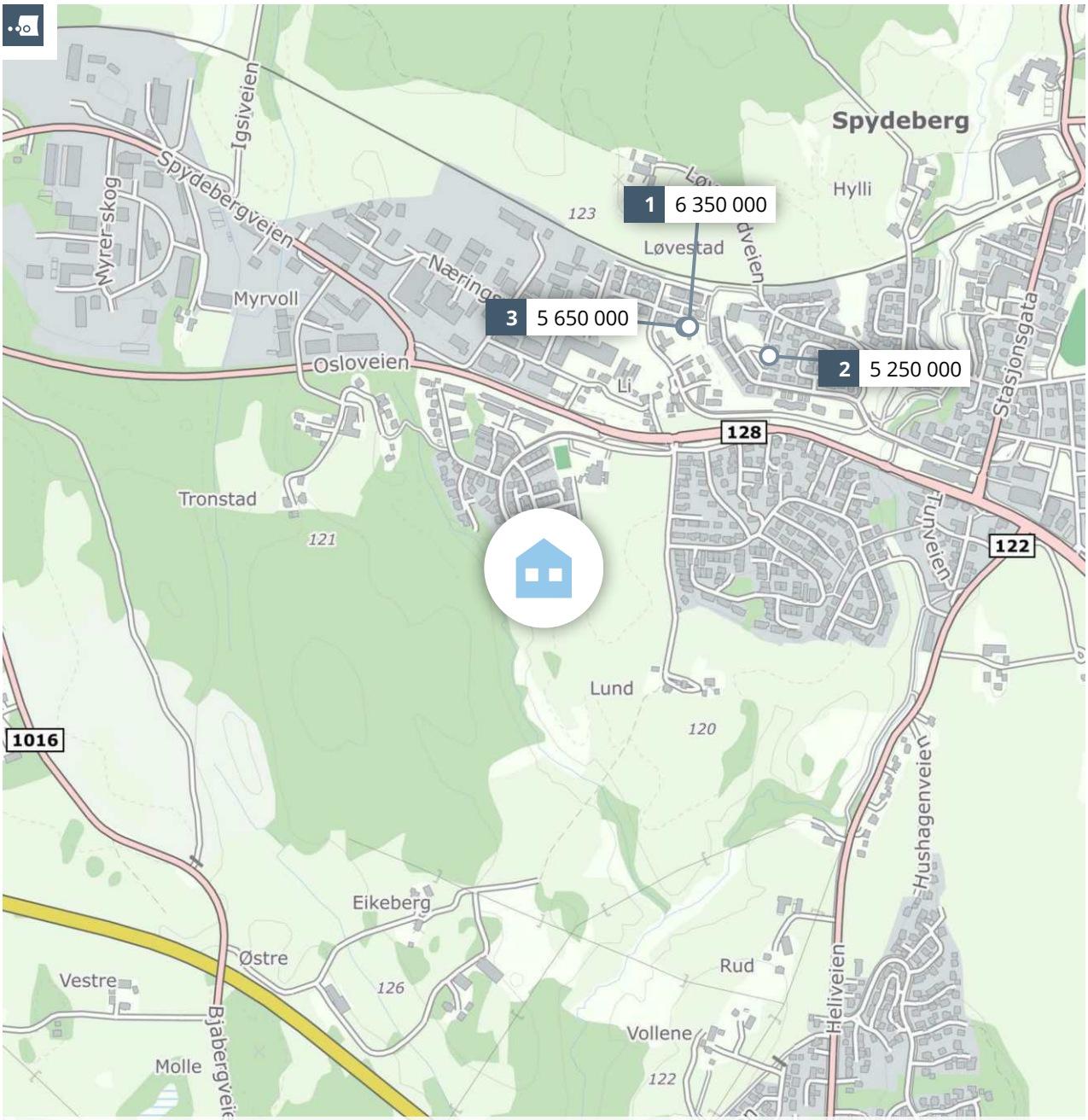
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ROSELUNDVEIEN 145 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 03.09.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Lars Jakob Aarak.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Roselundveien 145 A, 1820 SPYDEBERG

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 2019

GNR 430 BNR 267 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 3118 INDRE ØSTFOLD GRUNNKRETS LUND

Verdivurdert til

11 690 000

0	11 690 000	30 443
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	384 m²	- m²	- m²	86 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						2019

Fellesutgifter	-
Formue	0
Soverom	6
Etasjer	4

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Nordmyrstubben 41 165 m² 2020 13,4 daa 4 sov	06.12.2024	6 400 000	**6 350 000**	0	6 350 000	**38 485**
2 Nordmyrveien 31 132 m² 2008 12,5 daa 3 sov	23.08.2024	5 300 000	**5 250 000**	0	5 250 000	**39 773**
3 Nordmyrstubben 39 164 m² 2020 13,4 daa 5 sov	04.03.2026	5 790 000	**5 650 000**	0	5 650 000	**34 451**

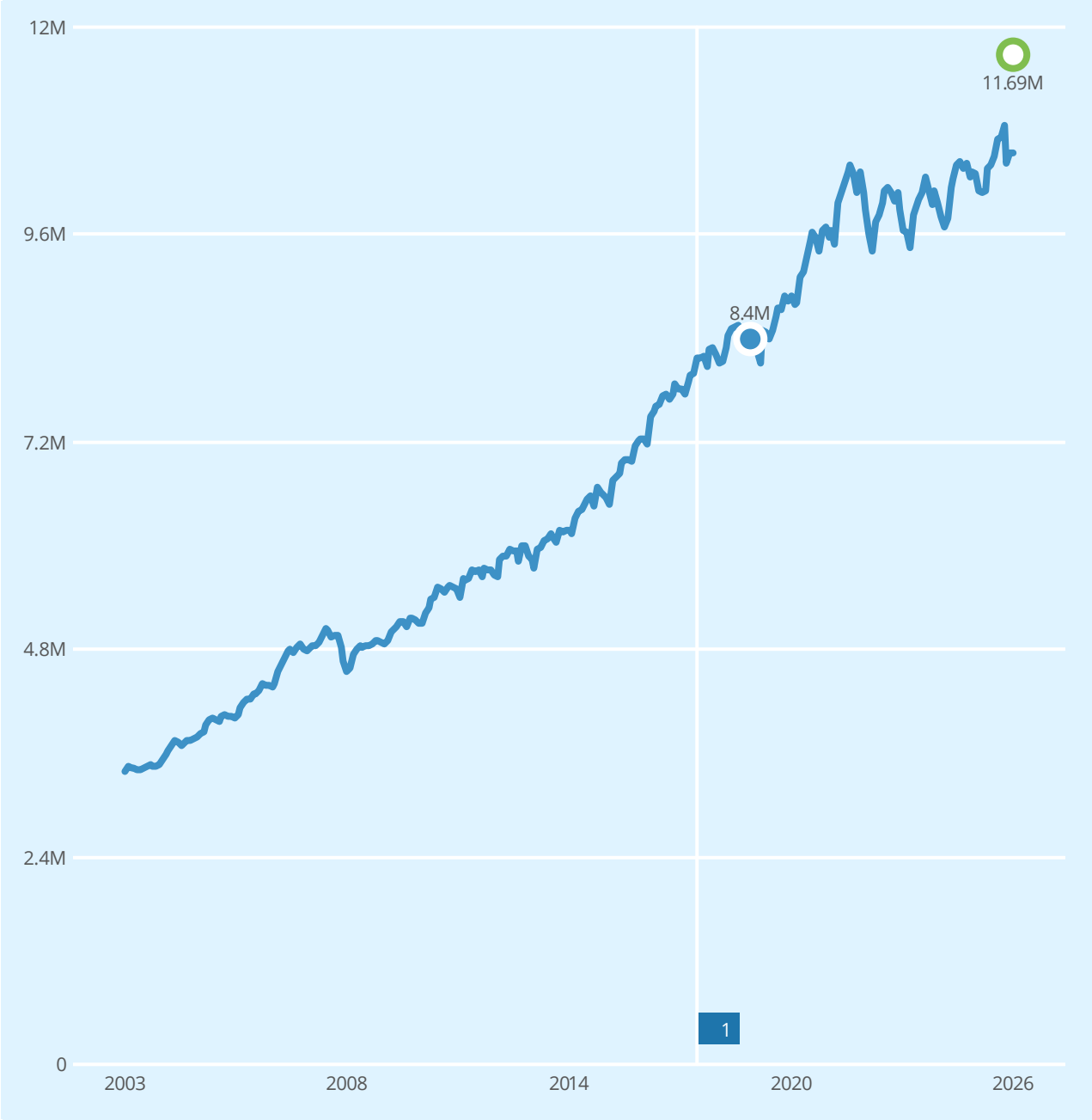
Denne moderne eneboligen fra 2019 tilbyr hele 384 m² med 6 soverom, 4 bad og flere oppholdsrom designet for både hverdagsliv og det lille ekstra. Her får du romfølelse, fleksibilitet og en planløsning som faktisk fungerer i praksis - uansett livsfase. Boliger med denne kombinasjonen av størrelse, standard og fleksibilitet er sjeldne.
Kjøkkenet fra Huseby med Miele hvitevarer og generøs kjøkkenøy danner husets naturlige midtpunkt. Fire terrasser, inkludert usjenert takterrasse, gir solen rom - og deg valgmuligheter gjennom hele dagen.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
02.09.2019		02.09.2019	-	8 400 000	-	8 400 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg. Ny oppført bolig fra 2019

Tomannsboliger til salgs i 1820 SPYDEBERG nå

1
tomannsboliger til salgs

5.9M
5.7M
5 500 000 Prisantydning i snitt
5.3M
5.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
86
dager

Tomannsboliger solgt i 1820 SPYDEBERG siste 9 mnd

10
tomannsboliger solgt

4.6M
4.5M
4 336 000 Prisantydning i snitt
4 240 000 Salgspris i snitt
4.1M
4.0M

Solgt i snitt i løpet av
87
dager

for 2.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

37 143 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

31 622 INDRE ØSTFOLD kommune i snitt siste 9 mnd

30 443 Roselundveien 145 A
Totalpris 11 690 000

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Roselundveien 145A , 1820 SPYDEBERG

INDRE ØSTFOLD kommune

gnr. 430, bnr. 267, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 384 m² BRA-i: 384 m²



Befaringsdato: 30.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 13975-3079 **Eiendomsverdi ref nr:** HC1963

Autorisert foretak: Moen Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Are Johan Moen

Medlem av Norsk takst

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

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



Are Johan Moen

are@moentakst.no

415 58 912

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Del av tomannsbolig med underetasje, 1. etasje og 2. etasje samt leilighet. Bygningen ble oppført i 2019. Bygningen har betong grunnmur (sprøytebetong). Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjon i tre, type flatt tak. Taktekkingen er av pappshingel. Vinduer har rammer og karmer av tre, beslått med aluminium utvendig, Vindusglass har 3-lags isoler-/energiglass fra byggeåret.

Boligen fremstår med bra standard på innredninger og utstyr. Kjøkken i leilighet, med åpen løsning mot stue. Innredningen har slette, lyse fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr, induksjonstopp med ventilator, oppvaskmaskin samt kjøl- og fryseskap. Kjøkken i boligens 1. etasje, med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen har god benk- og skapplass, og er fra Huseby Kjøkken (god kvalitet). Innredningen har lyse trefronter med gripelist, kjøkkenøy samt stein benkeplate fra Askim Steinindustri. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra Miele som komfyr, dampovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, stor induksjonstopp med 6 soner, kjøleskap, kjøl-/fryseskap med isbitmaskin, varmeskuff samt kjøkkenkran fra Quooker (kokende vann fra springen). Kjøkkenventilatoren fra Røroshetta, er plassert over induksjon. Ellers er det montert komfyrvakt og lekkasjestopper etter byggetidens krav. Pent bad i boligens 2. etasje, med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med overhengende speilskap med belysning og tilhørende sideskap, dusj, vegghengt toalett samt badekar. Pent og tidløst bad i boligens 1. etasje, med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med overhengende speil med belysning, dusj samt vegghengt toalett. Pent bad i boligens underetasje, med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med overhengende speil med belysning og tilhørende sideskap, dusj samt vegghengt toalett. Vaskerom i underetasje, med flislagte overflater på vegger og gulv. Vaskerommet er innredet med skapinnredning med lyse fronter, laminert arbeidsbenk samt nedfelt vaskekum. Bad/vaskerom i leilighet, med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet/vaskerommet er innredet med servantinnredning med slette, lyse fronter, overhengende speil og belysning, dusj samt vegghengt toalett.

Boligen er oppført med flere gode og påkostede løsninger som gir høy brukskvalitet og funksjonalitet. Nedenfor følger en oppsummering av noen av disse:

- Gode solforhold med fire terrasser, inkludert usjenert takterrasse og overbygd vestvendt terrasse med varmelampe.
- Eksklusivt Huseby-kjøkken med Miele hvitevarer, Quooker, granitt benkeplate og stor kjøkkenøy.
- Sjalusiskap med rikelig plass til kjøkkenmaskiner.
- Yale Doorman kodelås på alle ytterdører.
- Stort vaskerom med god innredning.
- Treningsrom og romslig kjellerbod med egen inngang.
- Separat utleieleilighet som enkelt kan integreres.
- Varmekabler i underetasjen og flere rom i 1. og 2. etasje, inkl. takvarmekabel.
- Fleksibel planløsning, kan tilpasses flere boenheter.
- Fem soverom med walk-in closet og rikelig garderobe -/lagringsplass.
- Vedlikeholdsvennlige aluminiums vinduer og dører.
- Dobbel garasje med varmekabler, hyller, direkte inngang og portåpner.
- Solskjerming ute og inne, mye med motorstyring.
- Fire bad, seks soverom, tre stuer, to kjøkken, vaskerom, treningsrom, boder og garderober.
- To Nortrapp-trapper med eiketrinn.
- Saga Exclusive parkett i alle tørre rom.
- Ca. 160 LED-downlights, utvendig solcellebelysning og Verisure-alarm med seriekoblede brannvarslere.

Boligen fremstår i all hovedsak i en bra stand og forfatning, dog påvist enkelte avvik befaringsdagen, som tilsvarer TG 2, ikke avvik i rapporten er gitt TG 3.

Rapporten må leses i sin helhet.

Tomannsbolig - Byggeår: 2019

UTVENDIG Gå til side

Veranda på 20 m², vendt mot nordvest, med tilgang fra stue/kjøkken og hage. Av materialer er det benyttet royalimpregnerte gulvbord (med riller) og rekkverk. Det er montert belysning og stikkontakt på veggen, og det er montert markise som er motorisert.

Takterrasse på 19 m², vendt mot sydvest, med tilgang fra soverom. Av materialer er det benyttet royalimpregnerte gulvbord (med riller) og rekkverk. Det er montert belysning og stikkontakt på veggen.

Balkong på 18 m², vendt mot nordvest, med tilgang fra stue. Av materialer er det benyttet royalimpregnerte gulvbord (med riller) og rekkverk. Det er montert belysning og stikkontakt på veggen. Balkongen er dels takoverbygget.

Balkong på 29 m², vendt mot sydøst, med tilgang fra soverom. Av materialer er det benyttet royalimpregnerte gulvbord (med riller) og rekkverk. Det er montert belysning og stikkontakt på veggen.

INNVENDIG Gå til side

Underetasje:
Gulv: 1-stavs parket. Fliser i vaskerom og bad. Belegg i boder.
Vegger: Sparklede og malte plater. Fliser i vaskerom og bad.
Himlinger: Sparklede og malte plater.

1. etasje:
Gulv: 1-stavs parkett i soverom og stue/kjøkken. Fliser i hall og bad.
Vegger: Sparklede og malte plater. Fliser i bad.
Himlinger: Sparklede og malte plater.

2. etasje:
Gulv: 1-stavs parkett i stue og soverom. Fliser i bad.
Vegger: Sparklede og malte plater. Fliser i bad.
Himlinger: Sparklede og malte plater.

Leilighet :

Beskrivelse av eiendommen

Gulv: Fliser i kjøkken og bad. 1-stavs parkett i soverom og stue.
Vegger: Sparklede og malte plater. Fliser i bad.
Himling: Sparklede og malte plater.

Boligen har malt tretrapp, med trappetrinn i eik.
Innvendig har boligen malte, glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Pent bad i boligens 2. etasje, med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med overhengende speilskap med belysning og tilhørende sideskap. Dusjen er plassert i nedsenket nisje i hjørnet og har dører i glass. Dusjen har kombinasjon av bred hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det montert vegghengt toalett samt badekar. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via ventil som er tilkoblet balansert ventilasjon.

Pent og tidløst bad i boligens 1. etasje, med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med overhengende speil med belysning. Dusjen er plassert i nedsenket nisje i hjørnet og har dør i glass, dusjen har kombinasjon av bred hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det montert vegghengt toalett. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via ventil som er tilkoblet balansert ventilasjon.

Pent bad i boligens underetasje, med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med overhengende speil med belysning og tilhørende sideskap. Dusjen er plassert i nedsenket nisje i hjørnet og har dører i glass. Dusjen har kombinasjon av bred hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det montert vegghengt toalett. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via ventil som er tilkoblet balansert ventilasjon.

Vaskerom i underetasje, med flislagte overflater på vegger og gulv. Vaskerommet er innredet med skapinnredning med lyse fronter, laminert arbeidsbenk samt nedfelt vaskekum. Det er både opplegg og plass til vaskemaskin i innredningen. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Vaskerommet ventileres via ventil som er tilkoblet balansert ventilasjon.

Bad/vaskerom i leilighet, med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet/vaskerommet er innredet med servantinnredning med slette, lyse fronter, overhengende speil og 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 vaskemaskin i rommet. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet/vaskerommet ventileres via balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i leilighet, med åpen løsning mot stue. Innredningen har slette, lyse fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr, induksjonstopp med ventilator, oppvaskmaskin samt kjøl- og fryseskap. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaskekum. Det er montert belysning mellom skapene.

Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen har god benk- og skapplass, og er fra Huseby Kjøkken (god kvalitet). Innredningen har lyse trefronter med gripelist, kjøkkenøy samt stein benkeplate fra Askim Steinindustri. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra Miele som komfyr, dampovn, mikrobølgeovn, stor induksjonstopp med 6 soner, oppvaskmaskin, kjøleskap, kjøl-/fryseskap med isbitmaskin, varmeskuff samt kjøkkenkran fra Quooker (kokende vann fra springen). Kjøkkenventilatoren fra Røroshetta, er plassert over induksjon. Ellers er det montert komfyrvakt og lekkasjestopper etter byggetidens krav.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjon.

Oppvarming:
Vedovn i stue/kjøkken.
Elektriske varmekabler i de fleste rom. I hele underetasjen. 1.etasjen i alle rom utenom soverom og garderobe. 2.etasje i alle rom utenom soverom.

Annet:
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
Sikringsskap med automatiske sikringer, plassert i vaskerom.
Brannalarm (direktekontakt mot Verisure)

TOMTEFORHOLD Gå til side

Felles, eiet tomt på 967,4 m². Skrånende tomt, som er meget påkostet utvendig med plenareal og barkede bed. Det er lagt belegningsstein i gårdsplassen og dels på sider av boligen, som er pent avsluttet med kantstein av granitt.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

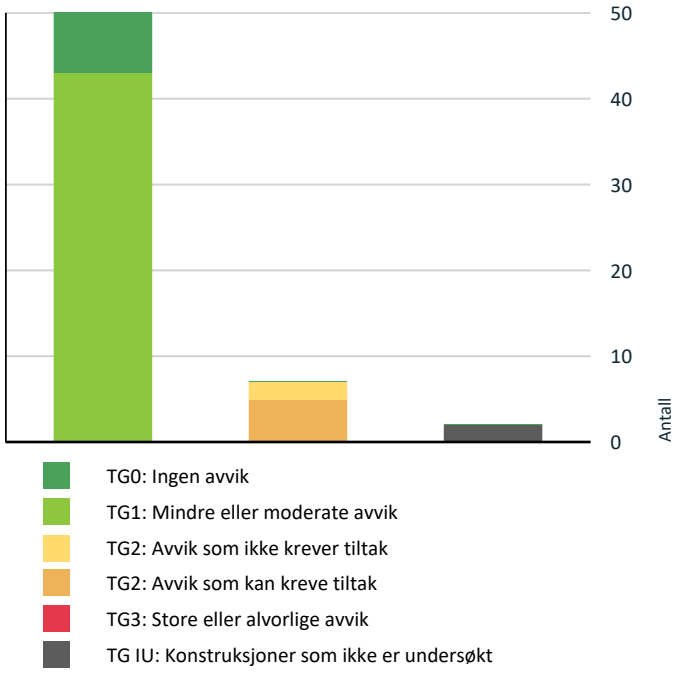
Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

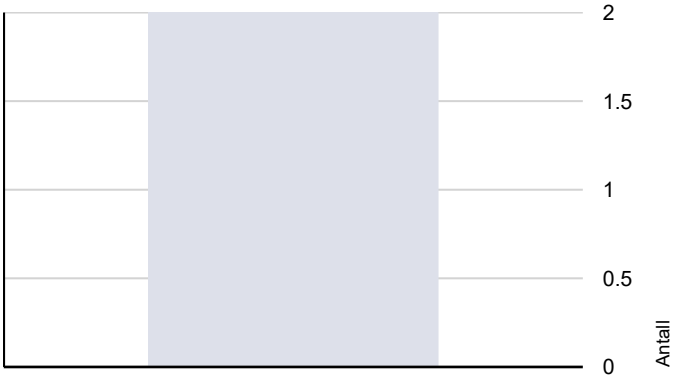
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Leilighet > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > Leilighet > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2019

Kommentar

Anvendelse

Standard
Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra dels fra taknivå.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert vannansamlinger på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vannansamlinger på yttertak skyldes svakt fall mot sluk. Dette kan forkorte levetiden på tekkingen og øke risikoen for lekkasjer og fuktskader.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Påvist utvendig taknedløp med varmekabel. På tak uten lufting (kompakte tak) må smeltevann ledes fra kaldere til varmere deler av taket, og dreneres bort i nedløp som er frostfritt uten bruk av varmekabler

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det må gjøres tiltak om avviket skal lukkes. Det er dog ikke behov for umiddelbare tiltak, og utbedring vil ikke være ansett som økonomisk rasjonelt. I kuldeperioder er det viktig å kontrollere varmekabel og at vann ikke fryser rundt rør. Fuktskader som konsekvens.

Tilstandsrapport



TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon i tre, type flatt tak.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer har rammer og karmer av tre, beslått med aluminium utvendig,
Vindusglass har 3-lags isoler-/energiglass fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

- Manglende vannbrettbeslag over/under vindu. Løsningen tilfredsstiller ikke anbefalt utførelse for avrenning av regnvann fra fasade og vinduskarm.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Det bør etableres vannbrettbeslag med tilstrekkelig fall ut fra vegg. Dersom dette ikke utføres, vil det være forhøyet risiko for vanninntrengning i veggkonstruksjon med påfølgende fuktskader og redusert levetid for både vindu og fasade.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdører med glassfelt fra byggeåret.
Terrassedører med energiglass fra byggeåret.

Tilstandsrapport

Hev- og skyvedør med energiglass fra byggeåret.
- Utvendige dører viser normal bruksslitasje, uten tegn til større avvik eller skader som ble registrert på befaringsdagen. Dørene fungerer som forventet, med slitasje som er alders- og bruksmessig normal.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda på 20 m², vendt mot nordvest, med tilgang fra stue/kjøkken og hage. Av materialer er det benyttet royalimpregnerte gulvbord (med riller) og rekkverk. Det er montert belysning og stikkontakt på veggen, og det er montert markise som er motorisert.

Takterrasse på 19 m², vendt mot sydvest, med tilgang fra soverom. Av materialer er det benyttet royalimpregnerte gulvbord (med riller) og rekkverk. Det er montert belysning og stikkontakt på veggen.

Balkong på 18 m², vendt mot nordvest, med tilgang fra stue. Av materialer er det benyttet royalimpregnerte gulvbord (med riller) og rekkverk. Det er montert belysning og stikkontakt på veggen. Balkongen er dels takoverbygget.

Balkong på 29 m², vendt mot sydøst, med tilgang fra soverom. Av materialer er det benyttet royalimpregnerte gulvbord (med riller) og rekkverk. Det er montert belysning og stikkontakt på veggen.

Vurdering av avvik:
• Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Balkongen/terrassen har en oppbygning som øker risikoen for kondensering og fuktskader i underliggende boligrom. For å redusere risikoen bør konstruksjonen overvåkes jevnlig, og eventuelle utbedringer bør sikre tettesjikt og tilstrekkelig lufting.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Utvendig solskjerming

Beskrivelse

Utvendige, motoriserte screens på flere vinduer.
Utvendige, motoriserte markiser på veranda.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Underetasje:
Gulv: 1-stavs parket. Fliser i vaskerom og bad. Belegg i boder.
Vegger: Sparklede og malte plater. Fliser i vaskerom og bad.
Himlinger: Sparklede og malte plater.

1. etasje:
Gulv: 1-stavs parkett i soverom og stue/kjøkken. Fliser i hall og bad.
Vegger: Sparklede og malte plater. Fliser i bad.
Himlinger: Sparklede og malte plater.

2. etasje:
Gulv: 1-stavs parkett i stue og soverom. Fliser i bad.
Vegger: Sparklede og malte plater. Fliser i bad.
Himlinger: Sparklede og malte plater.

Leilighet :
Gulv: Fliser i kjøkken og bad. 1-stavs parkett i soverom og stue.
Vegger: Sparklede og malte plater. Fliser i bad.
Himling: Sparklede og malte plater.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser, målt ca. 22 mm avvik i stue i 2. etasje. Lokalt ble det målt 11 mm over 2 meter i samme rom. Ellers målt mellom 4-11 mm avvik i rommene i boligen.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Beskrivelse

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, og dokumentasjon foreligger.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

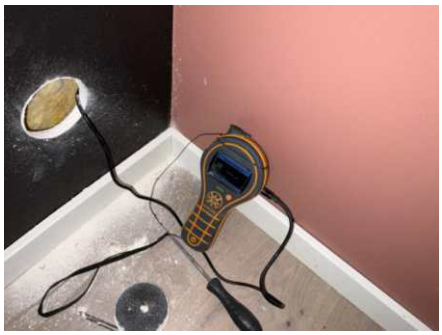
Boligen har isolert stålpipe.
Vedovn i stue/kjøkken.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp, med trappetrinn i eik.

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

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Pent bad i boligens 2. etasje, med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med overhengende speilskap med belysning og tilhørende sideskap. Dusjen er plassert i nedsenket nisje i hjørnet og har dører i glass. Dusjen har kombinasjon av bred hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det montert vegghengt toalett samt badekar. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via ventil som er tilkoblet balansert ventilasjon.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: Kontrollerklæringer, sjekklister og bilder.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.
- Vinduet er plassert i våtsone, men løsning med flis og kantlist inn mot vinduet er ansett som tilfredstillende.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 45 mm. Greie fallforhold i badet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse (bilder og sjekklister).



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.



1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Pent og tidløst bad i boligens 1. etasje, med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med overhengende speil med belysning. Dusjen er plassert i nedsenket nisje i hjørnet og har dør i glass, dusjen har kombinasjon av bred hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det montert vegghengt toalett. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via ventil som er tilkoblet balansert ventilasjon.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: Kontrollerklæringer og bilder.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.
- Vinduet er plassert i våtsone, men løsning med flis og kantlist inn mot vinduet er ansett som tilfredstillende.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 42 m. Greie fallforhold i badet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse (bilder og sjekklister).



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Pent bad i boligens underetasje, med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet er innredet med servantinnredning med overhengende speil med belysning og tilhørende sideskap. Dusjen er plassert i nedsenket nisje i hjørnet og har dører i glass. Dusjen har kombinasjon av bred hodedusj og håndholdt armatur. Videre er det montert vegghengt toalett. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via ventil som er tilkoblet balansert ventilasjon.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: Kontrollerklæringer, sjekklister og bilder.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.
- Vinduet er plassert i våtsone, men løsning med flis og kantlist inn mot vinduet er ansett som tilfredstillende.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 38, greie fallforhold i badet.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom i underetasje, med flislagte overflater på vegger og gulv. Vaskerommet er innredet med skapinnredning med lyse fronter, laminert arbeidsbenk samt nedfelt vaskekum. Det er både opplegg og plass til vaskemaskin i innredningen. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Vaskerommet ventileres via ventil som er tilkoblet balansert ventilasjon.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: Kontrollerklæringer og bilder.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 19 mm.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse (bilder og sjekklister).
- Lokalisert slukrist under innredning, ukjente hvilke funksjon denne har. Eventuelt sluk er støpt inn.

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

- Grunnet plassering av bein til innredning, er sluket kun inspisert med inspeksjonskamera. Jevnlig rensing av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket.

Konsekvens/tiltak

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

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner; vegger i våtsone mot leilighet.

LEILIGHET > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom i leilighet, med flislagte overflater på vegger og gulv. Badet/vaskerommet er innredet med servantinnredning med slette, lyse fronter, overhengende speil og 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 vaskemaskin i rommet. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Badet/vaskerommet ventileres via balansert ventilasjon.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: Kontrollerklæringer og bilder.

LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40 mm.

LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

LEILIGHET > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner; vegger mot vaskerom.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen har god benk- og skapplass, og er fra Huseby Kjøkken (god kvalitet). Innredningen har lyse trefronter med gripelist, kjøkkenøy samt stein benkeplate fra Askim Steinindustri. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra Miele som komfyr, dampovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, stor induksjonstopp med 6 soner, oppvaskmaskin, kjøleskap, kjøl-/fryseskap med isbitmaskin, varmeskuff samt kjøkkenkran fra Quooker (kokende vann fra springen). Kjøkkenventilatoren fra Røroshetta, er plassert over induksjon. Ellers er det montert komfyrvakt og lekkasjestopper etter byggetidens krav.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i leilighet, med åpen løsning mot stue. Innredningen har slette, lyse fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr, induksjonstopp med ventilator, oppvaskmaskin samt kjøl- og fryseskap. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaskekum. Det er montert belysning mellom skapene.

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Stoppekran og vannmåler er plassert i kjeller.
Rørkursene på rør-i-rør-systemet for vannledningene er ikke merket, men det er kursoversikt vedlagt i FDV-perm.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

TG 1 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 og bod.



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatiske sikringer, plassert i vaskerom.
Elbillader.
Elektriske varmekabler i de fleste rom (ikke boder, garderobe og soverom).

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.
   2019

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Beskrivelse

Røykvarsler: Ja.
Brannslukker: Ja.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Tilstandsrapport

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drensfunksjon fra byggeåret. Av naturlige årsaker, er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betong grunnmur (sprøytebetong).

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende tomt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2019. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2019. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

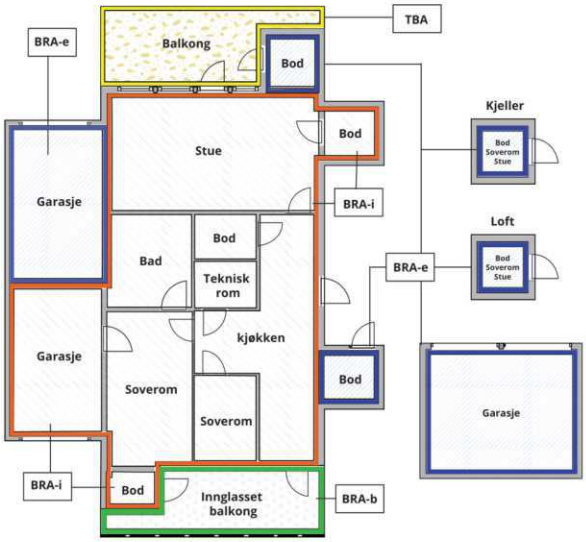
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	103			103	66
1. etasje	144			144	20
Underetasje	81			81	
Leilighet	56			56	
SUM	**384**				**86**
SUM BRA	**384**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Stue, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, gang, garderobe		
1. etasje	Hall m/trapp, stue, kjøkken, bad, soverom, garderobe, bod, garasje		
Underetasje	Bad, vaskerom, bod, soverom, trimrom		
Leilighet	Stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom		

Kommentar

Garasje på 38 m², tilknyttet boligen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	304	82

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.9.2025	Are Johan Moen	Takstingeniør
30.6.2026	Are Johan Moen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	430	267		1	967.4 m²		Ikke relevant

Adresse
Roselundveien 145A

Hjemmelshaver
Berge Siv Rambøl

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et nyere, etablert og barnevennlig boligfelt på Lund ca. 1,5 km fra Spydeberg sentrum. I Spydeberg sentrum finnes bank, post i butikk, forretningssenter og kommunikasjoner (ca. 36 minutter til Oslo S med nye Follobanen). Fra eiendommen er det gangavstand til barnehage, barneskole, friarealer, turterreng, bussholdeplass og togstasjon. Området er barnevennlig.

Adkomstvei

Kommunal vei.

Tilknytning vann

Kommunal vannforsyning. Eiendommen er tilknyttet vannforsyning via privat stikkledning/privat fordelingsnett.

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp. Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp via privat stikkledning/privat fordelingsnett.

Regulering

Boligbebyggelse. Frittliggende småhusbebyggelse. Konsentrert småhusbebyggelse.

Om tomten

Felles, eiet tomt på 967,4 m². Skrånende tomt.

Siste hjemmelsovergang

År
2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	15.09.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	15.09.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.09.2025	
2	01.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.
Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P -ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/HC1963

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 21.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Park	Oppdragsnr.	6260445
Addresse	Roselundveien 145 A		
Postnr.	1820	Sted	SPYDEBERG
Selgers navn	Siv Rambøl Berge		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

7 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

Polise/avtalenr.:

2168063

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Satt inn dør fra garasje og inn i huset, brannfast dør.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Utleiedel på ca 60 m2.

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tegninger foreligger hos kommunen og alt er ok

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Boligen har brukstillatelse fra ferdig bygget i 2019

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 21.08.2026

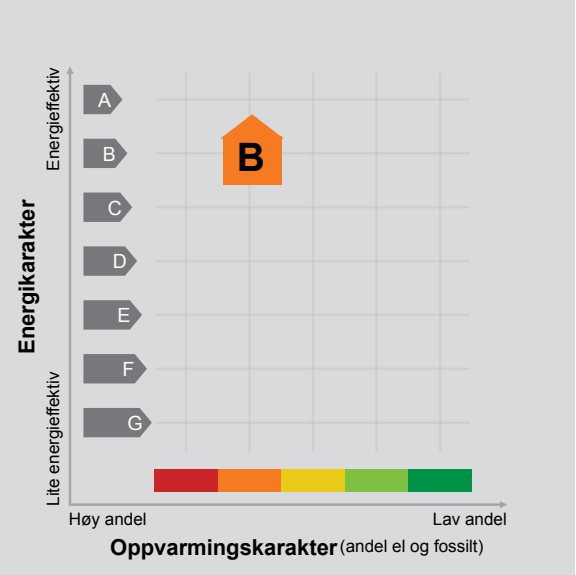
Signert av *Siv Rambøl Berge*

Initialer selger:
S R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Roselundveien 145A
Postnummer	1820
Sted	SPYDEBERG
Kommunenavn	Indre Østfold
Gårdsnummer	430
Bruksnummer	267
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300679803
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-168607
Dato	15.09.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Tiltak utendørs
- Slå av lyset og bruk sparepærer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	2019
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	438
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 12: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 16: Luft kort og effektivt

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

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

Generert 21.08.26
Vår ref.: 5362/22
Meglers ref.: Nicolay Nordbotn Jensen

Boligopplysninger

Enhet	1	**Bolignr**	
Boligselskap	5362 Lund Vest Vel	**Etasje**	
Adresse	Roselundveien 145 A, 1820 SPYDEBERG	**Oppr.ant.rom**	
Eier(e)	Siv Rambøl Berge	**Bygningstype**	

Felleskostnader og restanse

Selskapet er ikke med i sikringsordning for felleskostnader.

Hver 12. måned fakturering. Restanse pr 21.08.26: kr 450 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Medlemskontingent faktureres årlig kr 450

Andel fellesgjeld

Ingen fellesgjeld

Selskap og eiendom

Selskap	5362 Lund Vest Vel (orgnr. 926875248)
Antall enheter	-
Styrets e-post	lundvestvel@borimail.no
Styreleder	Lars Martinsen (48134742)
Forsikring	-
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	430/267
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	Nei

Vedtekter for Lund Vest Vel

Vedtatt på stiftelsesmøte 4. September 2019

§ 1 Foreningens navn
Foreningens navn er Lund Vest Vel.

§ 2 Formål
Velforeningens formål er å ivareta og fremme medlemmenes felles interesser knyttet til eierskap og drift av områdene definert i § 3, herunder å forvalte og stå for den daglige driften av felles areal og eiendom. Foreningen kan ta opp alle saker som er egnet til å fremme disse formål.

Foreningens styre kan samarbeide med andre foreninger eller institusjoner i saker av felles interesse.

§ 3 Velforeningens geografiske område
Velforeningens område strekker seg over planområdet for Reguleringsplan Lund Vest, vedtatt 23. Mars 2017. Eiendommen gnr. 30 bnr. 225 i Spydeberg kommune er fellesareal for alle boliger i planområdet, og skal forvaltes av Lund Vest Vel.

Gnr. 30 bnr. 225 skal tilhjemles Lund Vest Vel når vegarealet har fått eget bruksnummer og er overført kommunen og eventuelt annet areal i og utenfor planområdet som ikke skal være felles grøntstruktur eller lekeplass er fradelt. Eiendommen skal bestå av det som i planen er avsatt til felles grøntstruktur, samt felles lekeplasser f_lek 1 og f_lek 5. Velforeningen kan også bli eier av annen eiendom som tjener foreningens formål. Eiendommen(e) kan senere gjøres til realsameie mellom medlemmene i velforeningen dersom det blir behov for det, uten vedtektsendring eller nytt ekstraordinært årsmøte etter § 11.

§ 4 Fordeling av utgifter til drift og vedlikehold
Kostnader til drift og vedlikehold av grøntstrukturområder og lekeplasser fordeles mellom alle eiendommer som er medlemmer av velet, der det betales en lik andel per boenhet.

Fordelingsbrøken for kostnader kan avvike fra eierandelene i et eventuelt realsameie. Årsmøtet kan endre fordelingsnøkkelen som regulerer disse kostnadene når flertallet bestemmer dette etter de normale vedtektsendringsreglene i § 16.

§ 5 Juridisk person
Foreningen er selveiende og frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld.

§ 6 Medlemskap
Enhver eier av boligeiendom innenfor planområdet for Reguleringsplan Lund Vest, vedtatt 23. mars 2017, er pliktig medlem i foreningen, med mindre annet kan godtgjøres for den enkelte eiendom. Det gjelder også seksjonseiere og andelseiere i borettslag. Også sammenslutningene – eierseksjonssameier og borettslag – er medlemmer og kan representere sine andelshavere. Også eiere av boligeiendom innenfor planområdet som ikke er pliktige til å være medlemmer, kan være medlemmer av foreningen.

Eierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende vedtekter og vedtak fra styret og årsmøtet.

Ved eiendomsoverdragelse skal styret meddeles kjøpers navn og adresse. Den nye eiers plikt til å betale kontingent inntrer fra og med overtagelse av eiendommen.

§ 7 Kontingent

Årsmøtet fastsetter medlemskontingenten som innbetales til fastsatt frist. Det fastsettes en lik kontingent per boenhet. Eierseksjonssameier og borettslag betaler per boenhet, idet det er sameiene og borettslag som faktureres og er ansvarlige for kontingentene til sine sameiere/andelshavere. Årsmøtet kan endre kontingentmodellen når flertallet bestemmer dette etter de normale vedtektsendringsreglene i § 16.

Kontingenten skal fastsettes på grunnlag av de utgifter foreningen har hatt og vil få til administrasjon og drift av foreningen og fellesarealene.

§ 8 Stemmerett og valgbarhet

Alle medlemmer har stemmerett og er valgbare til tillitsverv i foreningen. Hver boenhet det betales kontingent for har én stemme.

§ 9 Tillitsvalgtes godtgjørelse

Tillitsvalgte kan motta godtgjørelse fastsatt av årsmøtet.

§ 10 Årsmøte

Årsmøtet, som holdes hvert år innen utgangen av juni måned, er foreningens høyeste myndighet. Styret varsler tid og sted for årsmøtet i god tid, med frister for innlevering av saker, direkte til medlemmene og/eller ved kunngjøring ved fysiske og elektroniske oppslag.

Forslag som skal behandles på årsmøtet skal være sendt til styret senest tre uker før årsmøtet. Innkalling med saksliste sendes medlemmene minst åtte åtte og høyst tjue dager før årsmøtet. Eierseksjonssameier og borettslag får innkalling på vegne av sine sameiere/andelshavere og er ansvarlige for å innkalle sine sameiere/andelshavere. Det er opp til disse om de vil møte selv eller la seg representere av styret, for eksempel etter fullmakt gitt på generalforsamling/årsmøte.

Alle medlemmer har adgang til årsmøtet. Årsmøtet kan invitere andre personer og/eller media til å være til stede.

Årsmøtet er vedtaksført med det antall stemmeberettigede medlemmer som møter. Ingen har mer enn én stemme, og stemmegivning kan skje ved fullmakt. Stemmegiving ved fullmakt fra ett eller flere medlemmer, kommer i tillegg til fullmaktshavers egen stemme.

Møteleder velges av årsmøtet.

Årsmøtet kan bare behandle forslag om vedtektsendring som er oppført på sakslisten senest 1 uke før årsmøtet.

Årsmøtet kan ikke behandle forslag som ikke er oppført på sakslisten.

Revisoren(e) og valgkomiteen rapporterer direkte til årsmøtet.

§ 11 Stemmegivning på årsmøtet

Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Blanke stemmer skal anses som ikke avgitt. Valg foregår

skriftlig hvis det foreligger mer enn ett forslag. Bare foreslåtte kandidater kan føres opp på stemmeseddelen. Skal flere velges ved samme avstemming, må stemmesedlene inneholde det antall forskjellige kandidater som det skal velges ved vedkommende avstemming. Stemmesedler som er blanke, eller som inneholder ikke foreslåtte kandidater, eller annet antall kandidater enn det som skal velges, teller ikke, og stemmene anses som ikke avgitt.

Når et valg foregår enkeltvis, og en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmene, skal den velges som har fått flest stemmer.

Når det ved valg skal velges flere ved en avstemming, må alle, for å anses valgt, ha mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Hvis ikke tilstrekkelig mange kandidater har oppnådd dette i første omgang, anses de valgt som har fått mer enn halvparten av stemmene. Det foretas så bundet omvalg mellom de øvrige kandidatene, og etter denne avstemmingen anses de valgt som har fått flest stemmer. Er det ved omvalg stemmelikhet, avgjøres valget ved loddtrekning.

Ved salg av fast eiendom kreves minst 2/3 flertall, og det skal innkalles til ekstraordinært årsmøte 3 måneder senere. For at salg skal skje, må vedtaket her gjentas med 2/3 flertall. Ved godkjenning av grunnavståelse til offentlig grunnerverver under trussel om ekspropriasjon, behøves ikke nytt ekstraordinært årsmøte.

§ 12 Årsmøtets oppgaver

Årsmøtet skal:

1. Behandle årsmelding fra styret
2. Behandle regnskap i revidert stand
3. Behandle innkomne forslag
4. Fastsette kontingent
5. Vedta budsjett
6. Velge:
   a) Leder og nestleder
   b) Fire styremedlemmer
   c) Revisor(er)
   d) Valgkomite på tre medlemmer

Leder og styremedlemmene velges for to år av gangen. Ved første valg velges to styremedlemmer for ett år, slik at to er på valg hvert år. Varamedlemmer og revisor(er) velges for ett år. Samtlige kan gjenvelges.

Ingen kan ha samme styreverv lenger enn 6 år av gangen.

§ 13 Ekstraordinære årsmøter

Ekstraordinære årsmøter holdes når styret bestemmer det, eller minst 1/3 av de stemmeberettigede medlemmene krever det.

Det innkalles på samme måte som for ordinære årsmøter, med minst 14 dagers varsel.

Ekstraordinært årsmøte kan bare behandle og ta avgjørelse i de sakene som er kunngjort i innkallingen.

§ 14 Styret

Velforeningen ledes av et styre som er foreningens øverste myndighet mellom årsmøtene.

Styret skal forestå den alminnelige forvaltning av foreningen.

Styret skal:
1. Iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser, herunder vedtak rettet mot et medlem som unnlater å betale kontingenten.
2. Stå for velforeningens daglige ledelse og ivareta medlemmenes interesser overfor andre instanser.
3. Stå for den alminnelige forvaltningen av foreningen, herunder forvaltning av velforeningens eiendeler/eiendom og kontroll med foreningens økonomi.
4. Oppnevne etter behov komiteer/utvalg/personer for spesielle oppgaver og utarbeide instruks for disse.
5. Etter beste evne søke å oppfylle foreningens formål etter gjeldende vedtekter.
6. Representere foreningen utad.
7. Sørge for at foreningen er forsvarlig forsikret ut fra de verdier foreningen har og den virksomhet som bedrives.

Styret har disposisjonsrett over velforeningens midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på årsmøtet. Alle utbetalinger skal attesteres av leder og kasserer før utbetaling. Styret har imidlertid ikke adgang til uten samtykke fra årsmøtet å treffe beslutninger av større betydning for foreningen, herunder salg av fast eiendom.

Styret holder møte når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det. Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtet. Styrets vedtak skal protokolleres. Det skal fremgå av protokollen om vedtaket er enstemmig, og eventuelle dissenser protokolleres. Alle medlemmene har rett til innsyn i protokollene fra styremøtene. Utover dette har medlemmene ikke rett til løpende innsyn i styrets arbeid mellom årsmøtene. Innsyn kan nektes av styret i enkeltsaker, dersom hensynet til tredjemann tilsier det eller dersom andre saklige grunner for nektelse foreligger.

Styret er beslutningsdyktig når et flertall av styremedlemmene, deriblant leder eller nestleder, er tilstede. Leder eller i hans/hennes fravær nestleder, leder styrets møter. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall blant de fremmøtte som er stemmeberettigede. Ved stemmelikhet har leder, eller i leders fravær nestleder, dobbeltstemme. Et styremedlem kan ikke være med å stemme i saker hvor medlemmet har særinteresser.

Foreningen tegnes av styrets medlemmer enkeltvis eller i fellesskap.

§ 15 Regnskap og revisjon
Regnskapsåret går fra 1/1 – 31/12.

Styret skal påse at regnskapet blir ført.

§ 16 Vedtektsendring
Endringer i disse vedtekter kan bare foretas på ordinært eller ekstraordinært årsmøte etter å ha vært på sakslisten, og det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Endringen trer i kraft umiddelbart, dersom årsmøtet ikke har besluttet noe annet.

§ 17 Oppløsning, sammenslutning og deling
Oppløsning av foreningen kan bare behandles på ordinært årsmøte og på følgende vilkår:

Foreningens areal/eiendom skal overføres til en annen forening eller innretning som får i oppdrag å forvalte dem eller på annen måte ivareta dem, for at foreningen skal kunne oppløses.

Vedtak om oppløsning krever minst 2/3 flertall, og det skal innkalles til ekstraordinært årsmøte 3 måneder senere. For at oppløsning skal skje, må vedtaket her gjentas med 2/3 flertall. Det kan velges et avviklingsstyre som skal forestå avviklingen. Det ordinære styret kan velges til avviklingsstyre, og får stilling som avviklingsstyre om intet valg foretas.

Foreningens formue skal etter oppløsning og nedbetaling av gjeld tilfalle en annen velforening i Spydeberg som arbeider for liknende formål eller andre konkrete nærmiljøtiltak.

Ingen medlemmer har krav på foreningens midler eller andel av disse.

Sammenslutning med andre foreninger eller deling av foreningen anses ikke som oppløsning. Vedtak om sammenslutning/deling og nødvendige vedtektsendringer i tilknytning til dette treffes i samsvar med bestemmelsene om vedtektsendring, jf. § 16. Styret skal i denne forbindelse utarbeide en plan for sammenslutningen/delingen som årsmøtet skal stemme over. Ved sammenslutning eller deling skal det innhentes samtykke fra foreningens kreditorer.

Innkalling til ordinær generalforsamling 19.03.2026 for 5362 Lund Vest Vel.

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

Saksbehandling foregår skriftlig, uten videomøte eller fysisk møte. Vi ber om at dere sender inn skriftlige innspill vedrørende sakene på listen, til styret.
Innspill kan gjerne komme i form spørsmål, vedlegg eller forslag til vedtak på hver sak. Alle innspill, vedlegg og forslag vil ligge på stemmeseddelen. Dette for å ivareta eiernes rett til å uttale seg om sakene og gi dere mulighet til å påvirke de andre stemmegiverne.
NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.
Dersom noen ønsker å kreve fysisk møte eller videomøte, er fristen for å legge frem dette kravet innen ni dager før møtet. Minst 2 eiere med minst 10% av stemmene må kreve dette. Dette blir da i tillegg til skriftlig saksbehandling.

Kommentar:
Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.
Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.
Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Sakliste

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

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 Styrets innstilling
Ann-Marith Dragic hos BORI velges som møteleder. Frank Skaarud signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Sak 2: Regnskap Lagt frem av styret

Inntekter: Kr 124 560 mot budsjett kr 94 000, se note 2 i regnskapet for informasjon
Utgifter: Kr 129 860 mot budsjett kr 90 348

Resultat: Kr 5 188 i minus mot budsjett kr 3 652 i overskudd.
Disponible midler pr 31.12: Kr 233 261.

Styrets forslag Styrets innstilling

Regnskapet godkjennes og det negative resultatet overføres til egenkapital

Sak 3: Styrehonorar

Lagt frem av styret

Styrehonorar Styrets innstilling
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 28 000 som fordeles internt i styret.

Sak 4: Personvalg

Kandidater til **Styreleder (2 år)**

- Lars Marthinsen

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**

- Lasse Dahl
- Christian Lundsrud

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2025

Lund Vest Vel
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	112 680	120 240	94 000	94 050
Annen driftsinntekt	2	11 880	0	0	0
Sum driftsinntekter		**124 560**	**120 240**	**94 000**	**94 050**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	85 575	0	31 948	31 948
Avskrivninger	6	8 000	24 000	8 000	0
Konsulenttjenester	4	27 917	0	20 000	22 250
Kontingenter		2 800	2 008	2 800	2 800
Rep og vedlikehold		0	8 785	8 000	23 000
Driftskostnader		0	0	8 000	0
Andre driftskostnader	5	5 568	1 031	11 600	3 300
Sum driftskostnader		**129 860**	**35 823**	**90 348**	**83 298**
Driftsresultat før finansposter		**-5 300**	**84 417**	**3 652**	**10 752**
Finansielle poster					
Finansinntekt		113	76	0	0
Finanskostnad		2	4	0	0
Sum finansposter		**111**	**72**	**0**	**0**
Årsresultat		**-5 188**	**84 489**	**3 652**	**10 752**
Overført til annen egenkapital	7	-5 188	84 489	0	0
Sum disponering		**-5 188**	**84 489**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2025

Lund Vest Vel
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	6	8 000	16 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**8 000**	**16 000**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		95 010	166 004
Andre fordringer		9 490	0
Bankinnskudd, kasse o.l.		136 413	75 672
Sum omløpsmidler		**240 913**	**241 676**
SUM EIENDELER		**248 913**	**257 676**

Balanse 31.12.2025

Lund Vest Vel
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	241 261	246 449
Udekket tap	7	0	0
Sum egenkapital		**241 261**	**246 449**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 652	10 793
Annen kortsiktig gjeld		0	434
Sum kortsiktig gjeld		7 652	11 227
Sum gjeld		**7 652**	**11 227**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**248 913**	**257 676**

Lund Vest Vel

Frank Skaarud
Styrets leder

Stian Alexander Sørlie
Styremedlem

Erik R. Berge
Styremedlem

Per Martin Ohlsson
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Generelle Felleskostnader	112 680	120 240	94 000	94 050
Sum felleskostnader	**112 680**	**120 240**	**94 000**	**94 050**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Andre inntekter	11 880	0	0	0
Sum andre driftsinntekter	**11 880**	**0**	**0**	**0**

Andre inntekter er inntekter som gjelder 2024 fakturert i 2025

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre- og	75 000	0	28 000	28 000
Arbeidsgiveravgift	10 575	0	3 948	3 948
Sum lønnskostnader	**85 575**	**0**	**31 948**	**31 948**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2021-2025. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.Sameiet har ingen ansatte.

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

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	25 900	0	20 000	20 250
Andre forvaltningstjenester	2 017	0	0	2 000
Sum konsulenttjenester	**27 917**	**0**	**20 000**	**22 250**

Note 5 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftskostnader	0	0	10 000	0
Generalforsamling/årsmøte	4 410	434	0	1 500
Velferdskostnader	0	0	1 000	0
Øredifferanser	0	-3	0	0
Bank og kortgebyrer	1 158	600	600	1 800
Sum andre driftskostnader	**5 568**	**1 031**	**11 600**	**3 300**

Note 6 Anleggsmidler

	lekestativ
Anskaffelseskost pr.01.01.2022	40 000
Årets tilgang	
Årets avgang	
Anskaffelseskost pr.31.12.2022	40 000
Årets av- og nedskr. pr.31.12	8 000
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	24 000
Bokført verdi pr.31.12	8 000
Anskaffelsesår	2022

Note 7 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	246 449	0
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-5 188	84 489
Sum opptjent egenkapital 31.12	241 261	84 489
Annen egenkapital 31.12	241 261	246 449
Sum egenkapital 31.12	**241 261**	**246 449**

Note 8 Arbeidskapital

	2025	2024
A. Arbeidskapital 01.01	**230 449**	**0**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	-5 188	84 489
Tilbakeføring av avskrivning	8 000	24 000
B. Årets endring i arbeidskapital	2 812	108 489
C. Arbeidskapital 31.12	**233 261**	**108 489**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	240 913	241 676
- Kortsiktig gjeld	7 652	11 227
= Arbeidskapital 31.12	**233 261**	**230 449**

5362 2025 Arsregnskap.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Sørlie, Stian Aleksander	**2026-02-27**	**Ohlsson, Per Martin**	**2026-03-12**

Identifikasjon

bankID Sørlie, Stian Aleksander

Identifikasjon

bankID Ohlsson, Per Martin

Navn	Dato	Navn	Dato
Berge, Erik	**2026-02-27**	**Skaarud, Frank**	**2026-02-27**

Identifikasjon

bankID Berge, Erik

Identifikasjon

bankID Skaarud, Frank

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

5362 Lund Vest Vel

Protokoll for ekstraordinær generalforsamling 02.06.2026
Sted: Grusbane
14 stemmegivere var representert.
14 deltok fysisk

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 Enstemmig vedtatt

Lars Martinsen velges som møteleder. Lasse Dahl signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Mot - 0 stemmer

Sak 2: Feilbygget garasje og salg av mindre del av fellesareal

Se vedlagte saksfremlegg.

Alternativ 1 Enstemmig vedtatt

- Lund Vest Vel vedtar, under forutsetning av nytt vedtak etter § 11 i vedtektene, å selge et areal av velets fellesareal på 17,7 kvm til Christian Arstad, som garasjen i Vestlundveien 38B er oppført på.
Kjøpesum fastsettes til kr. 26 550.
- Salget forutsetter at grensejusteringen godkjennes av kommunen og tinglyses.
- Alle kostnader knyttet til grensejustering, oppmåling, tinglysing og øvrige gebyrer bæres fullt ut av Christian Arstad.
- Styret gis fullmakt til å inngå og signere nødvendige avtaler etter at endelig vedtak er fattet i henhold til vedtektene § 11.

Mot - 0 stemmer

5362 Lund Vest Vel

Utkast til protokoll for ordinær generalforsamling 29.04.2025

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 Vedtatt med 96.08%
Styreleder Frank Skaarud velges til møteleder. Stian A. Sørlie signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."
Mot - 3.92%
Antall stemmegivere: 12 (vektet stemmegivning)
Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 2: Regnskap

Inntekter: Kr 120 240
Utgifter: Kr 19 393

Resultat: Kr 100 924

Styrets forslag Vedtatt med 100%
Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital
Mot - 0%
Antall stemmegivere: 11 (vektet stemmegivning)
Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Sak 3: Styrets årsrapport

Det er ingen krav til at styrets årsrapport skal godkjennes av velforeningen. Den vedlegges og tas til etterretning. I tillegg legges informasjon fra styret som ett vedlegg for informasjon.

Styrets forslag Vedtatt med 100%
Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning.
Antall stemmegivere: 9 (vektet stemmegivning)
Blanke stemmegivere: 4 (telles ikke)

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonoraret gjelder for styrets arbeid fra 2022-2024

Styrehonorar Vedtatt med 94%
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 75 000,-
Mot - 6%
Antall stemmegivere: 11 (vektet stemmegivning)
Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Sak 5: Personvalg

Styremedlem (2 år)
Erik Rambøl Berge Valgt
Antall stemmegivere: 11(vektet stemmegivning)

Ordinær generalforsamling 29.04.2025 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Sørlie, Stian Aleksander	**2025-04-30**	**Skaarud, Frank**	**2025-04-30**

Identifikasjon

bankID Sørlie, Stian Aleksander

Identifikasjon

bankID Skaarud, Frank

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

Utskriftsdato: 20.08.2026

Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad
Telefon: +47 69 68 10 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Indre Østfold kommune

Kommunenr.	3118	**Gårdsnr.**	430	**Bruksnr.**	267	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Roselundveien 145A, 1820 SPYDEBERG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Renovasjon	4 217,00 kr
Sum	**4 217,00 kr**

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Renovasjon, andel av fellesløsning,	25%	1 stk	4503.00	1/1	0 %	4 503,00 kr	3 377,25 kr
					Sum	**4 503,00 kr**	**3 377,25 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 20.08.2026

Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad

Telefon: +47 69 68 10 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Indre Østfold kommune

Kommunenr.	3118	**Gårdsnr.**	430	**Bruksnr.**	267	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Roselundveien 145A, 1820 SPYDEBERG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	11 976,51 kr
Feiing	495,00 kr
Vann	9 654,69 kr
Sum	**22 126,20 kr**

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Brannforebyggende avgift	0%	1 stk	570.00	1/1	0 %	570,00 kr	427,50 kr
Forbruk vann i fjor	25%	129.5 m3	29.88	1/1	0 %	3 868,81 kr	3 868,81 kr
Vann innbetalt a konto i fjor	25%	-129 m3	29.88	1/1	0 %	-3 853,88 kr	-3 853,88 kr
Vann a konto i år	15%	258 m3	30.54	1/1	0 %	7 880,35 kr	5 910,26 kr
Forbruk vann i fjor	15%	129.5 m3	27.48	1/1	0 %	3 559,31 kr	3 559,31 kr
Vann innbetalt a konto i fjor	15%	-129 m3	27.48	1/1	0 %	-3 545,56 kr	-3 545,56 kr
Vannabonnement pr boenhet	15%	1 stk	2233.30	1/1	0 %	2 233,30 kr	1 674,97 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	129.5 m3	37.63	1/1	0 %	4 872,44 kr	4 872,44 kr
Avløp innbetalt a konto i fjor	25%	-129 m3	37.63	1/1	0 %	-4 853,63 kr	-4 853,63 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avløp a konto i år	15%	258 m3	39.30	1/1	0 %	10 138,24 kr	7 603,66 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	129.5 m3	34.62	1/1	0 %	4 482,64 kr	4 482,64 kr
Avløp innbetalt a konto i fjor	15%	-129 m3	34.62	1/1	0 %	-4 465,34 kr	-4 465,34 kr
Avløpsabonnement pr boenhet	15%	1 stk	2745.10	1/1	0 %	2 745,10 kr	2 058,82 kr
					Sum	**23 631,78 kr**	**17 740,00 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602573764
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
864947352	SPYDEBERG KOMMUNE	Stasjonsgata 35, 1820 SPYDEBERG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
160372	ENERSEN SVENN ARILD		TARALDRUDKROKEN 25, 1816 SKIPTVET
130768	JØRGENSEN JON IDAR		IBSENS GATE 10 A, 1831 ASKIM

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0123	30	267

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0123	30	267	0	1	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Nei
0123	30	267	0	2	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 869421 Tinglyst: 29.07.2019
STATENS KARTVERK

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/869421/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-20 10:30
Side 1 av 15

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Spydeberg	Stasjonsgt. 35, 1820 Spydeberg	Elin Jossen

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	
Jon Idar Jørgensen	130768[redacted]	jon.idar.jorgensen@gmail.com	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Ibsensgate 10A	1831	Askim	[redacted]

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0123	Spydeberg	30	267	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
130768[redacted]	Jon Idar Jørgensen	1/2
160372[redacted]	Svenn Arild Enersen	1/2

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	1/1	B	13				25				37				49			
2	B	1/1	B	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:		2				Nevner =		2											

Dato	Innsenderens underskrift
1/7-19	Jon Idar Jørgensen

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

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
1/7-19	Jon Idar Jørgensen

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

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Askim 1/7-19	Jon Idar Jørgensen	JON IDAR JØRGENSEN
Askim 1/7-19	Svenn A Enersen	SVENN A. ENERSEN

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0123	Spydeberg	30	267	

Dato	Underskrift	Stempel
23/7-19	Elin Fossen	0123 Spydeberg Kommune Stasjonsgata 35 1820 Spydeberg Org.nr. 864 947 352

Dato	Innsenderens underskrift
1/7-19	Jon Idar Jørgensen

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

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	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	Innsenderens underskrift
1/7-19	Jon Olav Skogen

Fordeling av sameieandeler ved seksjonering

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Jon Idar Jørgensen	
Adresse: Ibsensgate 10A	
Postnummer: 1831 / Poststed: Askim	
Fødselsnr./Org.nr.: 13076831321 / Ref.nr.	

Dette er et veiledende skjema som kun kan brukes ved fordeling av seksjoner mellom sameiere i forbindelse med seksjonering av en eiendom.

Skjemaet kan brukes i tilfeller der hjemmelsforholdet til den enkelte seksjon (sameiebrøk) samsvarer med den/de enkelte seksjonseieres hjemmelsforhold før seksjoneringen.

Dersom seksjoner skal overføres til nye eiere, eller eierforholdet mellom sameierne skal endres, må det fylles ut skjøte. Se Rundskriv for Tinglysingen kapittel 12.1 problemstilling nr. 3.

Dette skjemaet sendes inn som vedlegg til seksjoneringssøknaden.

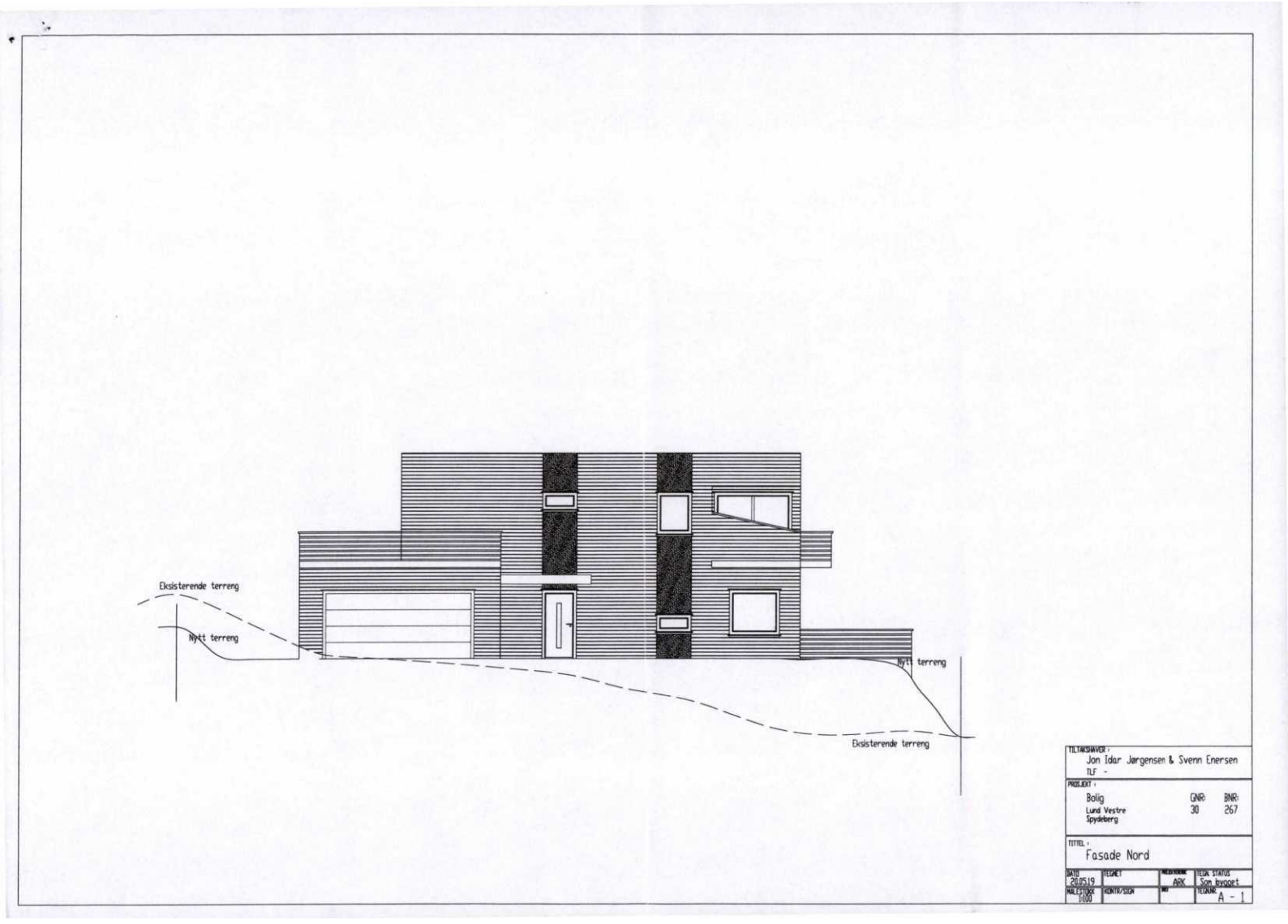
1. Eiendom i sameie

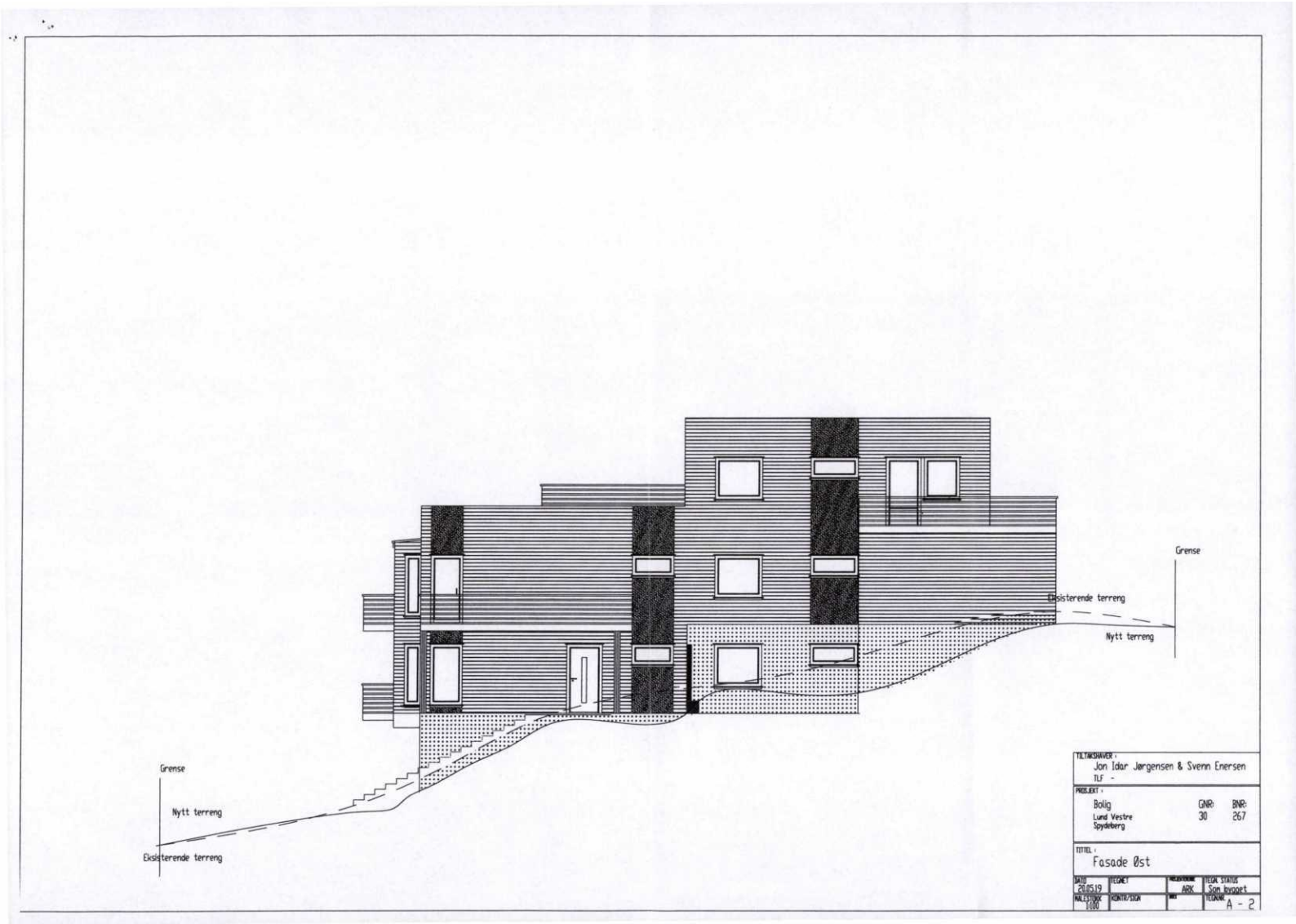
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.
0123	Spydeberg	3	267	

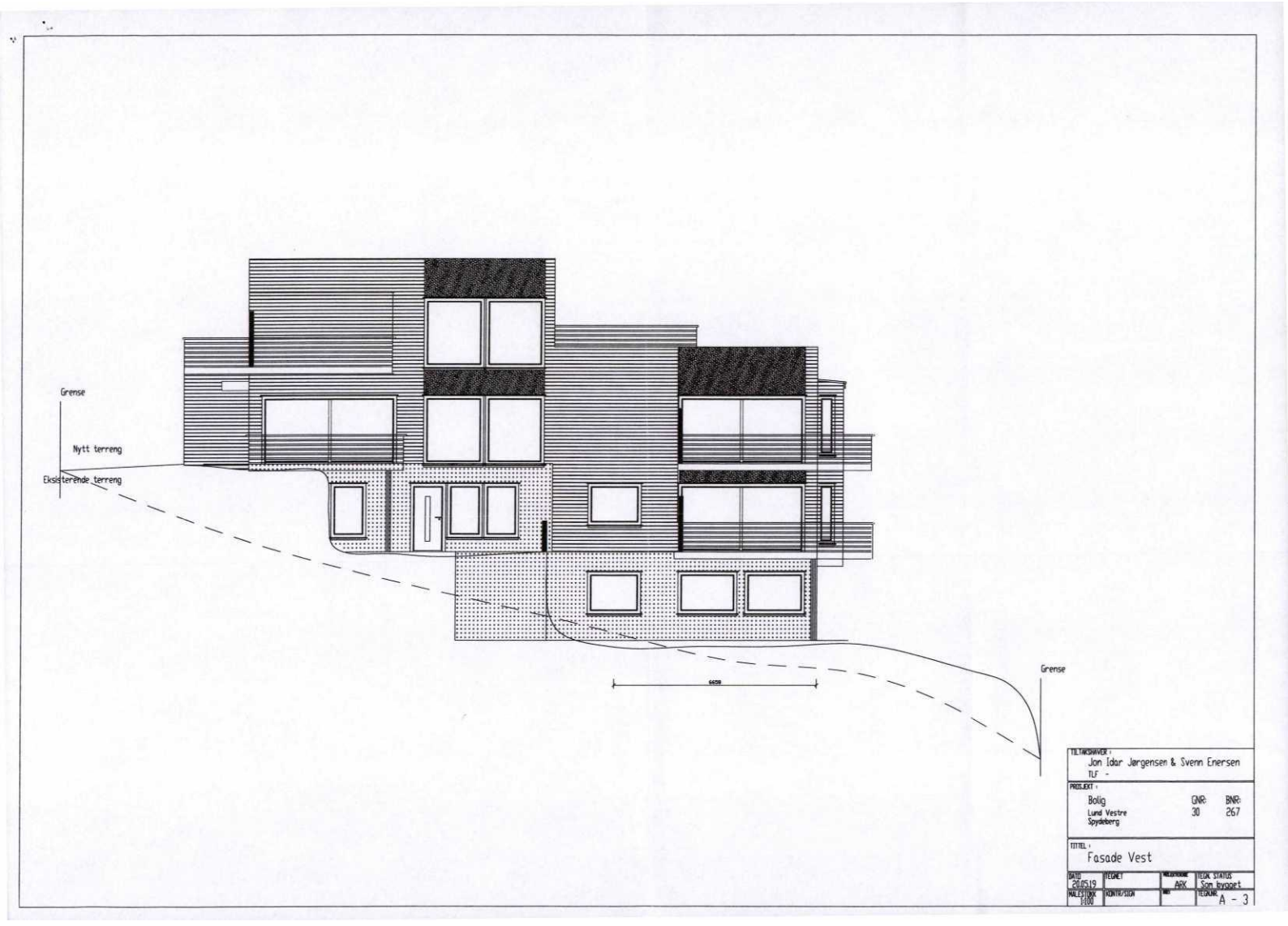
2. Fordeling av seksjoner mellom sameierne

Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Dato og signatur	Snr.
160372[redacted]	Svenn Arild Iversen	1/7-19 Svenn A Iversen	1
130768[redacted]	Jon Idar Jørgensen	1/7-19 Jon Idar Jørgensen	2


FELLESAREAL
34
30/263/*3
32
30/263/*4
30
30/263/*5
28
30/263/*6
14
16
30/263
30/265
141
26
30/263/*7
24
30/263/*8
22
30/263/*
30/266
143
145A
30/267
145B
30/268
147
30/272
78
30/271
76
30/270
74
30/269
72
N
Situasjonskart
Gnr. 30 bnr. 267
Lundebyveien 145
27.05.2019
Målestokk 1:500
Spydeberg kommune


Eksisterende terreng
Nytt terreng
Nytt terreng
Eksisterende terreng
TILTAKSHAVER :
Jon Idar Jørgensen & Svenn Enersen
TLF -
PROSJEKT :
Bolig
Lund Vestre
Spydeberg
GNR: 30
BNR: 267
TITTEL :
Fasade Nord
DATO 26.05.19
TEGNET
ARK
TEGN. STATUS Som bygget
MÅLESTOKK 1:100
KONTR/SIGN
TEGNING A - 1


Grense
Eksisterende terreng
Nytt terreng
Grense
Nytt terreng
Eksisterende terreng
TILTAKSHAVER :
Jon Idar Jørgensen & Svenn Enersen
TLF -
PROSJEKT :
Bolig
Lund Vestre
Spydeberg
GNR: 30
BNR: 267
TITTEL :
Fasade Øst
DATO 20.05.19
TEGNET
ARK
TEGN. STATUS Som bygget
MÅLESTOKK 1:100
KONTR/DATO
DWG
VERSJON A - 2


Grense
Nytt terreng
Eksisterende terreng
6658
Grense
TILTAKSHAVER :
Jon Idar Jørgensen & Svenn Enersen
TLF -
PROSJEKT :
Bolig
Lund Vestre
Spydeberg
GNR: 30
BNR: 267
TITTEL :
Fasade Vest
DATO 26.05.19
TEGNET
MÅLESTOKK 1:100
KONTR/SIGN
ARK
TEGN. STATUS Som bygget
REV
TEGNING A - 3

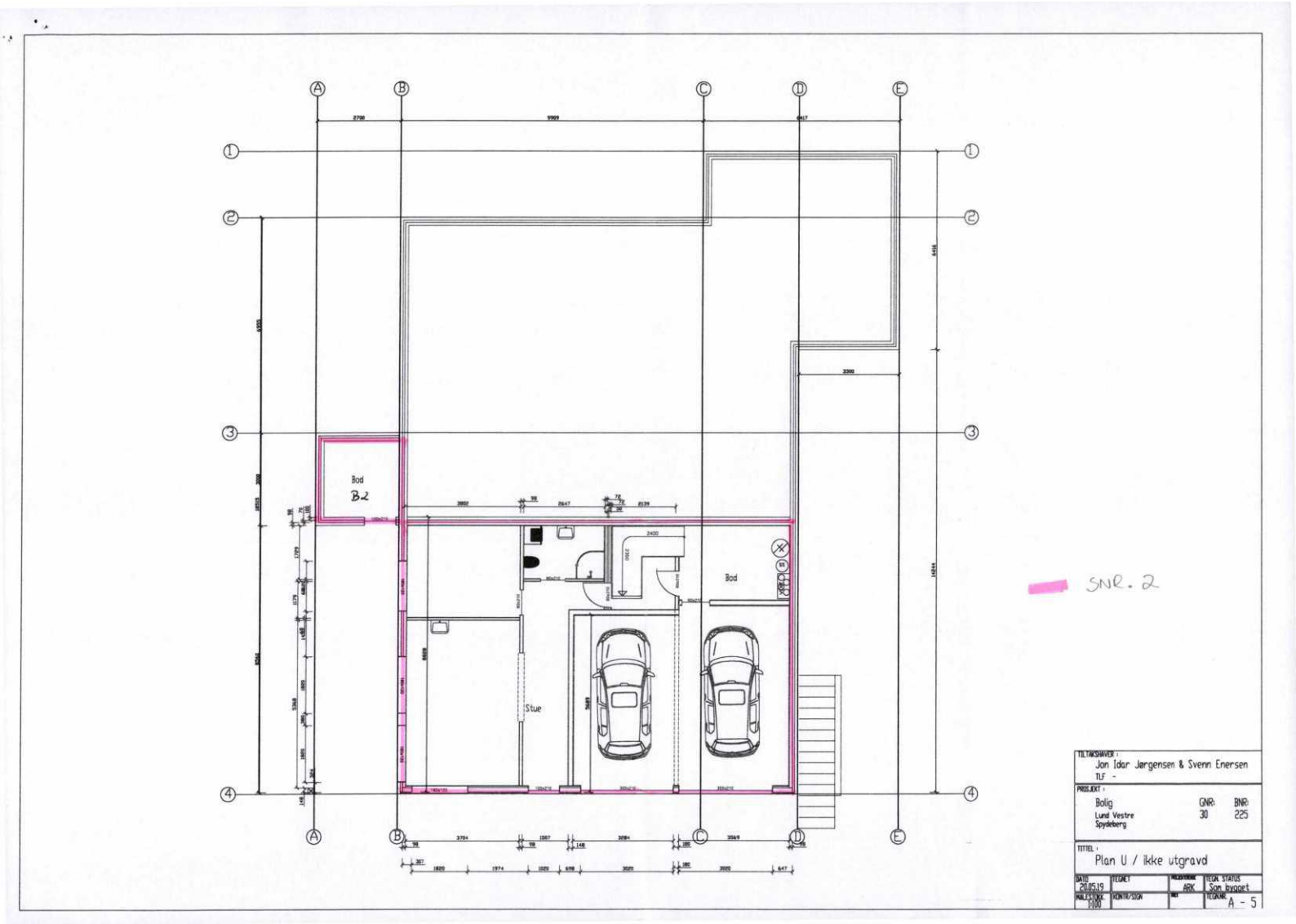


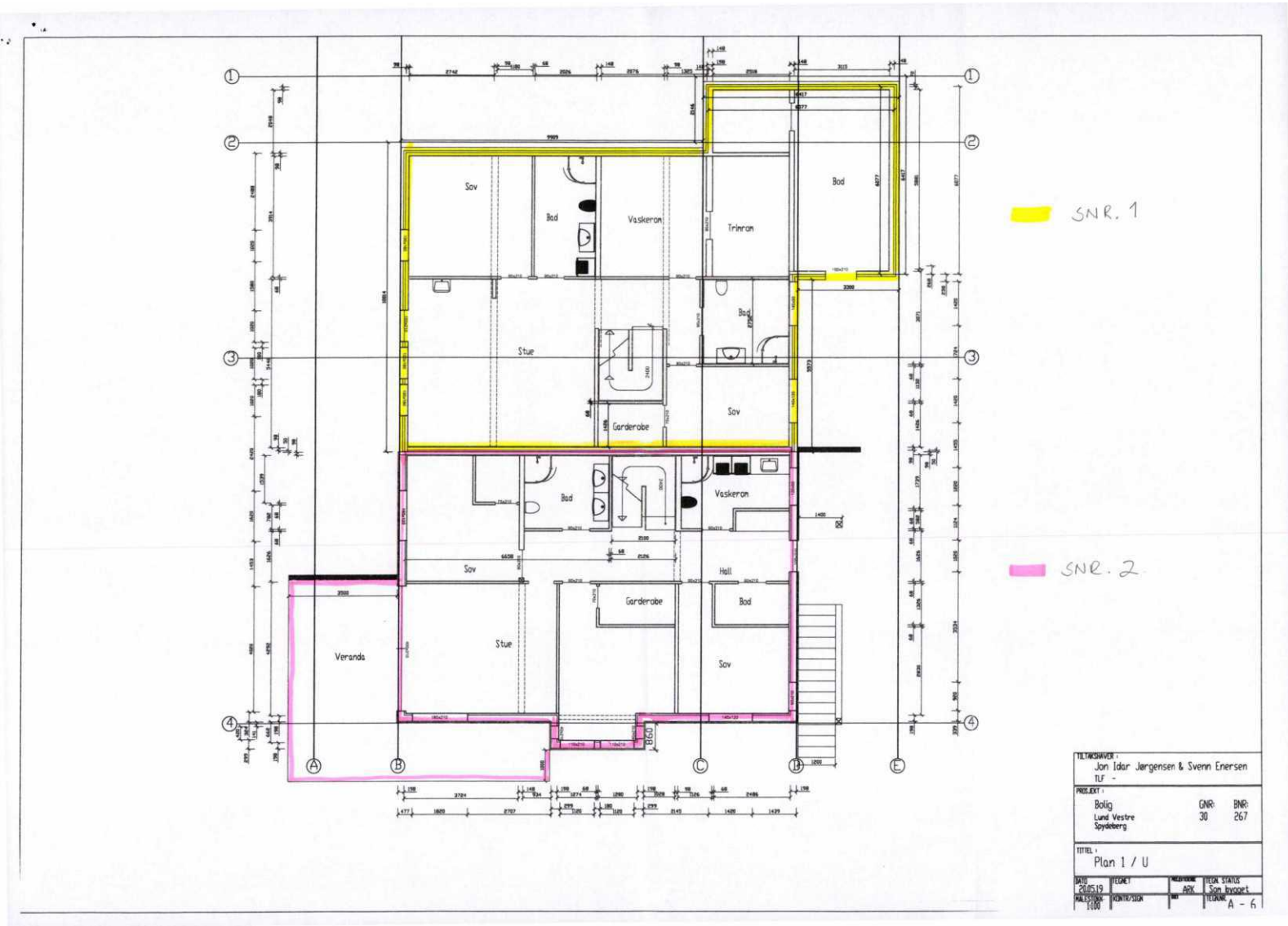
TILTAKSHAVER :
Jon Idar Jørgensen & Svenn Enersen
TLF 97815133

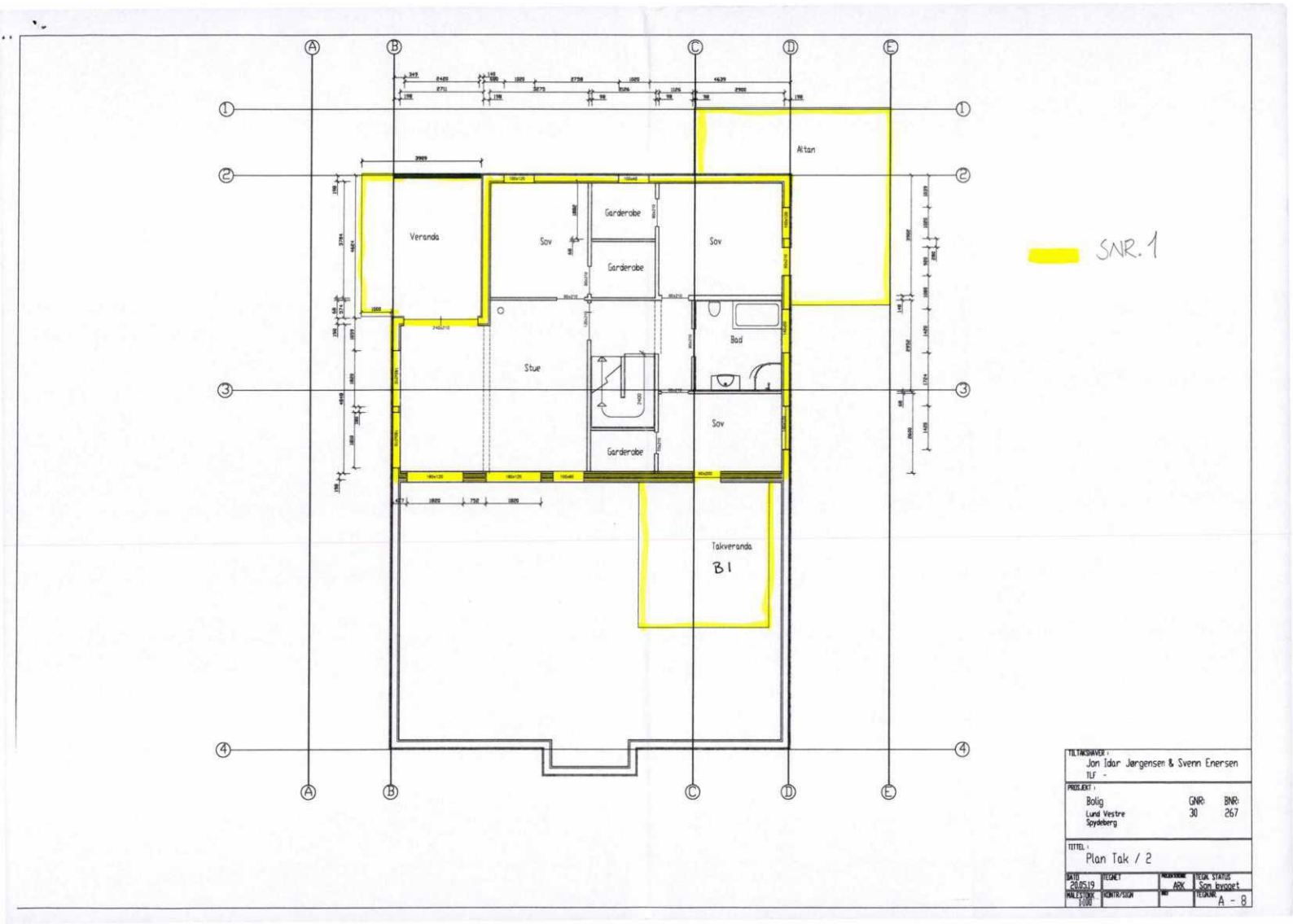
PROSJEKT :
Bolig
Lund Vestre
Spydeberg
GNR: 30
BNR: 267

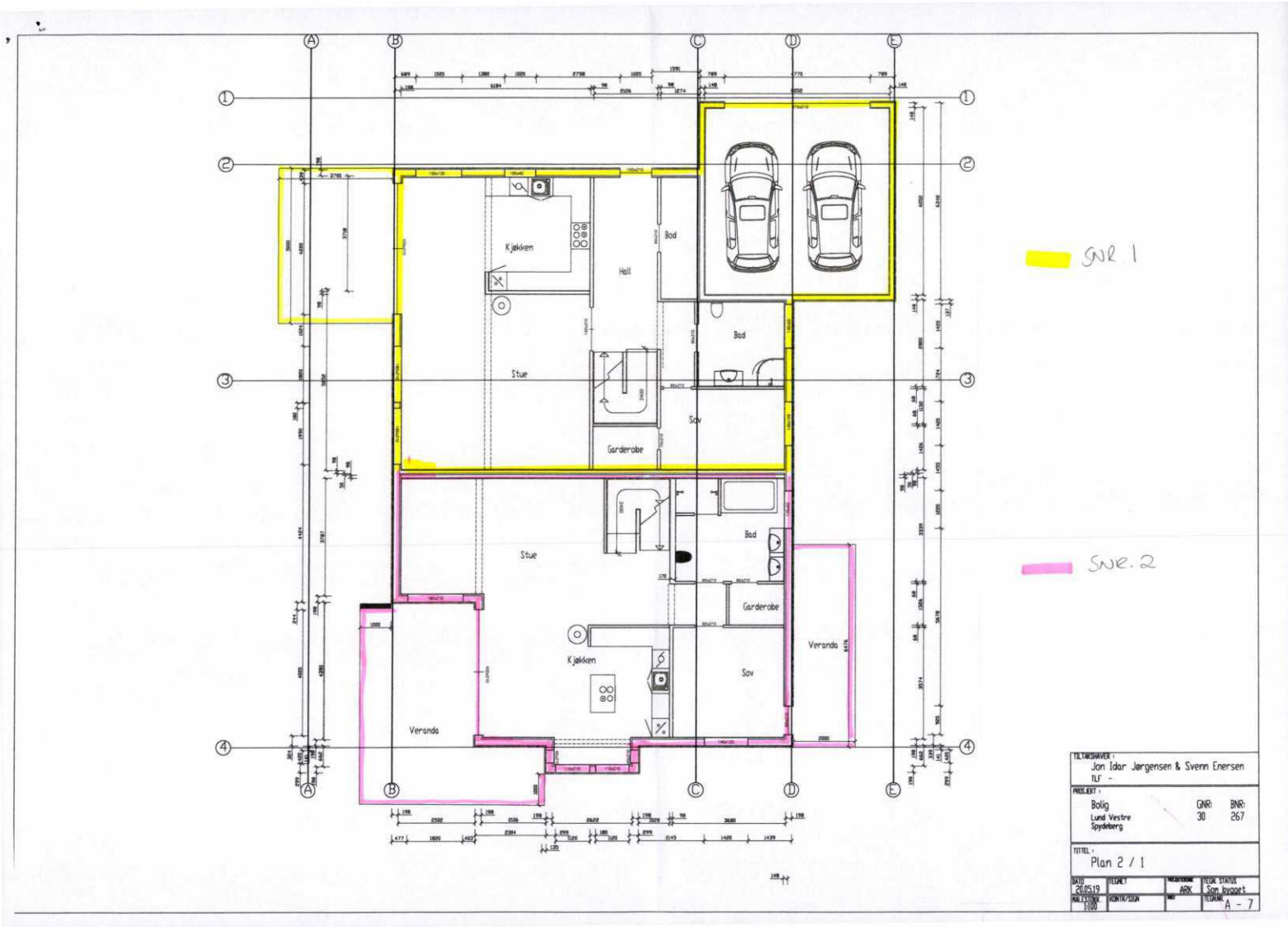
TITTEL :
Fasade Sør

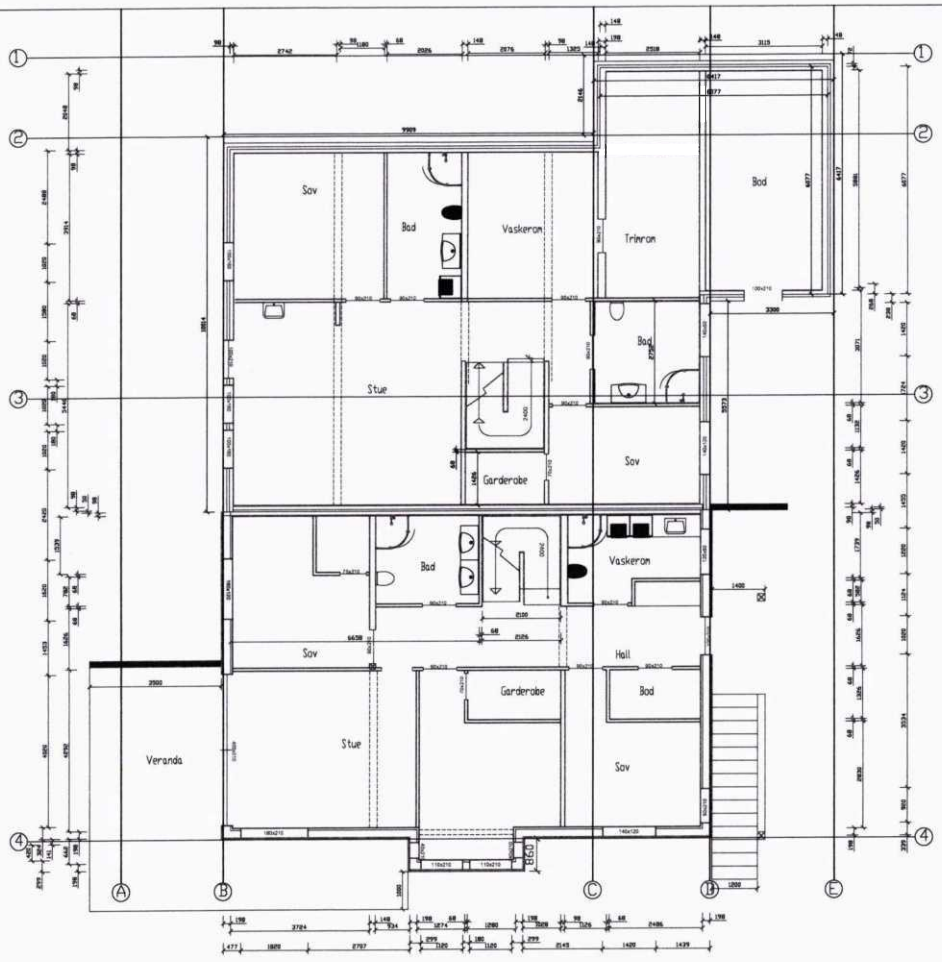
DATO 28.05.19 | TEGNET | KONTR/SIGN | MÅLESTOKK 1:100
MÅLEENHET ABK | MED
TEGN. STATUS Som bygget
TEGNR. A - 4


Bod
B2
Stue
Bod
SNR. 2
TILTAKSHAVER :
Jon Idar Jørgensen & Svenn Enersen
TLF :
PROSJEKT :
Bolig
Lund Vestre
Spydeberg
GNR: 30
BNR: 225
TITTEL :
Plan U / ikke utgravd
DATO 20.05.19
TEGNET
MÅLESTOKK 1:100
KONTR/SIGN
ARK
Som bygget
A - 5


Sov
Bad
Vaskeron
Trinnrom
Bad
Stue
Bad
Garderobe
Sov
Bad
Vaskeron
Sov
Hall
Garderobe
Bad
Veranda
Stue
Sov
SNR. 1
SNR. 2
TILTAKSHAVER :
Jon Idar Jørgensen & Svenn Enersen
TLF :
PROSJEKT :
Bolig
Lund Vestre
Spydeberg
GNR: 30
BNR: 267
TITTEL :
Plan 1 / U
DATO 28.05.19
TEGNET
MÅLESTOKK 1:100
KONTR/SIGN
ARK
TEGN. STATUS Som bygget
TEGNING A - 6


A
B
C
D
E
1
2
3
4
Veranda
Sov
Garderobe
Garderobe
Sov
Altan
Bad
Stue
Sov
Garderobe
Takveranda
B1
SNR. 1
TILTAKSHAVER:
Jon Idar Jørgensen & Svenn Enersen
TLF -
PROSJEKT:
Bolig
Lund Vestre
Spydeberg
GNR: 30
BNR: 267
TITTEL:
Plan Tak / 2
DATO 20.05.19
TEGNET
MÅLESTOKK 1:100
KONTR/SIGN
ARK
TEGN. STATUS Som innsendt
TEGNING A - 8


Kjøkken
Hall
Bad
Bad
Stue
Sov
Garderobe
Stue
Bad
Garderobe
Kjøkken
Sov
Veranda
Veranda
SNR. 1
SNR. 2
TILTAKSHAVER :
Jon Idar Jørgensen & Svenn Enersen
TLF :
PROSJEKT :
Bolig
Lund Vestre
Spydeberg
GNR: 30
BNR: 267
TITTEL :
Plan 2 / 1
DATO 26.05.19
TEGNET
KONTR/SIGN
ARK
TEGN. STATUS Som bygget
M/A 1:100
A - 7



SPYDEBERG KOMMUNE
21 JUN 2019
Teknisk forvaltning

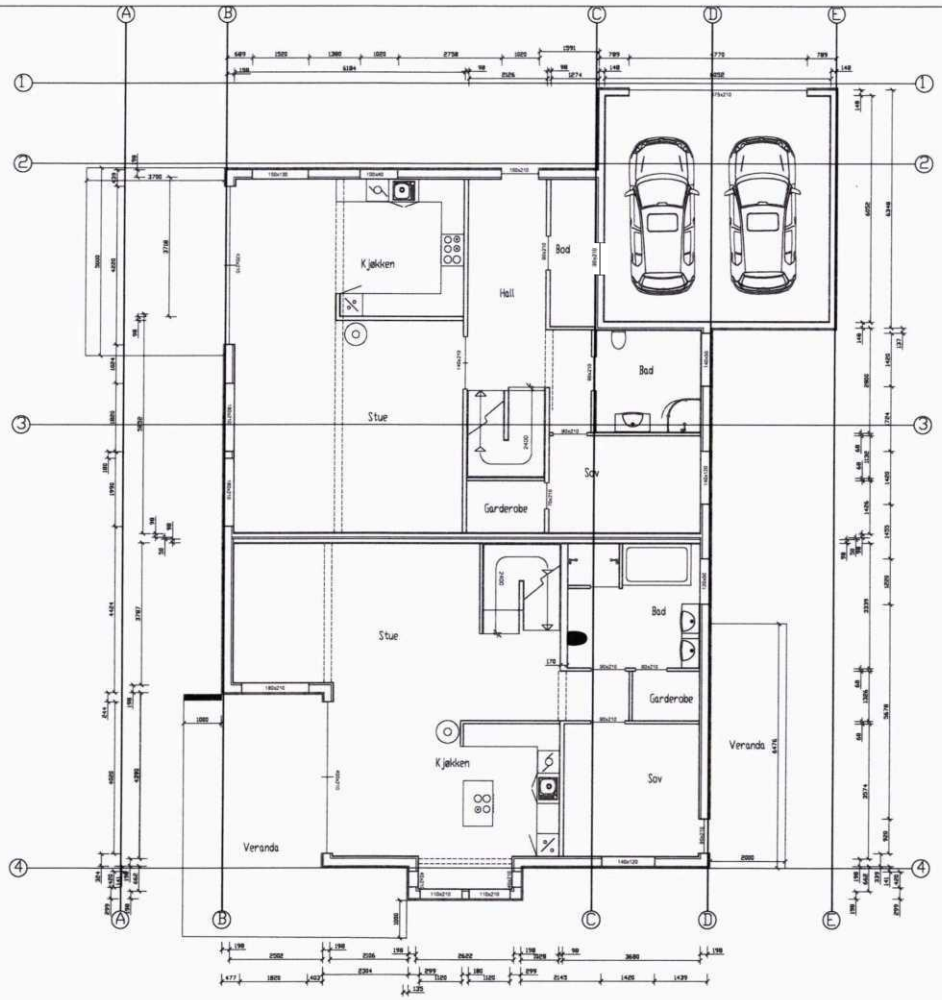
TILTAKSHAVER :
Jon Idar Jørgensen & Svenn Enersen
TLF -

PROSJEKT :
Bolig
Lund Vestre
Spydeberg

GNR: 30
BNR: 267

TITTEL :
Plan 1 / U

DATO	TEGNET	PROSJEKTERING	TEGN. STATUS
20/05/19		ARK	Sign. byggesøk
MÅLESTOKK	KONTR/SIGN	DATO	TEGNING
1:100			A - 6



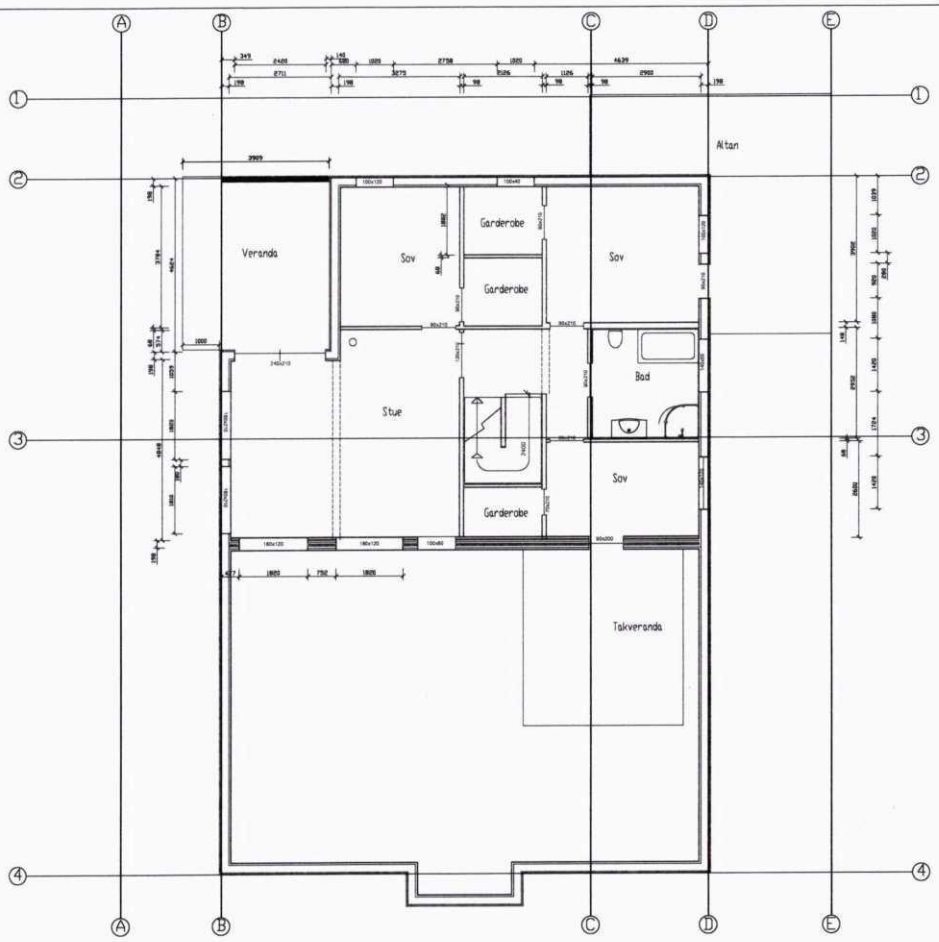
SPYDEBERG KOMMUNE
21 JUN 2019
Teknisk forvaltning

TILTAKSHAVER :
Jon Idar Jørgensen & Svenn Enersen
TLF :

PROSJEKT :
Bolig
Lund Vestre
Spydeberg
GNR: 30
BNR: 267

TITTEL :
Plan 2 / 1

DATO	TEGNET	PROSJEKTERING	TEGN. STATUS
21.05.19		ARK	Som bygget
MÅLESTOKK	KONTR/SIGN	DATO	TEGNNR
1:100			A - 7



SPYDEBERG KOMMUNE
21 JUN 2019
Teknisk forvaltning

TILTAKSHAVER :
Jon Idar Jørgensen & Svenn Enersen
TLF -

PROSJEKT :
Bolig
Lund Vestre
Spydeberg
GNR: 30
BNR: 267

TITTEL :
Plan Tak / 2

DATO	TEGNET		TEGN. STATUS
28.05.19		ARK	Som bygget
MÅLESTOKK 1:100	KONTR/DGN	DWG	TEGNING A - 8

SPYDEBERG KOMMUNE

Byggmester Svenn A Enersen As
Taraldrudkroken 25
1816 SKIPTVET

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	18/566 - 22 / EFO	30.08.2019

Gnr. 30, bnr. 267, snr. 1 og 2 - Roselundveien 145 A og B - Ferdigattest for 2-mannsbolig.

Saksfremlegg med vedtak

Delegasjonssaksnr.: 49/2019

Saksopplysninger:
Det vises til søknad om ferdigattest for omsøkte arbeider, mottatt 30.08.2019.
Tillatelse til tiltak/igangsettingstillatelse er gitt 25.04.2018 og 26.06.2019

Vedtak:
Kommunen gir ferdigattest for 2-mannsbolig på eiendommen gnr. 30, bnr. 267, snr. 1 og 2 i Spydeberg kommune, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10. Tiltaket kan nå lovlig tas i bruk.

Eiendommen/adresse:	**Roselundveien 145 A og B**
Jfr. tidligere vedtak for:	**Tillatelse til tiltak DTF 48/2018, datert 25.04.2018** **Endret tillatelse DTF 78/2019, datert 26.06.2019**
Vannmålernummer:	**Roselundveien 145 B – 57774223** **Roselundveien 145 A – montert tidligere – se midl.brukstillatelse**
Kommunalt avløp:	**Ja**
Antall pipeløp:	**1 pr. bolig**

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

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

Klageadgang
Dette vedtaket er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av tiltakshaver, naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse, jf. pbl § 1-9 jf. forvaltningsloven § 28. En eventuell klage må fremmes skriftlig og innen 3 uker etter at vedtak er fattet. Klagen sendes til Spydeberg 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. Se vedlagt informasjon om klageadgang.

Hilsen

Elin Fossen
Saksbehandler
Forvaltning

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

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 Spydeberg 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 Spydeberg kommune, vil klagen oversendes Fylkesmannen for behandling.

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

Rett til å se sakens dokumenter og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken jf. fvl § 18. Dersom du ønsker innsyn i dokumentene i saken må du henvende deg til Spydeberg 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. Fylkesmannen i Østfold eller en advokat/Advokatvakten kan gi nærmere veiledning.

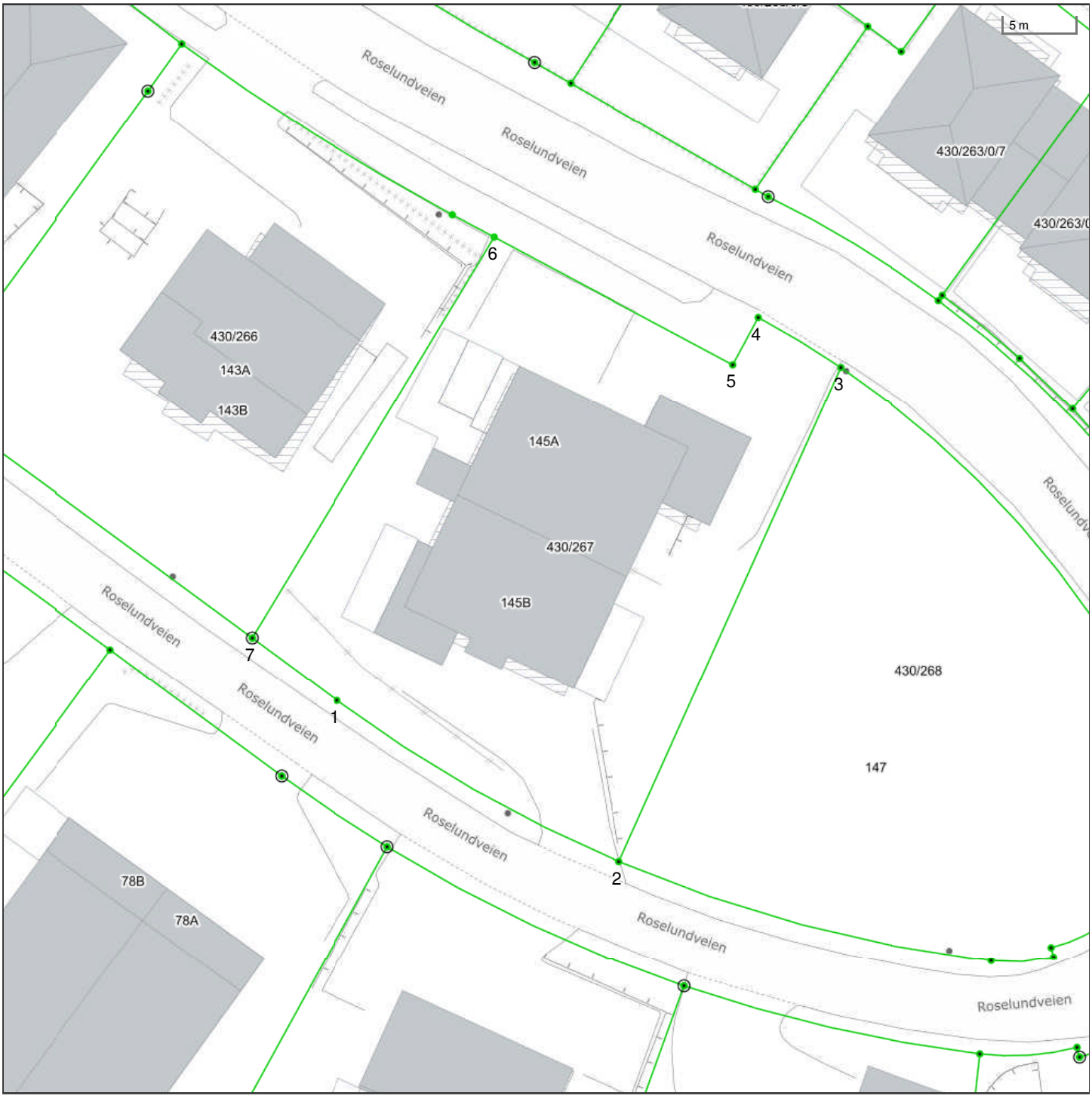
Det er også særskilt adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, f.eks. til advokatbistand, jf. fvl § 36. Men dette forutsetter vanligvis at kommunen har gjort en konkret feil som fører til endring av vedtaket. Dersom det er aktuelt vil Fylkesmannen gjøre deg oppmerksom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

Kopi til:
Merete Arnegård og Jon Idar Jørgensen
Svenn Arild Enersen

Mottakere:
Byggmester Svenn A Enersen As

Utskriftsdato: 20.08.2026

Eiendomskart for eiendom 3118 - 430/267//1



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	967,40 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6610143,17	**Øst**	616330,85	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6610126,04	616314,56	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,33	
2	6610115,51	616334,51	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,61	96,27
3	6610150,2	616348,86	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	37,54	
4	6610153,48	616343,02	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,70	63,37
5	6610150,15	616341,35	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,73	
6	6610158,46	616324,48	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	18,81	
7	6610130,2	616308,53	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,45	

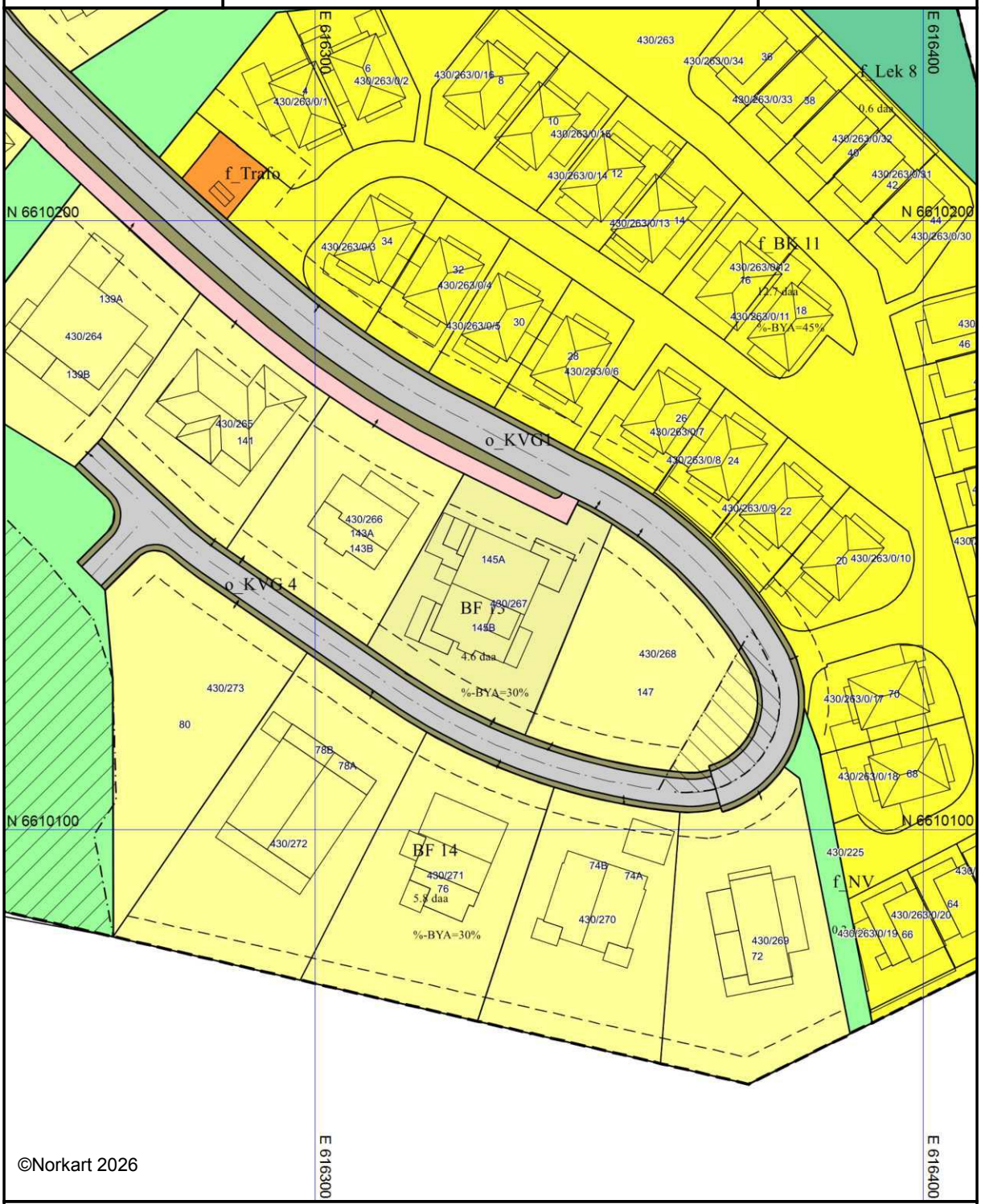
Indre Østfold kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 430/267/0/1
Adresse: Roselundveien 145A
Utskriftsdato: 20.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

REGULERINGSBESTEMMELSER

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

PLANID: 0123-2014-0006

Planens dato: 28.02.2017
Kommunestyrets vedtak: 22.06.2017

§ 1 PLANENS BEGRENSNING

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

§ 2 OMRÅDET REGULERES TIL FØLGENDE FORMÅL:

a) Bebyggelse og anlegg (Pbl. § 12-5 nr. 1)

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

b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl. § 12-5 nr. 2)

Kjøreveg, KVG 1-9	Sosi-kode 2011
Fortau	Sosi-kode 2012
Gang- og sykkelveg	Sosi-kode 2015
Annen veggrunn – grøntareal	Sosi-kode 2019

c) Grønnstruktur (Pbl. § 12-5 nr. 3)

Naturområde - Grønnstruktur	Sosi-kode 3020

§ 3 OMRÅDET REGULERES TIL FØLGENDE HENSYNSSONER:

a) Sikringssoner (Pbl. § 12-6)

Frisiktsone	Sosi-kode 560
Bevaring naturmiljø	Sosi-kode 140

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

a) Kulturminner: Dersom det under anleggsarbeid treffes på automatisk fredede kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein eller andre spor som indikerer eldre tids aktivitet i området, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (Kulturminneloven) § 8.

b) Støy: Grenseverdier for støy gitt i retningslinje T-1442:2012, tabell 3 gjelder for planen. Støykrav for uteoppholdsarealer skal være innenfor grenseverdiene oppgitt i T-1442:2012. Dersom støymålinger/beregninger viser at støybegrensende tiltak må iverksettes for den enkelte bolig, skal oppstående støynivå oppgis for den enkelte bolig. Ev. støybeskyttelsestiltak på den enkelte bolig skal være gjennomført før brukstillatelse for boligen gis.

c) Grunnforhold: Det skal ved tiltaksprosjektering på feltene BK 1 og 9-11 samt BF 13-14 vurderes behov for mer nøyaktig bæreevne- og setningsberegninger, jf. geoteknisk rapport datert 27.10.2016.

d) Universell utforming: Utbygger skal ved rammesøknad redegjøre for hvor vidt universell utforming er benyttet i tiltaket.
Opparbeidede utendørsarealer og lekeplasser skal så langt det er mulig utformes iht. prinsipper for universell utforming

e) Estetikk: Det skal tilstrebes at alle tiltak, herunder terrengbehandling og uteareal, utformes med hensyn på estetikk, arkitektur og byggeskikk. Bygningsuttrykk må tilpasses og harmonere med eksisterende bebyggelse og det skal spesielt legges vekt på visuelle uttrykk mot omkringliggende boligbebyggelse og hovedveier.

f) Tekniske anlegg: Tekniske anlegg, herunder vann og avløpsledninger, internett/tv/tlf og lignende, skal legges i bakken. Vann- og avløpsinstallasjonene skal innfri kommunens forskrifter og normer og tilstrebes omforent i en VA-rammeplan.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Grad av utnytting for felt BF 5-8 og BF 12-14:
   én (1) boenhet: %- BYA: 30 %.
   to (2) boenheter: %-BYA: 35 %.

c) Samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) skal ikke være over 50 m² for garasje. Garasjen skal være enetasjes uten ark/takopplett.

d) Der ikke annet framgår av plankart, gjelder avstandsregler i pbl § 29-4. Det er tillatt å oppføre mindre bygg som garasje eller bod inntil 1 m fra tomtegrense, med unntak av grense mot vei. Garasje med parallell avkjørsel kan kommunen tillate plassert inntil 2 meter fra eiendomsgrense mot vei.

e) Minimum uteoppholdsareal: MUA = 50 m² per boenhet. Ikke overbygd del av terrasser og takterrasser medregnes ikke.

f) Tomter skal deles i tråd med plankartet. Det kan gjøres justeringer mot veiareal.

g) For felt BF 5-8 og BF 13-15, frittliggende småhusbebyggelse gjelder kommunens renovasjonsnorm.

h) Ved oppfylling for plassering av bebyggelse skal avvik fra opprinnelig terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen ikke overskride 1,0 m.

2. Område for boligbebyggelse, felt BK 1-4 og BK 9-11

a) Området reguleres til område for konsentrert småhusbebyggelse.

b) I felt BK2-4 og BK 9-11 kan det oppføres rekkehus og konsentrert småhusbebyggelse som rekkehus, kjedete eneboliger, to-mannsboliger, eneboliger i tunklynger. Byggegrense er 4 m fra tomtegrense. Det skal avsettes areal til lek, felles opphold, adkomstveier, tekniske anlegg og parkering innenfor området.

c) I felt BK1 kan det oppføres lavblokker eller rekkehus.

d) Bebyggelse i felt BK 2-4 og BK 9-11 tillates oppført med gesimshøyde 8 m på husets og mønehøyde 11 meter, målt i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. For felt BK1 tillates byggehøyde 14 m for både gesimshøyde og mønehøyde, målt i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

e) Grad av utnytting er %-BYA = 45 %.

f) Der ikke annet framgår av plankart, gjelder avstandsregler i pbl § 29-4. Det er tillatt å oppføre mindre bygg som garasje eller bod inntil 1 m fra tomtegrense, med unntak av grense mot vei. Garasje med parallell avkjørsel kan kommunen tillate plassert inntil 2 meter fra eiendomsgrense mot vei. Mot grøntarealer er ikke byggegrense definert, men bebyggelsen må ikke plasseres slik at denne er til hinder for bruk av disse arealene eller på annen måte forringer grøntarealenes kvalitet.

g) I felt BK11 skal det etableres en minimum 2 m bred skjermvegetasjon langs tomtegrensen mot landbruksareal i øst.

h) Minimum uteoppholdsareal: MUA = 50 m² per boenhet. Ikke overbygd del av terrasser og takterrasser medregnes ikke

i) Renovasjon skal etableres som felles løsning med dyprenovasjon. Renovasjonsløsning skal godkjennes av kommunens renovasjonsselskap.

j) Det skal etableres ladepunkt for ladbar motorvogn/el-sykkel på minst 20% av p-plassene i garasje/garasjeanlegg. Det skal legges til rette for fremtidig opplegg til ladeuttak for ladbar motorvogn, enten i form av trekkerør eller kabelbru, for alle p-plasser i garasje/garasjeanlegg. Tilsvarende gjelder for el-sykkel.

k) Det skal avsettes 2 sykkelparkeringsplasser pr boenhet. Minimum 25% av plassene skal være overdekket eller avsatt i carport/garasje. Det tillates mindre konstruksjoner for overdekking/innelåsing av sykkelparkering. Det skal redegjøres for parkering av sykler ved søknad om byggetillatelse.

l) Innenfor hvert område skal alle boenheter ha tilgang til mindre nærlekeplass/sandlekeplass innenfor en avstand på 50 m fra inngang og uten at en må krysse trafikkert gate. Det skal redegjøres for plassering og opparbeiding av lekeplasser ved søknad om byggetillatelse.

3. Område Energianlegg (Trafo)

a) Innenfor området skal transformatorstasjon anlegges i henhold til e-verkets plan for internt fordelingsnett i området.

4. Område Vann- og avløpsanlegg

a) Innenfor området skal det anlegges felles vann- og avløpsanlegg med adkomst.

5. Lekeplass

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

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

1. Område for kjørevei, KVG 1-9

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

2. Fortau

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

3. Område for gang- og sykkelvei, GSV

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

4. Annen veigrunn – grøntareal

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

§ 7 GRØNNSTRUKTUR (Pbl. § 12-5 nr. 3)

1. Naturområde - grønnstruktur

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

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

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

1. Bevaring naturmiljø

a) Hensynssonen H560 omfatter vassdrag og vegetasjon langs vassdrag. I dette området er det i utgangspunktet ikke tillatt med noen form for inngrep utover det som utføres av vernemyndigheter for å opprettholde områdets biologiske mangfold. Området er flomsone 20 m fra vassdrag, og dersom evt bebyggelse eller andre inngrep i byggeområdene berører hensynssonen skal det dokumenteres før rammetillatelse gis at flomsonen ivaretas.

2. Område for frisikt:

b) Innenfor områdene tillates ikke sikthindrende gjenstander høyere enn 0,5 m over tilstøtende veibaner. Enkelte oppstammede trær uten grener eller løvverk i høyde opp til 3 meter over tilstøtende veibaner kan tillates.

§ 9 SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK

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

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

For BK-områder skal tegningen i tillegg vise:
- Felles utearealer
- Lekeplasser med utstyr
- Plassering av renovasjonsløsning
- Interne gangveier og –forbindelser

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

§ 10 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

a) Før det kan gis tillatelse til opprettelse til nye grunneiendommer på felt regulert til boligformål, skal det foreligge ferdigattest, alternativt midlertidig driftstillatelse, for tilstøtende kjørevei.

b) Før bebyggelse og anlegg tas i bruk skal tilhørende utomhusanlegg, tekniske anlegg, vann- og avløp, elektrisitet, nødvendige sikringstiltak, adkomstvei og internveier være etablert.

c) Eventuelle støytiltak skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest.

Dato: 22.06.2017

Utskriftsdato: 20.08.2026

Indre Østfold brann og redning IKS

Adresse: Postboks 154, 1851 Mysen

Telefon: 91590005

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Indre Østfold brann og redning IKS

Kommunenr.	3118	**Gårdsnr.**	430	**Bruksnr.**	267	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1

BruksenhetId	6250279564	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	300679803	**Bruksenhetsnummer**	H0102
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	Roselundveien 145A, 1820 SPYDEBERG

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
Stue	Vedovn	Nordpeis AS	Nordpeis

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
28.02.2024	Tilsyn	28.02.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	**Detaljer**
Andre forhold	Bruksenhet
Beskrivelse	Slukkeutstyr trenger service/byttes ut.

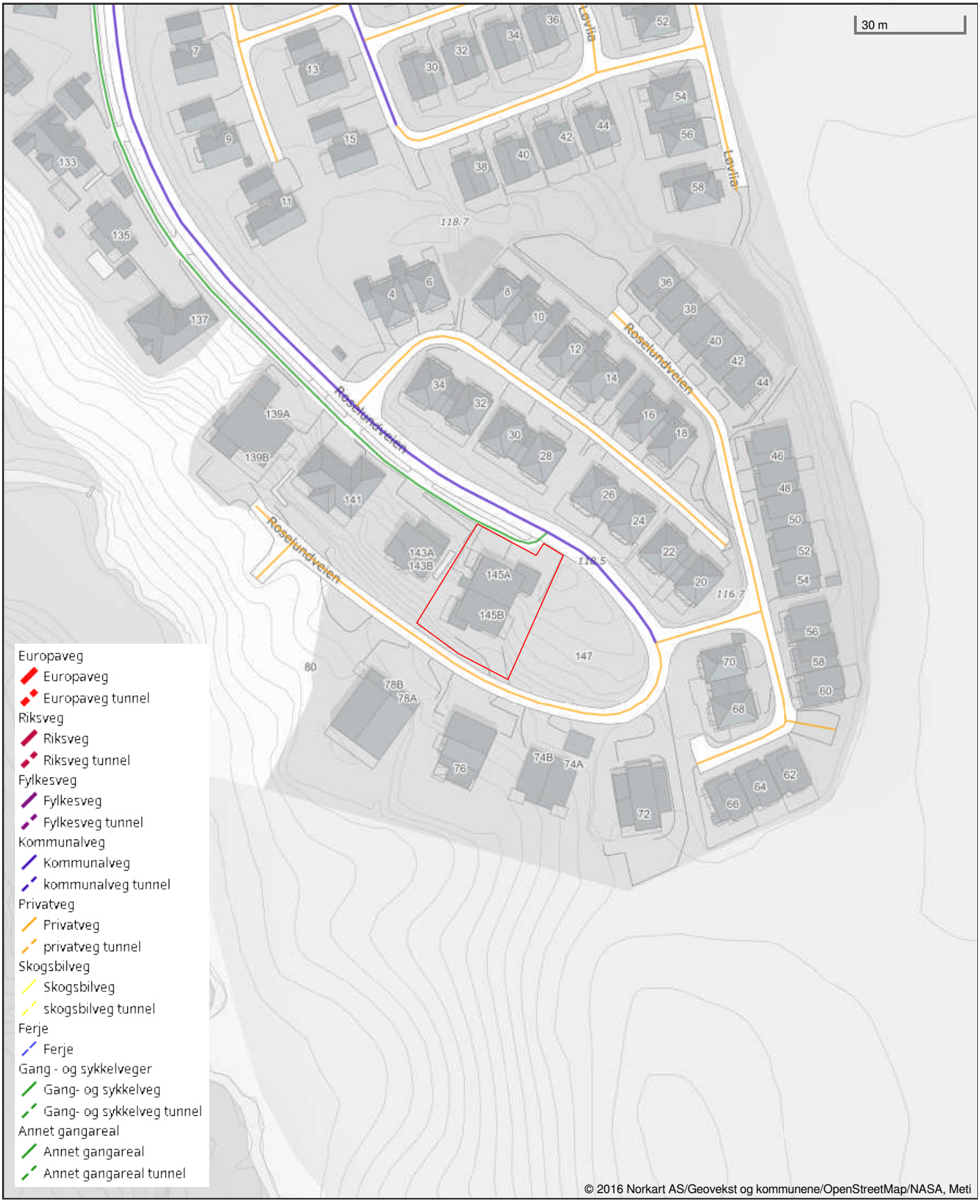
Informasjon for bruksenhetId 6250279564

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 20.08.2026

Vegstatuskart for eiendom 3118 - 430/267//



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

MEGLEROPPLYSNINGER - Vann og avløp

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

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

Tilknytning til offentlig vann og avløp - Indre Østfold kommune

Kommunenr. 3118 **Gårdsnr.** 430 **Bruksnr.** 267 **Festenr.** 0 **Seksjonsnr.** 1

Adresse: Roselundveien 145A, 1820 SPYDEBERG

Vann og avløp - Tilknytningsforhold på eiendommen			
Vann	☒ **Kommunal vannforsyning** *Eiendommen er tilknyttet vannforsyning via privat stikkledning/ privat fordelingsnett.*	☐ **Vannforsyning fra Hobøl Vannverk** *Eiendommen er tilknyttet vannforsyning via privat stikkledning/privat fordelingsnett.*	☐ **Ikke tilknyttet** **Privat** vannforsyning.
Avløp / Kloakk	☒ **Kommunalt avløp** *Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp via privat stikkledning/privat fordelingsnett.*	☐ **Kommunalt avløp med slamavskiller** *Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp via privat stikkledning/privat fordelingsnett.*	☐ **Ikke tilknyttet** **Privat** avløpsanlegg / Minirenseanlegg

Andre forhold	
Foreligger det et planer som kan utløse et pålegg på eiendommen som gjelder vann og/eller avløp? **Dersom svaret er JA – Se vedlagt informasjon.**	Ja ☐ Nei ☒
Annet - Kommentar **Indre Østfold Kommune, 21.08.2026**	

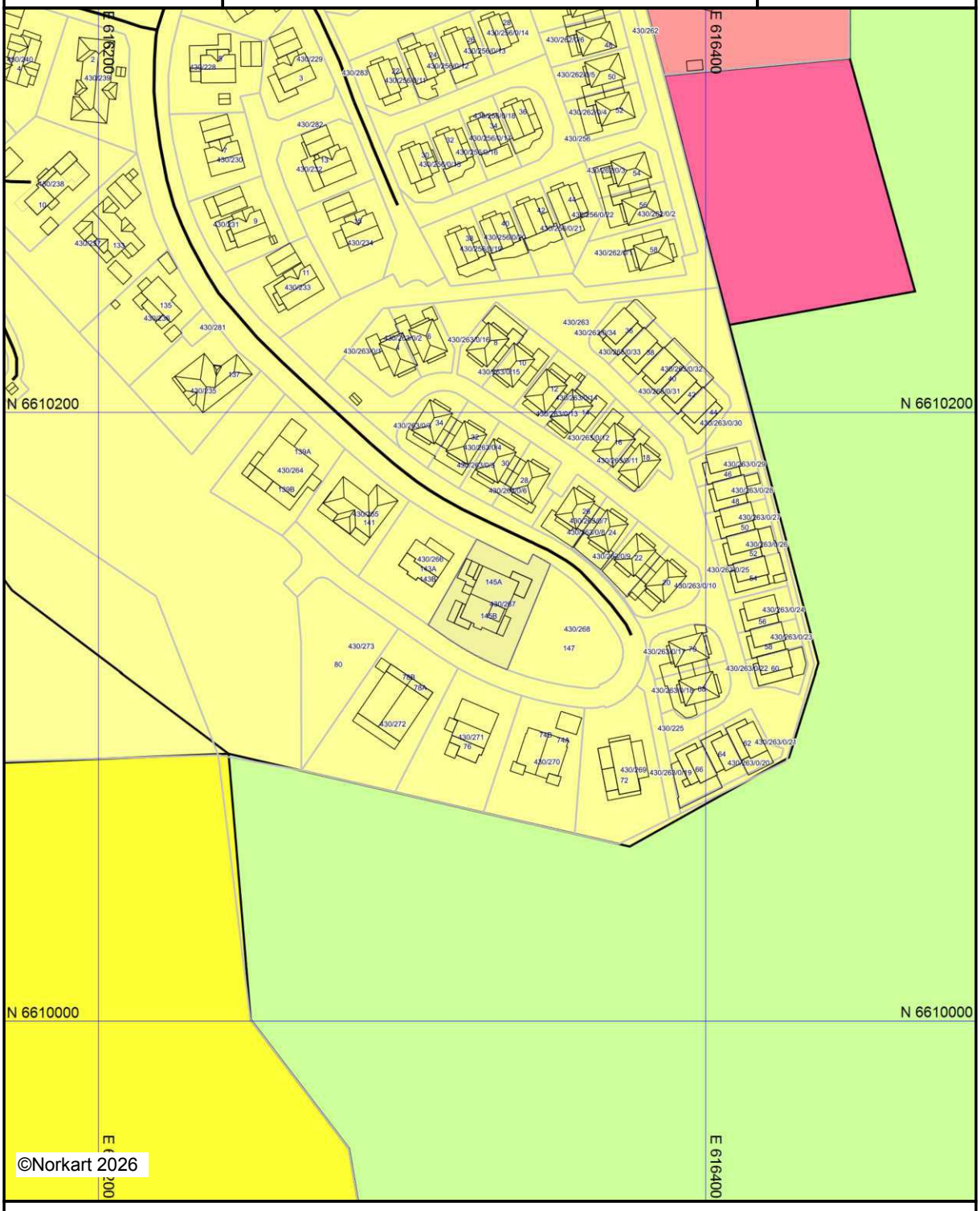
Indre Østfold kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 430/267/0/1
Adresse: Roselundveien 145A
Utskriftsdato: 20.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



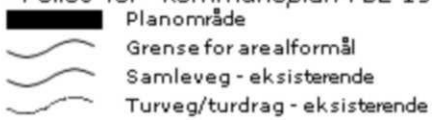
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008



ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3118-430/267/0/1, Roselundveien 145A, 1820 SPYDEBERG

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	10.08.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

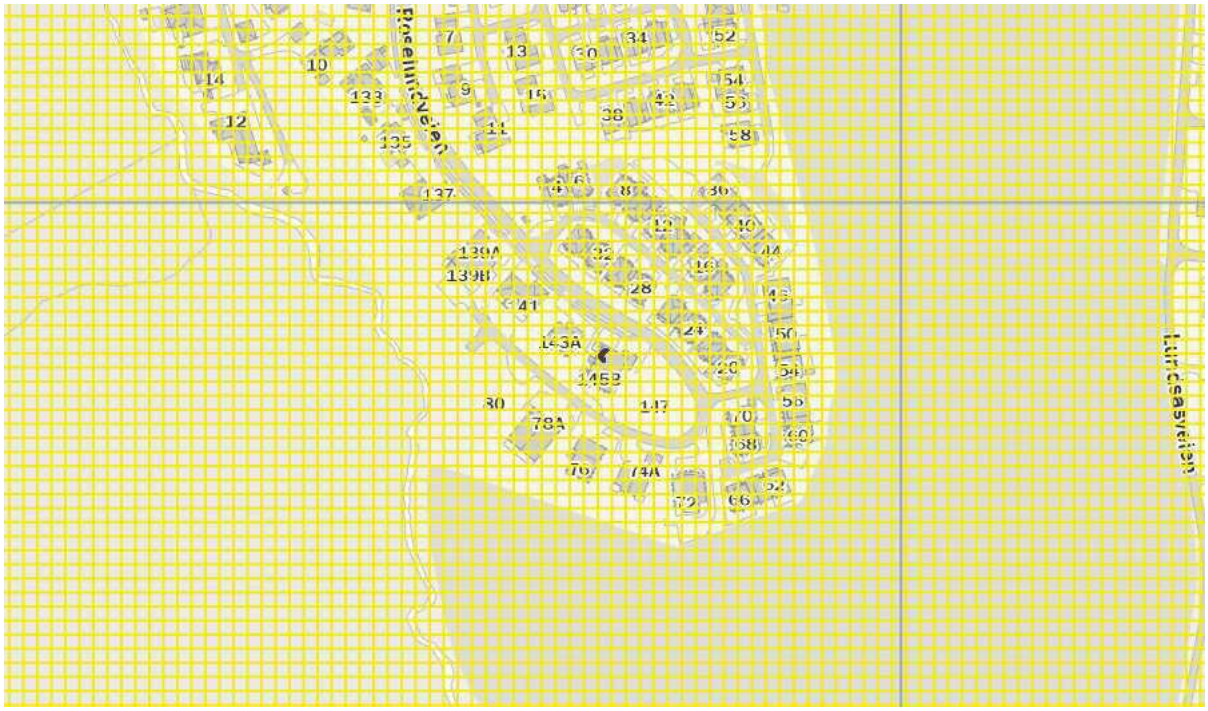
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	20.07.2026	Ikke funnet	0.35 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	1 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	5 km
Flomfaresoner	10.08.2026	Ikke funnet	0.06 km
Forurenset grunn	10.08.2026	Ikke funnet	2.4 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	15.08.2026	Ikke funnet	0.39 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	03.08.2026	Ikke funnet	0.37 km
Kvikkleire	10.08.2026	Ikke funnet	0 km
Skredfaresoner	10.08.2026	Ikke funnet	30.7 km
Stormflo	10.08.2026	Ikke funnet	20.2 km
Støysoner	01.06.2026	Ikke funnet	0.22 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Radonutsatt område

Sist sjekket:	10.08.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Roselundveien 145A

Nabolaget Lundsåsen/Grååsen - vurdert av 40 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Hovin skole (1-7 kl.) 356 elever, 18 klasser	4 min 2.3 km
Knapstad barne- og ungdomsskole (1... 359 elever, 17 klasser	6 min 3.8 km
Spydeberg skole (1-7 kl.) 197 elever, 13 klasser	6 min 4 km
Spydeberg ungdomsskole (8-10 kl.) 241 elever, 10 klasser	22 min 1.9 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	14 min 8.8 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	23 min 21 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Lundsveien Linje 9, 410, 476, 641	8 min 0.7 km
Spydeberg stasjon Linje R22	22 min 1.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 11 min

BARNEHAGER

Blomsterenga barnehage (0-5 år) 84 barn	6 min 0.5 km
Espira Løvestad barnehage (1-5 år) 81 barn	16 min 1.4 km
Tyttebæret barnehage (1-5 år) 52 barn	4 min 2.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Spydeberg	15 min
Kiwi Spydeberg	18 min

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

VARER/TJENESTER

Tebosenteret Spydeberg	17 min
Vitusapotek Spydeberg	17 min
Askim Vinmonopol	15 min

SPORT

Spydeberg stadion	20 min
Fjellheim flerbrukshall	22 min
Spydeberg Treningssenter	14 min
Askim treningssenter	10 min

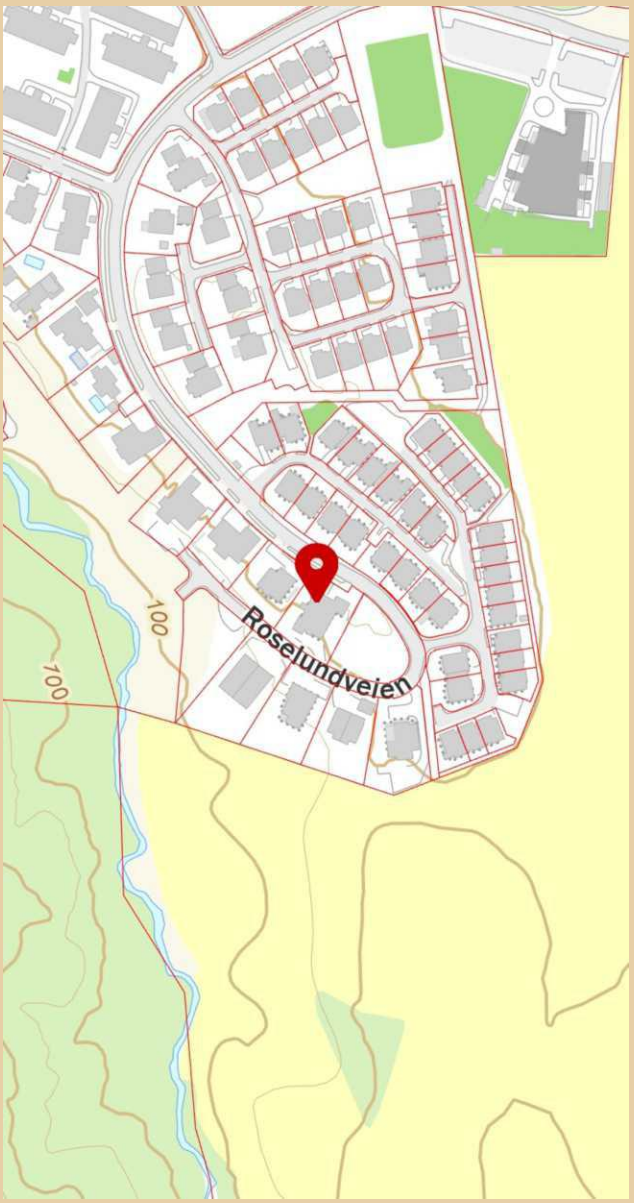
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

Gateparkering
Lett 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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

Roselundveien 145A

Nabolaget Lundsåsen/Grååsen - vurdert av 40 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Hovin skole (1-7 kl.) 356 elever, 18 klasser	4 min 2.3 km
Knapstad barne- og ungdomsskole (1... 359 elever, 17 klasser	6 min 3.8 km
Spydeberg skole (1-7 kl.) 197 elever, 13 klasser	6 min 4 km
Spydeberg ungdomsskole (8-10 kl.) 241 elever, 10 klasser	22 min 1.9 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	14 min 8.8 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	23 min 21 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Lundsveien Linje 9, 410, 476, 641	8 min 0.7 km
Spydeberg stasjon Linje R22	22 min 1.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 11 min

BARNEHAGER

Blomsterenga barnehage (0-5 år) 84 barn	6 min 0.5 km
Espira Løvestad barnehage (1-5 år) 81 barn	16 min 1.4 km
Tyttebæret barnehage (1-5 år) 52 barn	4 min 2.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Spydeberg	15 min
Kiwi Spydeberg	18 min

FINN 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

VARER/TJENESTER

Tebosenteret Spydeberg	17 min
Vitusapotek Spydeberg	17 min
Askim Vinmonopol	15 min

SPORT

Spydeberg stadion	20 min
Fjellheim flerbrukshall	22 min
Spydeberg Treningssenter	14 min
Askim treningssenter	10 min

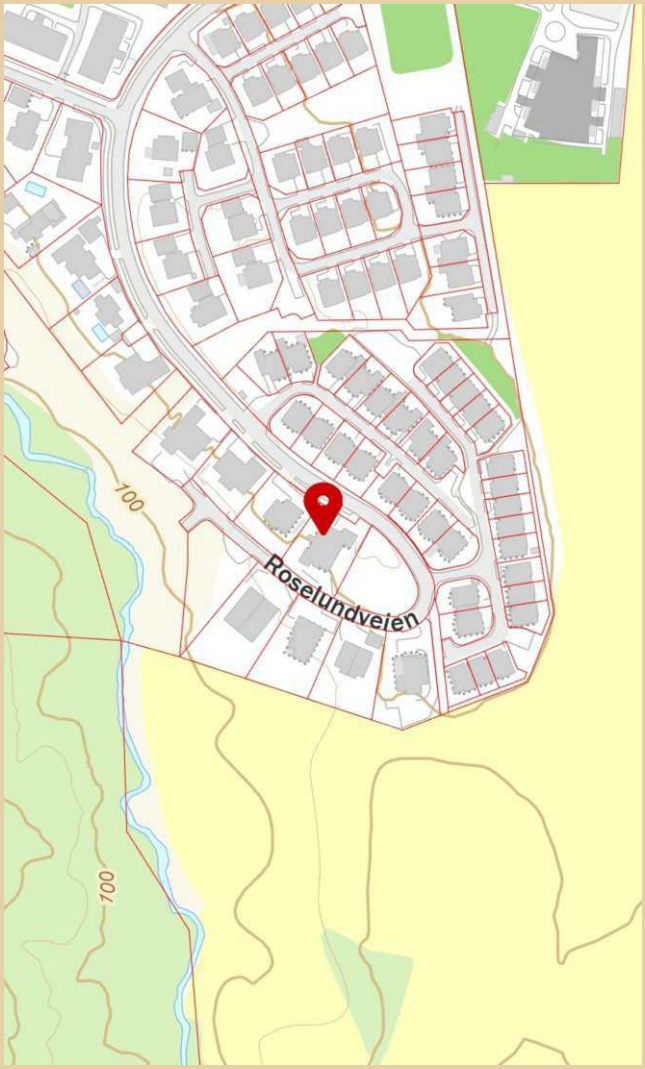
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

Gateparkering
Lett 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



FINN 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

Roselundveien 145A

Nabolaget Lundsåsen/Grååsen - vurdert av 40 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Hovin skole (1-7 kl.) 356 elever, 18 klasser	4 min 2.3 km
Knapstad barne- og ungdomsskole (1-... 359 elever, 17 klasser	6 min 3.8 km
Spydeberg skole (1-7 kl.) 197 elever, 13 klasser	6 min 4 km
Spydeberg ungdomsskole (8-10 kl.) 241 elever, 10 klasser	22 min 1.9 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	14 min 8.8 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	23 min 21 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Lundsveien Linje 9, 410, 476, 641	8 min 0.7 km
Spydeberg stasjon Linje R22	22 min 1.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 11 min

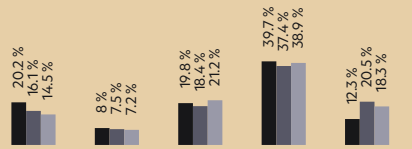
BARNEHAGER

Blomsterenga barnehage (0-5 år) 84 barn	6 min 0.5 km
Espira Løvestad barnehage (1-5 år) 81 barn	16 min 1.4 km
Tyttebæret barnehage (1-5 år) 52 barn	4 min 2.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Spydeberg	15 min
Kiwi Spydeberg	18 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 75/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog

SPORT

Spydeberg stadion	20 min
Fjellheim flerbrukshall	22 min
Spydeberg Treningssenter	14 min
Askim treningssenter	10 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

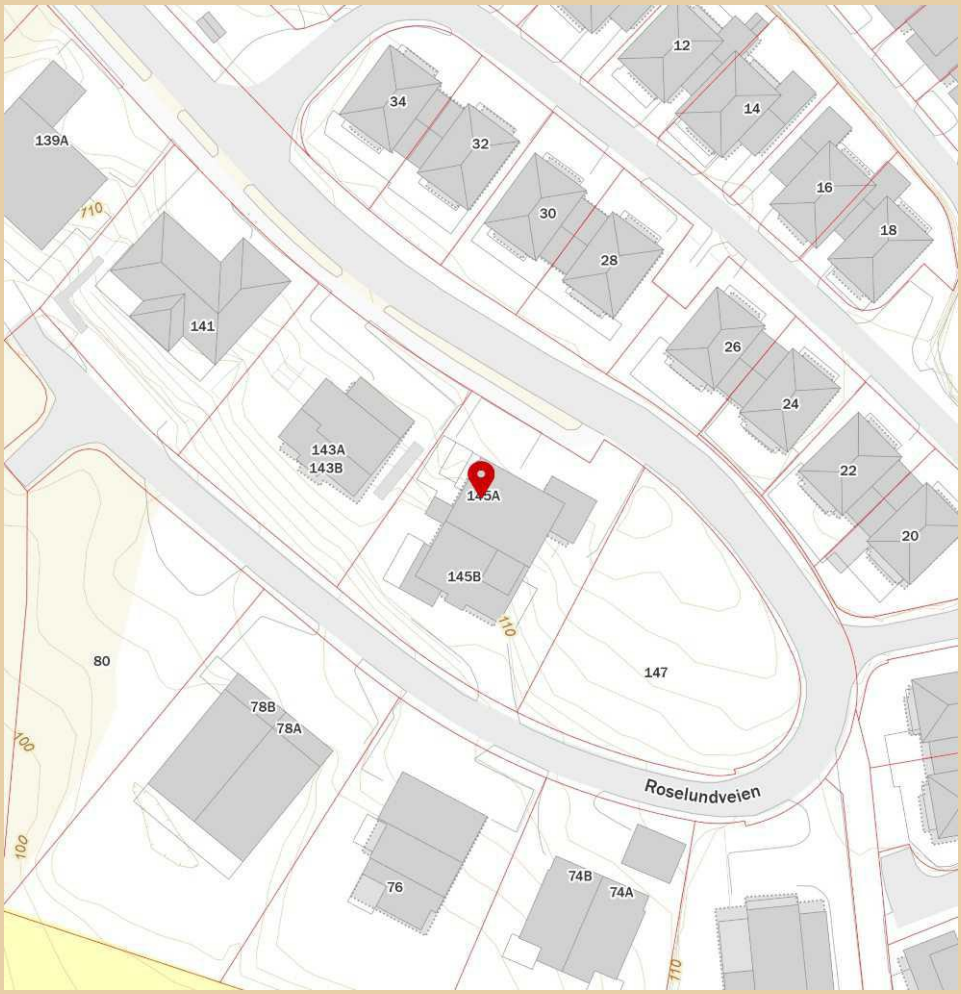
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

—

Støynivået
Lite støynivå 87/100

—

Gateparkering
Lett 84/100



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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Roselundveien 145 A, 1820 Spydeberg
Gnr. 430, Bnr. 267, Snr. 1, Indre Østfold kommune.

Oppdragsnummer:
6260445

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Lars Jakob Aarak

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 922 85 376

E-post: lars.jakob.aarak@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
