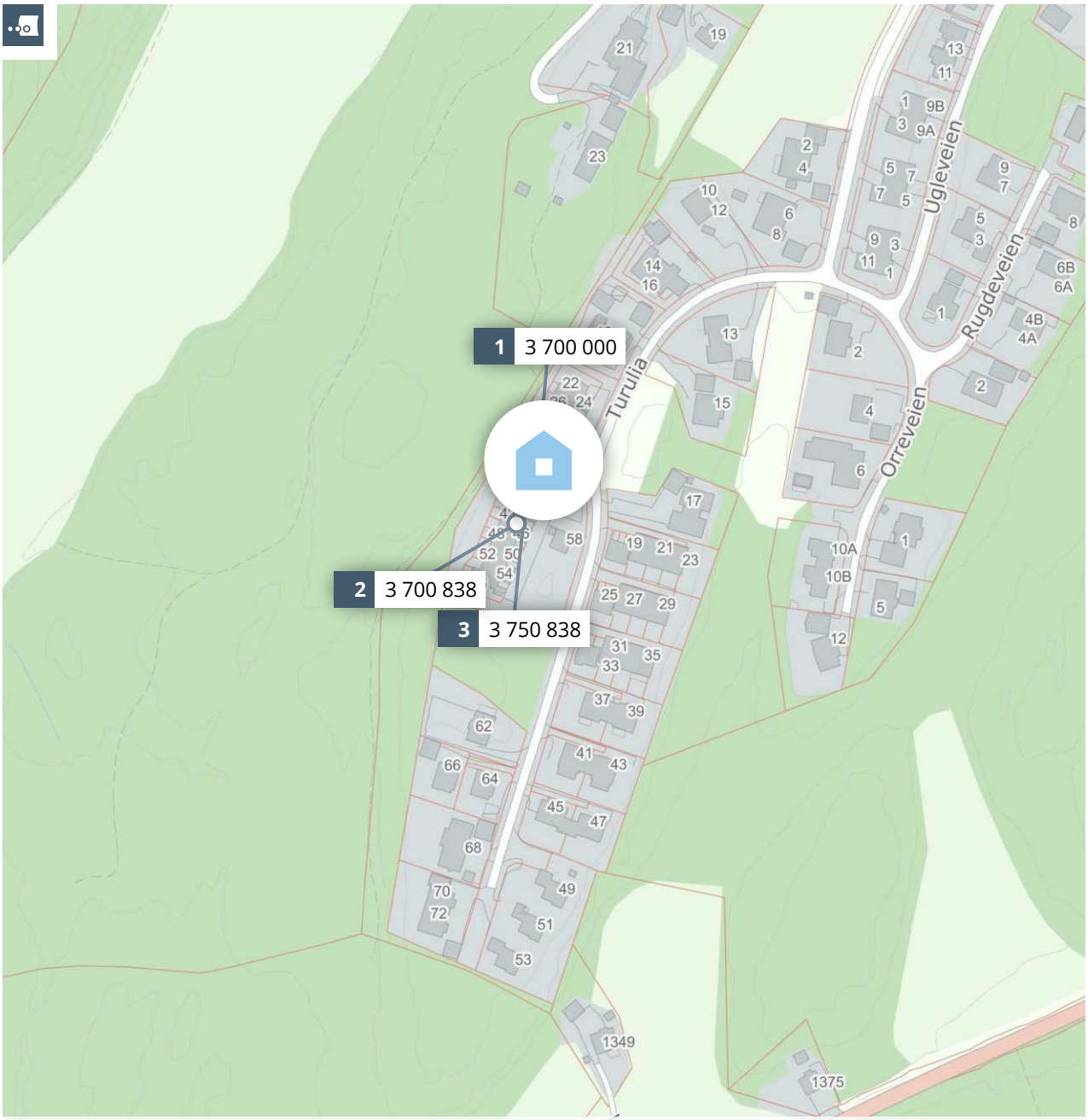
PRIVATMEGLEREN
MOSS

TURULIA 36



Meglers verdivurdering

TURULIA 36

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 18.07.2025

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: Hasan Øzbal.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Turulia 36, 1592 VÅLER I ØSTFOLD

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2017

GNR 73 BNR 27 FNR 0 SNR 16 KOMMUNE 3114 VÅLER (Østfold) GRUNNKRETS VESTLAND

Verdivurdert til

3 850 000

146	3 850 146	30 801
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	125 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²

Tomt	109 m²
Byggeår	2017

Fellesutgifter	2 310
Formue	26 358
Soverom	5
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Turulia 38 104 m²	2013	158 m²	3 sov	28.07.2022	3 700 000	**3 700 000**	0	3 700 000	**35 577**
2	Turulia 44 105 m²	2013	112 m²	4 sov	07.08.2024	3 700 000	**3 700 000**	838	3 700 838	**35 246**
3	Turulia 40 120 m²	2013	161 m²	3 sov	10.12.2024	3 900 000	**3 750 000**	838	3 750 838	**31 257**

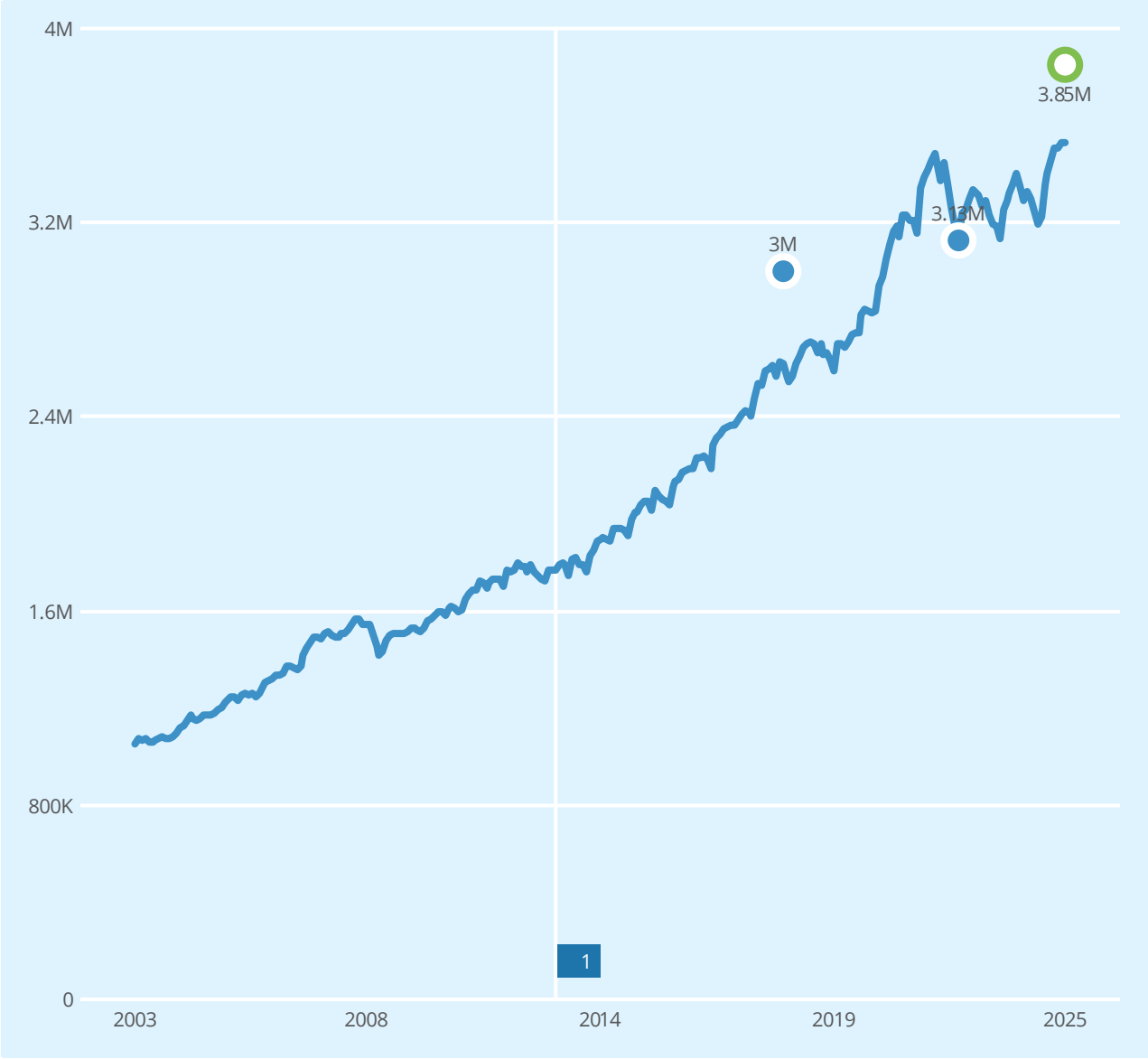
Turulia 36 er en flott 6- roms selveierleilighet fra 2017, med parkeringsplass rett foran inngangsdøren. I Turulia vil du bo i et rolig og stille område med enkel tilgang til naturen og flotte turområder. Boligen gir et godt inntrykk med sin praktiske og innholdsrike planløsning, med 5 soverom, 2 bad, og terrasse i begge etasjer, samt godt med oppbevaringsplass.
Her vil du bo i en stor leilighet med lave felleskostnader, god standard og i et populært, veletablert boområde.

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

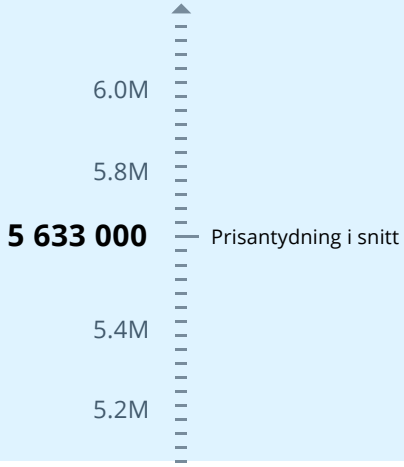
1 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
02.06.2022	08.12.2022	22.02.2023	3 500 000	3 125 000	0	3 125 000	
14.08.2018	29.09.2018	07.11.2018	2 950 000	3 000 000	0	3 000 000	
29.09.2016		29.09.2016	-	2 790 000	-	2 790 000	2
13.03.2015		13.03.2015	-	2 358 000	-	2 358 000	2

2 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 1592 VÅLER I ØSTFOLD nå

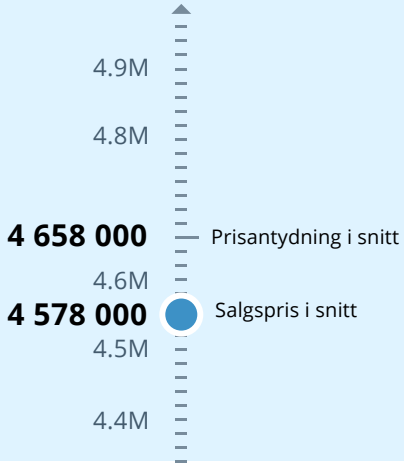
3
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
80
dager

Eneboliger solgt i 1592 VÅLER I ØSTFOLD siste 6 mnd

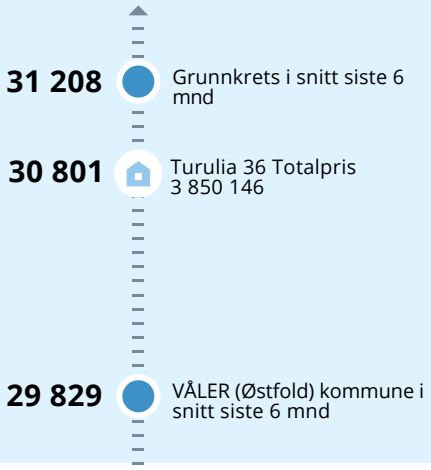
15
eneboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
85
dager

for 2.4% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Moss

Oppdragsnr.
116250188

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Maha Al-Jabali	Abdullah Ali Ali

Gateadresse
Turulia 36

Poststed	Postnr
VÅLER I ØSTFOLD	1592

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116250188

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Byttet servantskap bad 1 etasje.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116250188

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116250188

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 116250188

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Maha Al Jabali	326309d91d98e9b464ecf 2ffe2bbbac2202914be	13.07.2025 09:40:42 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Maha Al Jabali	326309d91d98e9b464ecf 2ffe2bbbac2202914be	12.07.2025 08:50:35 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 116250188

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

Tilstandsrapport

Rekkehus

Turulia 36, 1592 VÅLER I ØSTFOLD

VÅLER (ØSTFOLD) kommune

gnr. 73, bnr. 27, snr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 125 m² BRA-i: 120 m²



Befaringsdato: 15.07.2025 **Rapportdato:** 16.07.2025 **Oppdragsnr.:** 13784-4025 **Referansenummer:** HH1561

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS **Vår ref:**

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.



Rapportansvarlig



Erik Pedersen

erik@norskboligtakst.no

976 57 931

Norsk takst

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

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 bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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.

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

Rekkehus organisert i et sameie, opprinnelig oppført i 2017.
God og innholdsrik planløsning over 2 plan.

Seksjonen disponerer utvendig bod på 5 kvm.

Standarden er normalt god.

Takstmannen har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler. Der det er avdekket avvik er det også angitt anbefalte tiltak.

Da dette er et sameie gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter, drenering, utvendige vann- og avløpsledninger m.m. Dette da boligen er organisert i et sameie hvor sameiet er ansvarlig for utvendig vedlikehold.

Det understrekes at dette kun er en oppsummering.
Hele rapporten må leses for å få en oversikt over boligens tilstand.

Oppsummert:
- Rekkehus med innholdsrik og god planløsning.
- Normal god standard.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Rekkehus - Byggeår: 2017

INNVENDIG Gå til side

På gulv er det overflater av parkett og fliser.
Veggoverflater av slettmalte flater, mønstret tapet og fliser.
I tak er det slettmalte flater.
Åpen trapp i tre mellom etasjene.

VARMEKILDER
Varmekabler på begge våtrom.
Peisovn med glassfelt i stue/kjøkken.
Varmepumpe i trapperom i 2. etasje.
Forøvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom i 1. etasje fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Bad i 2. etasje fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett og badekar.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange.
Avløpsrør av plast.
Balansert ventilasjonsanlegg.
Varmepumpe fra 2019.
Varmtvannsbereder på 150 liter fra byggeår.
Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

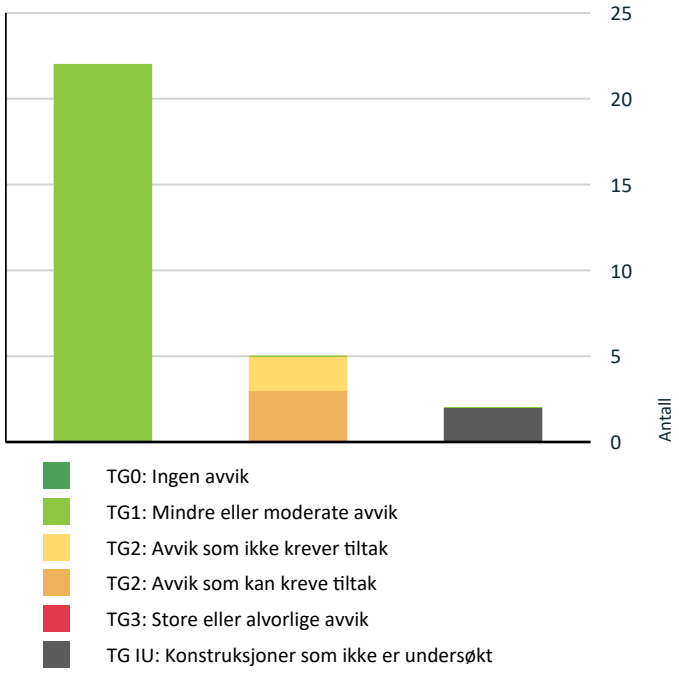
Rekkehus

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

Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Våler kommune.

Sammendrag av boligens tilstand

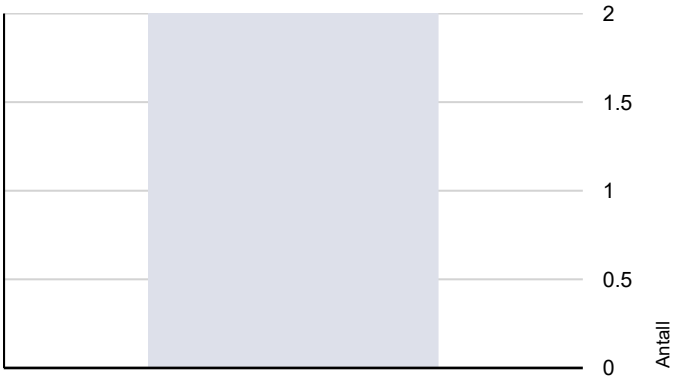
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2017

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med rammer og karmer i tre med isolerglass fra byggeår.



TG 1 Dører

Ytterdør i tre med innfelt glassfelt fra byggeår.
Terrassedør og verandadører i tre med stort glassfelt med isolerglass fra byggeår.



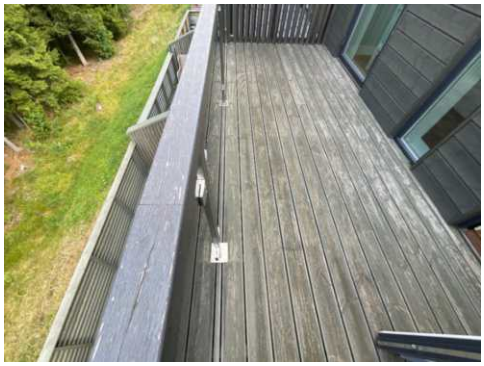


TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i 1. etasje på 20 kvm.
Veranda i 2. etasje på 8 kvm. Rekkverkshøyde er målt og er innenfor dagens krav.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.





INNVENDIG

TG 2 Overflater

På gulv er det overflater av parkett og fliser.
Veggoverflater av slettmalte flater, mønstret tapet og fliser.
I tak er det slettmalte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Flere overflater og rom har normal tilstand, dog er det stedvis avvik utover normal slitasjegrad. Gjelder parkett som stedvis har riper og avvik utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Parketten kan med fordel slipes og lakkeres.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongdekke til grunn.
Etasjeskillere i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Stedvis noe knirk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ikke nødvendig med tiltak nå, men ved en renovering bør det sørges for å unngå knirk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Radon

Radonsperre ble et krav i boliger bygget etter TEK10 og utbygger skal ha dokumentert dette ovenfor kommunen ifm søknad om igangsettelse. Tilstandsgrad settes derfor til 1 da bygget skal være oppført med radonsperre.

TG 1 Pipe og ildsted

Peisovn med glassfelt i stue/kjøkken.

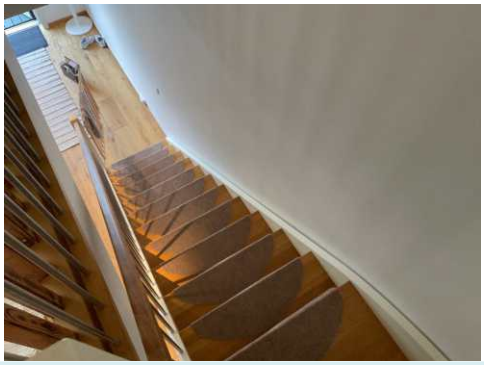


TG 2 Innvendige trapper

Åpen trapp i tre mellom etasjene.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom i 1. etasje fra byggeår.

Det foreligger kontrollerklæringer fra utbygger hos kommunen ifm oppføring.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og slettmalt tak.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 25 mm fra topp membran til topp av slukrist.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Stålsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke krav til hulltaking iht forskrift om tryggere bolighandel: «Hulltaking kan unnlates dersom eller fordi boligen inngår i bygningskonstruksjoner av mur, betong eller totale prefabrikkerte konstruksjoner slik som baderomskabin».

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 2. etasje fra byggeår.

Det foreligger kontrollerklæringer fra utbygger hos kommunen ifm oppføring.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og slettmalt tak.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 10 mm fra topp membran til topp av slukrist.

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

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Stålsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett og badekar.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Avtrekk via balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er ikke krav til hulltaking iht forskrift om tryggere bolighandel: «Hulltaking kan unnlates dersom eller fordi boligen inngår i bygningskonstruksjoner av mur, betong eller totale prefabrikkerte konstruksjoner slik som baderomskabin».

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning fra byggeår.
Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange.

TG 1 **Avløpsrør**

Avløpsrør av plast.

TG 1 **Ventilasjon**

Balansert ventilasjonsanlegg som kontrollerer både mengden tilluft og avtrekksluft. Ventilasjonsaggregatet består av en vifte som trekker ut brukt luft fra våtrom, kjøkken og tekniske rom. Det består også av en vifte som trekker luft utenifra og tilfører frisk, temperert luft til oppholdsrom som soverom, stue osv.



TG 1 **Varmesentral**

Varmepumpe fra 2019.

Tilstandsrapport





TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 150 liter fra byggeår.
Montert på bad i 2. etasje.

Det er avrenningsmuligheter via sluk i rommet og bereder er tilkoblet egen koblingsboks iht. forskrifter.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap med automatsikringer.

Relativt nytt el-anlegg.
Eiere har ikke hatt noen problemer med det elektriske anlegget og det observeres ingen ufagmessige tilkoblinger m.m.
Tilstanden vurderes normal.

Generell kommentar

Takstmannen er ikke utdannet elektriker og ser kun etter synlige avvik. Videre vurderes anlegget samt elektriske komponenter ut i fra alder. Eiers erfaringer og eventuelle problemer hensyntas. Har anlegget hatt el -kontroll innenfor de siste 5 år uten avvik eller om avvik har blitt rettet får ikke konstruksjonen avvik.

Det understrekes at det kan forekomme feil og mangler som ikke er synlig. Det benyttes ingen måleutstyr eller lignende når det gjelder vurdering av det elektriske anlegget da dette kun kan utføres av fagfolk.



TG 1 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.

Tilstandsrapport

Brannslukningsapparat og røykvarslere er montert iht. forskrifter.

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

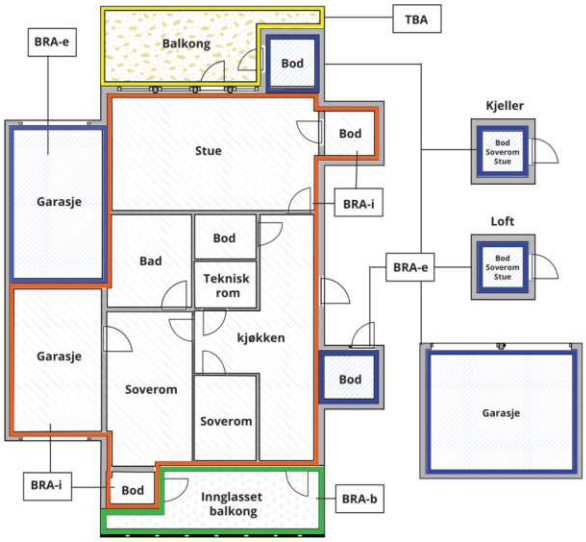
Hva er måleverdig areal?

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 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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	60			60	20
2. etasje	60			60	8
Utvendig bod		5		5	
SUM	**120**	**5**			**28**
SUM BRA	**125**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Entré/gang, Bad/vaskerom, Soverom, Stue/kjøkken		
2. etasje	Trapperom, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad, Bod		
Utvendig bod		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Våler kommune.

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

Kommentar:

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Rekkehus	118	2

Kommentar

Rekkehus

P-rom i 1. etasje - 60 kvm
P-rom i 2. etasje - 58 kvm

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.7.2025	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Maha Al-Jabali	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3114 VÅLER (ØSTFOLD)	73	27		16	109.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Turulia 36

Hjemmelshaver
Abdullah Ali Ali, Maha Al-Jabali

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Turulia er et familievennlig og relativt nyetablert nabolag i Våler kommune. Her har du umiddelbar nærhet til store turområder og få minutters skolevei til Kirkebygden. Samtidig er det kort kjøretur til Mosseporten kjøpesenter og Moss sentrum. På Folkestad, som ligger et par kilometer unna, finner du barnehager, barne- og ungdomsskole, matbutikk, kiosk, restaurant, legesenter, apotek m.m. Det er ca. 15 minutter til av- og påkjøringen til E6. Skal du med toget er Sonsveien stasjon kun 15 minutter unna med bil.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Meget gode sol og lysforhold. Det er asfalterte parkeringsplasser og felleshus for beboere på tomten. Tomten er opparbeidet med gress, beplantning, busker m.m. Tomten gir et godt inntrykk.

Byggemåte

Boligen er fundamentert på faste komprimerte masser. Ringmurselementer. Etasjeskillere i tre. Over ringmur er det yttervegger i bindingsverk. Isolert med mineralull i henhold til forskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført. Flat takkonstuksjon med internt fall tekket med banemembran. Vinduer, terrassedør og verandadører i tre med isolerglass. Ytterdør i tre med innfelt glassfelt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Del med takstmann	08.07.2025		Fremvist		Nei

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.07.2025	

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 det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

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/HH1561

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

PrivatMegleren Moss
Welhavensgt. 2 A
1530 MOSS

Deres ref.: 116250188 Vår ref.: 41-1-16, Heidi Pedersen Moss, 07.07.2025

SAMEIET MYCUBE VÅLER, SNR. 16, TURURLIA 36, 1592 VÅLER

Vi viser til Deres rekvisisjon av opplysninger til bruk i forbindelse med salg av snr. 16 i Sameiet Mycube Våler, og kan opplyse følgende:

Eiendommen:
Gnr. 73, Bnr. 27, Snr. 16 i Våler.

Sameiet:
Sameiet Mycube Våler, org.nr. 912993027. Styreleder Martin Langgaard, styreleders e-post: langgaais@me.com.

Seksjonseier(e):
Ali, Abdullah Ali og Al-Jabali, Maha er registrert som eier(e) i vårt register. Kontroller at dette samsvarer med Deres opplysninger/grunnboken.

Fellesutgifter:
A konto fellesutgifter for seksjonen er for tiden kr. 2 310,00 per måned. Ta kontakt ved oppgjør for opplysninger om restanser og eventuelle andre uoppgjorte krav som påhviler boligen.

Ligningsmessig fordeling:
Seksjonens forholdsmessige del av sameiets ligningsposter per 31.12.2024 er:

- Andel fellesgjeld(*) 146
- Andel formue 26 358

* Det gjøres oppmerksom på at posten gjeld ikke bare omfatter langsiktig fellesgjeld, men også kortsiktig gjeld, evt. kapitalisert verdi av festeavgift, forskuddsbetalte fellesutgifter, m.m.

Langsiktig gjeld:
Se sameiets regnskap med noter.

Forsikring:
Sameiet er forsikret i Storebrand Forsikring AS, polisenr. 2334932. Seksjonseier må selv tegne hjem-/innboforsikring.

Andre opplysninger:

Felleskostnadene inkluderer renovasjon, snøbrøyting, strøm fellesarealer, drift felleshus, bygningsforsikring, forretningsførsel, godtgjørelse til styret, serviceavtale ventilasjon.

Det er tillatt med dyrehold, men begrenset til 1. dyr pr. seksjon.

Det er ingen kjente varsler vedrørende reguleringsplan/byggearbeider.

Ligningsverdi må opplyses av selger, da dette ikke er opplysninger vi besitter.

Omkostninger:
Boligopplysninger kr. 2 550,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr kr. 6 570,- inkl. mva.

Med vennlig hilsen
Sameiet Mycube Våler

Heidi Skarsem Pedersen
Regnskapsfører
Tlf: 93202356

Vedtekter for Sameiet MycCube Våler

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er MyCube Våler, og har gårdsnummer 73 og bruksnummer 15 i Våler kommune. Sameiet består av 17 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

1. Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2. Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak og begrensninger som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

3. Krav om styrets godkjenning av erverver/leier

Erverver av seksjon eller leier av bruksenhet skal godkjennes av sameiets styre. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

4. Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet, eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av sameiers eller husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser ovenfor sameiet.

3.Bruk av felleshuset «Tidsrommet»

Næringsseksjonen (Tidsrommet) eies av MyCube Living AS. Hver enkelt sameier har ved kjøp av sin seksjon i sameiet også kjøpt bruksretten til Tidsrommet. Den enkelte seksjon bidrar til drift og vedlikehold av denne seksjonen fra innflytting.

Alle sameiere har uinnskrenket rett til bruk av Tidsrommet i tråd med bestemmelsene i leiekontrakten og de til enhver tid gjeldende husordensregler.

Det til enhver tid sittende styret holder kontroll på utleie av Tidsrommet og sørger for oppfølging av vedlikeholdsbehov. Eier, MyCube Living AS, forutsetter at sameiet drifter og vedlikeholder Tidsrommet, men ved vanskjøtsel og/ eller hærverk kan eier selge Tidsrommet.

3. VEDLIKEHOLD

1. Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør. Videre påligger det den enkelte sameier å sørge for at vedlikehold av egne ytterdører, terrasserekkverk og vinduer (gjelder ikke utskiftning).

Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikrings-boks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

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

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

2. Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameiers eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskiftning av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, leieutgifter, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameier for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnader skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a- kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a-kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Årsmøte*t* vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles likt mellom sameierne. For sameiernes felles ansvar og forpliktelser ovenfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. ÅRSMØTET

1. Den øverste myndighet i sameiet uøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

   Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på årsmøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

   Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre noe annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

   Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiver har bare rett til å uttale seg dersom årsmøte gir tillatelse.

   Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av referent og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

2. **Innkalling til årsmøte**

   Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøtet kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager.

   Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøte, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

   Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

   Senest en uke før ordinært årsmøtet skal styrets årsberetning og regnskap sendes til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

   Blir årsmøtet som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøtet ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

3. **Saker som skal behandles på ordinært årsmøte**

   På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styreleder
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

4. Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de navngitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst tro tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

  Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter krever tilslutning fra samtlige eiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av

møteleder og minst en sameier som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET

1. Sameiet skal ha et styre bestående av 3 til 5 medlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

   Styreleder, samt ett styremedlem sitter i to år, mens ett styremedlem og varamedlem sitter i ett år.

2. **Styrets oppgaver og myndighet**

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

   Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av årsmøtet.

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

   I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

3. **Styremøter**

   Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

   Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

   Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på årsmøtet om avtale ovenfor seg selv eller nærstående eller i saker om sin egen seksjon. Det samme gjeler for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 eller § 39.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskiftning av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt for årsmøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseier betale egenandel og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiet legalpanterett etter seksjonslovens §31og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves

solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. Lov om eierseksjoner § 39.

13. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 40 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre enn urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

16. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter gjelder reglene lov om eierseksjoner av 16. juni 2017, nr. 65

Husordensregler for Sameiet MyCube Våler

1. **Formål**
   Husordensreglene er utformet for at alle beboere og brukere av seksjoner i sameiet MyCube Våler skal kunne nyte fordelene vi har ved å bo som vi gjør.
   Målet er å skape et godt bo-- og oppvekstmiljø hvor små og store beboere kan trives og føle seg trygge. Vi oppfordrer alle til å bidra slik at vi når målet.

2. **Generelt**
   Beboerne og seksjonsbrukerne i MyCube plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene.
   Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden/familiemedlemmer/ seksjonsbrukere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til leiligheten/seksjonen.

3. **Ro og orden**
   Leilighetene/seksjonene må ikke brukes slik at de sjenerer andre. Det skal som hovedregel være ro mellom kl. 23 - 07.

   Skal man holde selskap/fest som kan være til sjenanse for andre, skal naboer ved siden av varsles på forhånd, minimum ett døgn i forveien. Uansett plikter man å ta hensyn til at lyden bærer mellom leilighetene.

   Banking og bruk av støyende verktøy er ikke tillatt mellom kl. 20 - 08 på hverdager, og kl. 20 -10 i helger. På søndag skal det generelt være ro.
   Skal oppussing foregå utenom disse tidene, må øvrige beboere varsles om dette. Oppussing eller annet arbeid som vil vare mer enn en uke, og medføre støy- og/eller støvplager for andre i sameiet, skal i tillegg varsles til styret så tidlig som mulig.

4. **Fellesarealer**
   Fellesområdet, dvs. alt utenom bygningene, er felles eiendom og kan fritt brukes av alle så lenge bruken ikke sjenerer andre beboere mer enn det som normalt må tåles. Ved benyttelse av fellesarealer inne og utendørs, skal alle ta hensyn til andre beboere. Dvs. alle må ha et moderat støynivå og huske på å rydde etter seg.

   Uteområdene skal holdes rene og ryddige. Det er forbudt å kaste papir og annet søppel – inklusive sigarettstumper – eller å hensette gamle møbler og skrot på sameiets fellesareal.

   Foreldre/ foresatte har plikt til å rydde fellesarealer for egne barns etterlatenskaper så som leketøy, papir osv. Om det tegnes eller males på vegger, vinduer osv., må disse rengjøres av den ansvarlige/ foresatte. Eventuell skade som forvoldes på fellesarealene erstattes av den/ de som har forvoldt skaden, eller den/ de som er ansvarlige for den/de som har forvoldt skaden.

   All montering av utstyr eller beplantning m.v. som berører uteområdene, fasader eller fellesarealer, slik som markiser, flaggstenger, utelamper, parabolanlegg og lignende, må forhåndsgodkjennes av styret.

Sykler, ski, kjelker, leker og annet sportsutstyr, samt sko, yttertøy, materialer og liknende skal oppbevares i tilknytning til egen bolig eller bod.
Det er ikke tillatt å oppbevare dekk og annet utstyr ute i tilknytning til parkeringsplassen.

5. **Felleshuset - "Tidsrommet"**
Tidsrommet er til felles bruk for alle og det skal uten unntak være røykfritt.
Husdyr skal ikke tas med inn i lokalene.
Det kan også reserveres til eget bruk, i hht. gjeldende ordensregler og priser fastsatt for Tidsrommet. Den som reserverer lokalene, har ansvaret for rydding og rengjøring.
Det må medbringes egne håndklær og sengetøy til gjesterommet.

Styret er ansvarlig for nøkkel, utleie og drift.
Inntektene forvaltes av styret/forretningsfører, og skal fortrinnsvis avsettes til vedlikehold/utskiftninger.

Husordensregler for Tidsrommet er definert i et separat dokument.

6. **Fasader**
Endringer av bygningenes fasader er forbudt. Det er likevel tillatt å legge terrasse/platting utenfor stuen inntil 2,5 meter ut fra veggen.
Ytterfasadene på byggene er ferdig behandlet. Dette betyr at beboerne verken trenger, eller har anledning til å male utvendig kledning.

7. **Parkering**
Parkering skal skje foran inngangsparti/ carport, eller på oppmerkede parkeringsplasser.
Parkering er ikke tillatt langs kantstein mot fjellet/ veien, da dette er til hinder for andre beboere som skal parkere foran sin inngang.
Tomgangskjøring er ikke tillatt.
Gjesteparkeringsplassene er forbeholdt gjester og kan ikke brukes for langtidsparkering.

8. **Dyrehold**
Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til vesentlig plage/ ulempe for andre beboere/seksjonsbrukere, men det begrenses til 1 husdyr pr. seksjon. Med husdyr menes hund og katt. Husdyr skal ikke luftes på plener/opparbeidede grøntområder/felles arealene. Styret skal godkjenne husdyrholdet.

9. **Ivaretakelse/ varsling**
Beboerne plikter å verne om inventar, utstyr og andre installasjoner. Den enkelte beboer har et medansvar for at fellesarealene holdes forsvarlig ved like.
Feil og mangler som den enkelte ikke kan rette opp selv, skal meldes til styret.

Våler 10.09.2017

Sameiet MyCube Våler

Innkalling til årsmøte
Tirsdag 18. mars 2025 kl. 18.00
Sted: Regnskapssentralens lokaler, Kongensgt. 3, Moss

Dagsorden:

1. Konstituering
    A. Godkjenning av innkallingen
    B. Opplysning om antall møtende og antall fullmakter
    C. Valg av møteleder
    D. Valg av protokollfører og en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder.
    E. Godkjenning av dagsorden

2. Styrets årsberetning

3. Årsregnskap 2024
    A. Godkjenning av årsregnskap 2024
    B. Fastsettelse og godkjenning av styrets honorar
    C. Styrets forslag til budsjett, til orientering

4. Valg
    A. Styreleder Oddbjørn Olsen– på valg for 2 år
    B. Styremedlem Morten Andre Veidal Sæther – på valg for 2 år
    C. Styremedlem Martin Langgaard – ikke på valg

    D. 2 medlemmer til valgkomitè – på valg (1 år)

Årsmøtet avsluttes og etterfølges av informasjon om forestående aktiviteter.

Våler, 06.03.2025
Sameiet MyCube Våler
v/styreleder Oddbjørn Olsen

----------Klipp her

Fullmakt

Sameiet MyCube Våler

Undertegnede gir herved ..... fullmakt til å stemme

på mine vegne på årsmøtet den 18.03.2025

Våler, den ..... 2025 .....

Budsjett Sameiet MyCube Våler 2025

		Resultat 2024		Budsjett 2025
	DRIFTSINNTEKTER			
3605	Leieinntekter felleskostnader	471 240,00	kr	471 240,00
3606	Leieinntekter Felleshuset	58 625,00	kr	120 000,00
	Sum driftsinntekter	**529 865,00**	**kr**	**591 240,00**
5330	Styrehonorar	35 000,00	kr	35 000,00
5400	Arbeidsgiveravgift	4 935,00	kr	4 935,00
5900	Gave/honorar snøbrøyting	17 000,00	kr	17 000,00
	Sum lønn/personalkostnader	**56 935,00**	**kr**	**56 935,00**
	DRIFTSKOSTNADER			
6300	Leie lokaler	5 250,00	kr	9 500,00
6320	Renovasjon/kommunale avg.	71 301,99	kr	97 000,00
6325	Rentokil	14 229,60	kr	15 000,00
6340	Lys/varme	20 329,12	kr	24 000,00
6341	Avregning lys/varme leietaker		kr	-24 000,00
6590	Annet driftsmateriale	3 436,25	kr	5 000,00
6600	Rep./vedl.hold bygninger	26 466,61		
6603	Vedlikehold uteområde			
6605	Snørydding	2 812,50	kr	3 000,00
6630	Felleshuset drift	14 315,00	kr	10 000,00
6705	Regnskapshonorar	34 500,00	kr	40 000,00
6860	Møter, kurs, oppdatering o.l	410,55	kr	500,00
6907	Lettstyrt	5 055,00	kr	5 250,00
7400	Medlems kontingent	2 130,00	kr	2 185,00
7500	Forsikringspremie	84 784,68	kr	98 700,00
7501	Egenandel forsikring			
7750	Eiendomsskatt	3 791,07	kr	3 800,00
7770	Bank og kortgebyrer	7 301,70	kr	7 600,00
7790	Purregebyr			
	Sum andre driftskostnader	**296 114,07**	**kr**	**297 535,00**
	SUM DRIFTSKOSTNADER	**353 049,07**	**kr**	**354 470,00**
	DRIFTSRESULTAT/OVERSKUDD	**176 815,93**	**kr**	**236 770,00**

Styrets årsberetning

Det ble gjennomført vår- og høstdugnad som pr. vanlig mønster i 2024.

Ingen større vedlikeholdsoppgaver ble gjennomført i 2024.

Styret sjekket muligheter for å leie ekstra parkeringsplasser i nærområdet, spesielt vinterstid. En av naboene, som er bortreist store deler av vinteren, sa seg villig til å diskutere avtaler dersom det var interesse for det. Ingen meldte interesse etter «spørreundersøkelse» via Lettstyrt.

Tidsrommet var utleid deler av året som gjorde det mulig å begrense fellesutgiftene til tross for den generelle prisøkning/inflasjon.

V/ Styreleder Oddbjørn Olsen
Kambo, 6.3.2025

Årsregnskap 2024 for Sameiet Mycube Våler

BankID Signing
Martin Brohus Langgaard
2025-02-13

BankID Signing
Oddbjørn Olsen
2025-02-13

BankID Signing
Morten Andre Veidal Sæther
2025-02-15

		Note	2024	2023
Resultatregnskap				
3605	Leieinntekter felleskostnader		471 240	418 200
3606	Leieinnt. Felleshuset/Bod		57 875	29 600
Andre driftsinntekter			**529 115**	**447 800**
Sum driftsinntekter			**529 115**	**447 800**
5330	Styrehonorar		35 000	35 000
5400	Arbeidsgiveravgift		4 935	4 935
5900	Gave/honorar snøbrøyting		17 000	0
Lønnskostnad		1	**56 935**	**39 935**
6100	Frakt, transport		0	629
6300	Leie lokaler		5 250	0
6320	Renovasjon/kommunale avg.		71 302	48 516
6325	Rentokil		14 230	51 449
6340	Lys/varme		20 329	21 016
6500	Snøfreser		0	14 867
6590	Annet driftsmateriale		3 436	4 874
6600	Rep. og vedlikehold bygninger		26 467	114 824
6605	Snørydding/Plenklipp		2 813	20 888
6630	Felleshuset drift		14 315	140
6705	Regnskapshonorar		34 500	45 011
6860	Møter, kurs, oppdatering o.l		411	0
6907	Lettstyrt		5 055	5 825
7100	Bilgodtgjørelse		0	91
7400	Medlems kontingent		2 130	1 990
7500	Forsikringspremie		84 785	76 792
7750	Eiendomsskatt		3 791	3 791
7770	Bank og kortgebyrer		7 302	6 563
Andre driftskostnader			**296 114**	**417 264**
Sum driftskostnader			**353 049**	**457 199**
Driftsresultat			**176 066**	**-9 399**
Årsresultat		3	**176 066**	**-9 399**
8960	Overføringer annen egenkapital		176 066	-9 399
Overført annen egenkapital			**176 066**	**-9 399**
Sum disponert			**176 066**	**-9 399**
Eiendeler				

		Note	2024	2023
Omløpsmidler				
Fordringer				
1501	Kundefordringer		2 310	2 200
Kundefordringer			**2 310**	**2 200**
1743	Forskuddsbetalt forsikring		80 594	68 666
Andre fordringer			**80 594**	**68 666**
Sum fordringer		**2**	**82 904**	**70 866**
Bank				
1920	Bank 1080.32.59548 Sp.1		367 487	214 474
Bankinnskudd,kontanter o.l.			**367 487**	**214 474**
Sum omløpsmidler			**450 391**	**285 340**
Sum eiendeler			**450 391**	**285 340**

		Note	2024	2023
Egenkapital og Gjeld				
Egenkapital				
Opptjent egenkapital				
2050	Annen egenkapital		447 167	271 101
Annen egenkapital			**447 167**	**271 101**
Sum opptjent egenkapital			**447 167**	**271 101**
Sum egenkapital			**447 167**	**271 101**
Gjeld				
Kortsiktig gjeld				
2400	Leverandørgjeld		2 474	14 239
Leverandørgjeld			**2 474**	**14 239**
2900	Forskuddsbetalte felleskostnader		750	0
Annen kortsiktig gjeld			**750**	**0**
Sum kortsiktig gjeld			**3 224**	**14 239**
Sum gjeld		**2**	**3 224**	**14 239**
Sum egenkapital og gjeld			**450 391**	**285 340**

Moss, 31.01.2025
Styret for Sameiet Mycube Våler

Oddbjørn Olsen	Morten Andre Veidal Sæther	Martin Brohus Langgaard
Styrets Leder	Styremedlem	Styremedlem

Årsregnskap 2024 for Sameiet Mycube Våler

Noter 2024

Regnskapet er satt opp ihht. Regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak

Note 1
Sameiet har ingen ansatte og det er ikke utbetalt lønn i 2024

Det er utbetalt kr. 35 000 i styrehonorar i 2024

Styrehonorar	kr	35 000
Arbeidsgiveravgift	kr	4 935
	kr	39 935

Note 2
Fordringer og gjeld er gjort opp innen ett år.

Note 3 - Årets resultat
Årets resultat ble ett overskudd på kr. 176 816

Note 4
Sameiet består av 17 leiligheter.

Protokoll fra årsmøtet

i Sameiet MyCube Våler

Orgn.nr. 912 993 027

Sted: Regnskapssentralen, Kongensgt. 3, Moss

Tid: 18 mars 2025, kl. 18.00

1. Konstituering

A. Innkallingen ble enstemmig godkjent
B. Det var 7 møtende, 6 stemmeberettigede og ingen fullmakt.
C. Heidi S. Pedersen fra Regnskapssentralen AS ble valgt til møteleder
D. Heidi S. Pedersen ble valgt til protokollfører, og Martin Langaard til å undertegne protokollen sammen med styreleder.
E. Dagsorden ble enstemmig godkjent

2. Styrets årsberetning

Styrets årsrapport ble opplest av Heidi, og tatt til orientering.

3. Årsregnskap 2024

A. Årsregnskapet for 2024 ble enstemmig godkjent.
B. Styrets honorar for 2024 kr. 35.000 ble enstemmig godkjent.
C. Styrets forslag til budsjett ble gitt til orientering.

4. Valg

A. Styreleder 2 år – Martin Langaard ble enstemmig valgt.
B. Styremedlem 2 år – Morten Andre Veidal Sæther, tok gjenvalg.
C. Styremedlem 1 år - Arjit Singh Padhal

D. 2 medlemmer til valgkomitè – Mariana Langaard ble enstemmig gjenvalgt for 1 år.
Årsmøtet besluttet samtidig at det i 2025 holder med ett medlem.

5. Innkomne saker

A. Forslag om å overlate snørydding og plenklipp til lokal leverandør.
Vedtak: Styret får fullmakt til å jobbe videre med vurdering av tilbudet og tjenestene. Inkludert hva som skal gjøres med snøfreseren.

Moss, 18.03.2025
Referent
Heidi S. Pedersen

Signatur
Oddbjørn Olsen

Signatur
Martin Langaard

Våler kommune

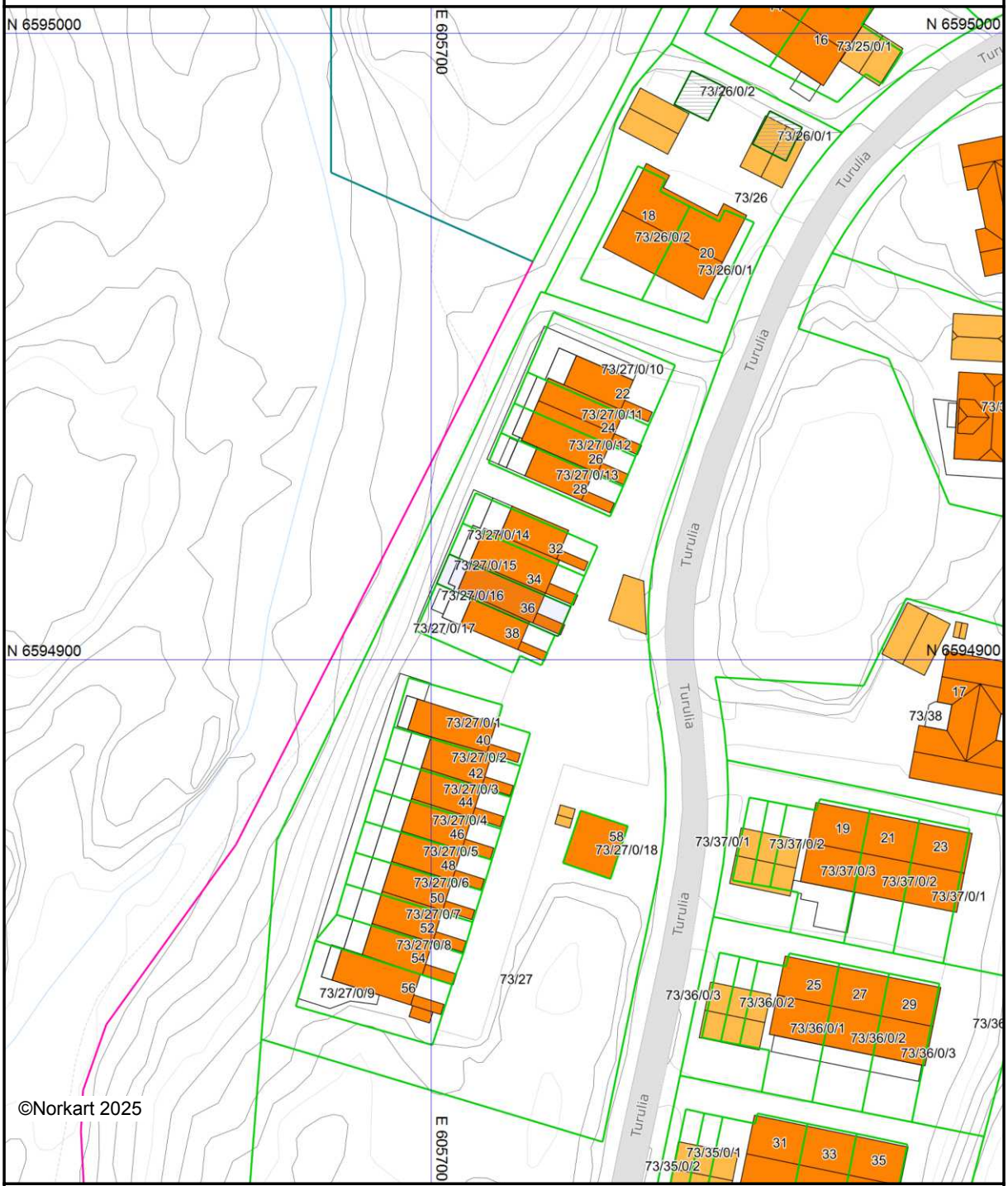
Grunnkart

Eiendom: 73/27/0/16
Adresse: Turulia 36
Dato: 04.07.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Våler kommune

Byggteknikk Valdres
Gamlevegen 3

2900 FAGERNES 30.05.2017

Vår ref.: 11/985-41/SB(bes oppgitt ved henv.) Arkivnr: GBR 073/027
Deres ref.: Løpenr.: 5249/17

MELDING OM DELEGERT VEDTAK

Sakstittel:
FERDIGATTEST - MYCUBE - TURULIA - 73/27
Saken er behandlet som saksnr FSK 292/17.

De underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:

Gjelder/saksnr: MyCube - GBnr 73/27 – Turulia, FSK 81/13.
Tiltakshaver: Frost Utvikling AS v/ J. S Thanke

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis det ferdigattest for GBnr. 73/27 MyCube, Turulia. Ferdigattest utstedes på bakgrunn av søknad om ferdigattest fra ansvarlig søker Byggteknikk Valdres og gjennomføringsplan mottatt og journalført her 9.5.2017. Se sak 11/985, vedtaksnummer FSK 81/13, 59/15, 386/16 og 215/17.

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

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

Dette vedtaket kan påklages innen 3 uker.

Med vennlig hilsen

Stian Berge
Plan- og byggesaksbehandler

Attestert kopi av dok.nr. 2013/659081/200
Uthentet 2025-06-02 11:29
Kartverket

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601466373
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
959272581	VÅLER KOMMUNE	Kjosveien 1, 1592 VÅLER I ØSTFOLD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
220637	HELGESEN DAG		BRØDRENE BERGS VEI 14, 1592 VÅLER I ØSTFOLD

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0137	73	27

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0137	73	27	0	1	120 / 2025	Boligseksjon	Nei	Ja
0137	73	27	0	2	105 / 2025	Boligseksjon	Nei	Ja
0137	73	27	0	3	105 / 2025	Boligseksjon	Nei	Ja
0137	73	27	0	4	105 / 2025	Boligseksjon	Nei	Ja
0137	73	27	0	5	105 / 2025	Boligseksjon	Nei	Ja
0137	73	27	0	6	105 / 2025	Boligseksjon	Nei	Ja
0137	73	27	0	7	105 / 2025	Boligseksjon	Nei	Ja
0137	73	27	0	8	105 / 2025	Boligseksjon	Nei	Ja
0137	73	27	0	9	120 / 2025	Boligseksjon	Nei	Ja
0137	73	27	0	10	120 / 2025	Boligseksjon	Nei	Ja
0137	73	27	0	11	105 / 2025	Boligseksjon	Nei	Ja
0137	73	27	0	12	105 / 2025	Boligseksjon	Nei	Ja
0137	73	27	0	13	105 / 2025	Boligseksjon	Nei	Ja
0137	73	27	0	14	120 / 2025	Boligseksjon	Nei	Ja
0137	73	27	0	15	105 / 2025	Boligseksjon	Nei	Ja
0137	73	27	0	16	105 / 2025	Boligseksjon	Nei	Ja
0137	73	27	0	17	105 / 2025	Boligseksjon	Nei	Ja
0137	73	27	0	18	120 / 2025	Boligseksjon	Nei	Ja
0137	73	27	0	19	60 / 2025	Næringseksjon	Nei	Nei

Doknr: 659081 Tinglyst: 08.08.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Melding til tinglysing

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Returneres etter tinglysing til

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0137	VÅLER I ØSTFOLD	73	27		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
22.06.37 [redacted]	DAG HELGESEN	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1	B	120	BG	13	B	105	BG	25				37				49			
2	B	105	BG	14	B	120	BG	26				38				50			
3	B	105	BG	15	B	105	BG	27				39				51			
4	B	105	BG	16	B	105	BG	28				40				52			
5	B	105	BG	17	B	105	BG	29				41				53			
6	B	105	BG	18	B	120	BG	30				42				54			
7	B	105	BG	19	N	60		31				43				55			
8	B	105	BG	20				32				44				56			
9	B	120	BG	21				33				45				57			
10	B	120	BG	22				34				46				58			
11	B	105	BG	23				35				47				59			
12	B	105	BG	24				36				48				60			

Sum tellere: 2025 = nevner: 2025

4. Supplerende tekst[7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☐ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☐ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☐ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☐ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☐ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor feier har kjøperett (§ 14)

g) ☐ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☐ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☐ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Moss, 2/8-13	MORTEN THØMT OLE MARSKAR	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt
☒ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
73	27			Våler i Østfold kommune

Dato	Stempel og underskrift
6/8-2013	Knut Frammarsvik Våler kommune 1592 Våler

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

SITUASJONSKART

Gnr/Bnr: 7327

Adresse: Turulia 22 - 56

Målestokk: 1:750

Dato: 24.07.2013

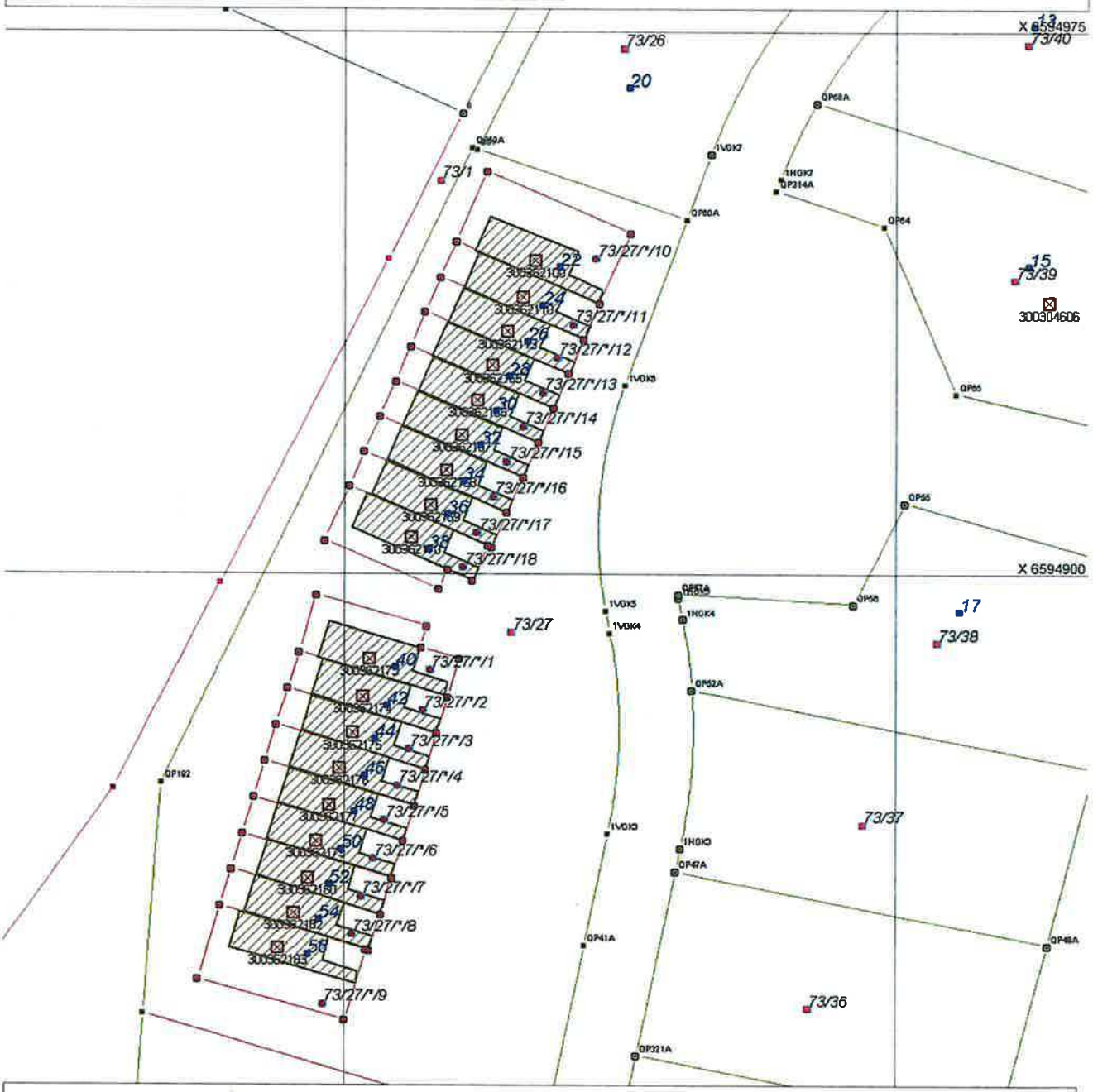
Saksbehandler: KF

Eiendomsgrense sikker
Eiendomsgrense usikker
Kulturminne/Fornminne K
Vannledning VA
Spillvann SP
Overvann OV

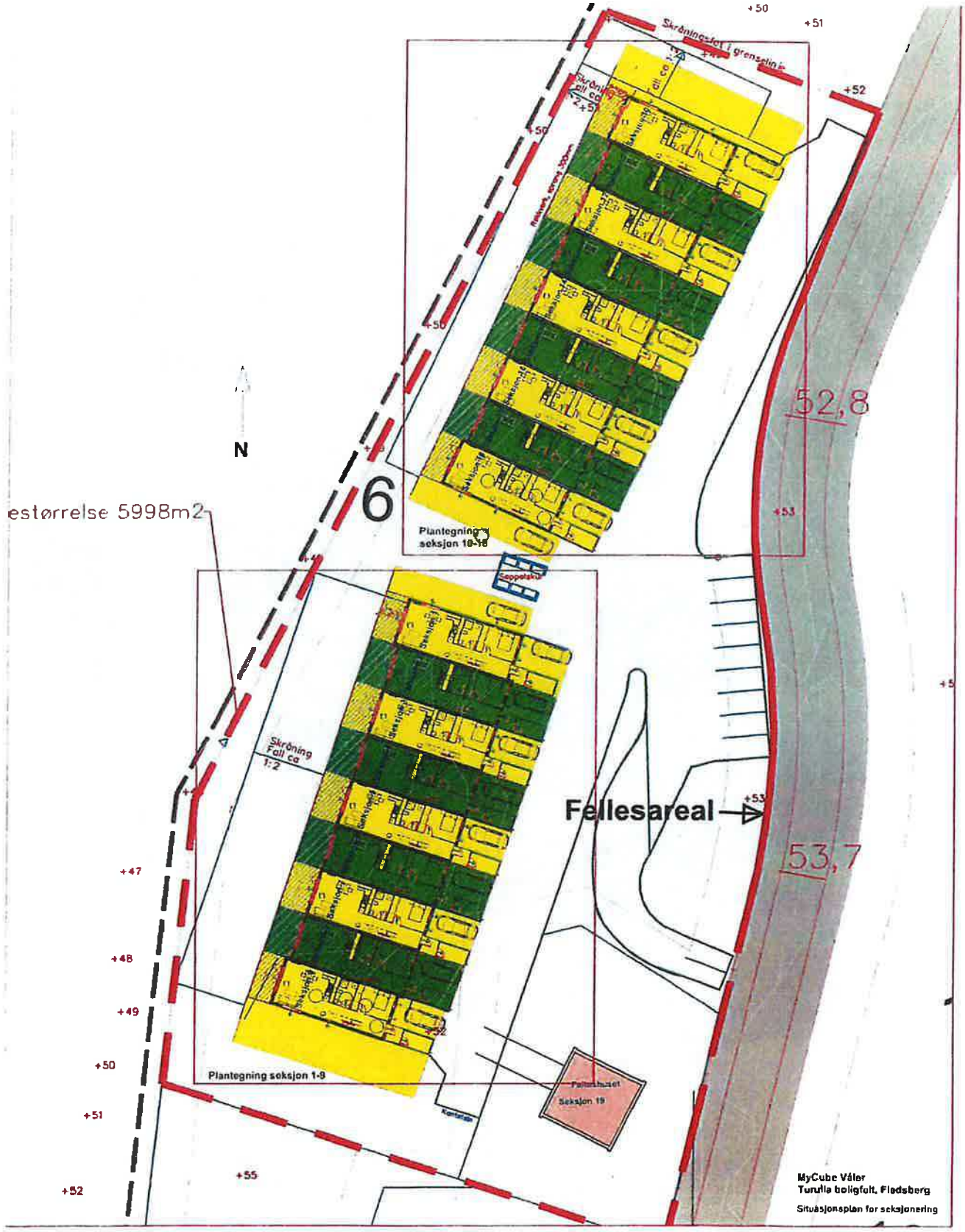
N

VÅLER KOMMUNE

Dato:.....
Sign:.....

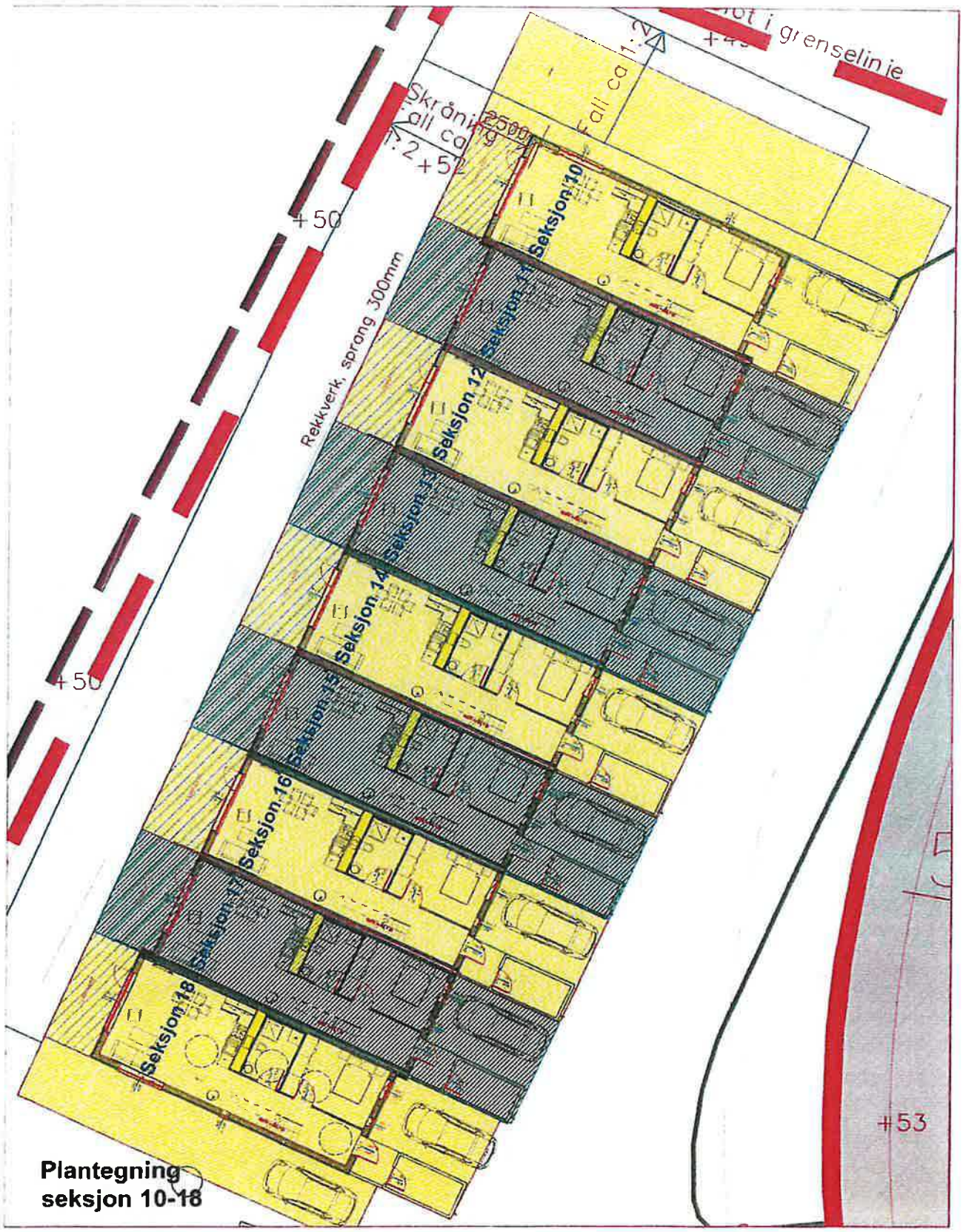


NB! Situasjonskartet kan ikke brukes som juridisk dokument, mtp eiendomsgrenser. I den forbindelse må man ha koordinatfestede målebrev, eller målebrev av nyere dato. Mange av de gamle grensene er konstruert opp, og må derfor kontrolleres i marka.
Det er søker som har ansvar for at de riktige naboer og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

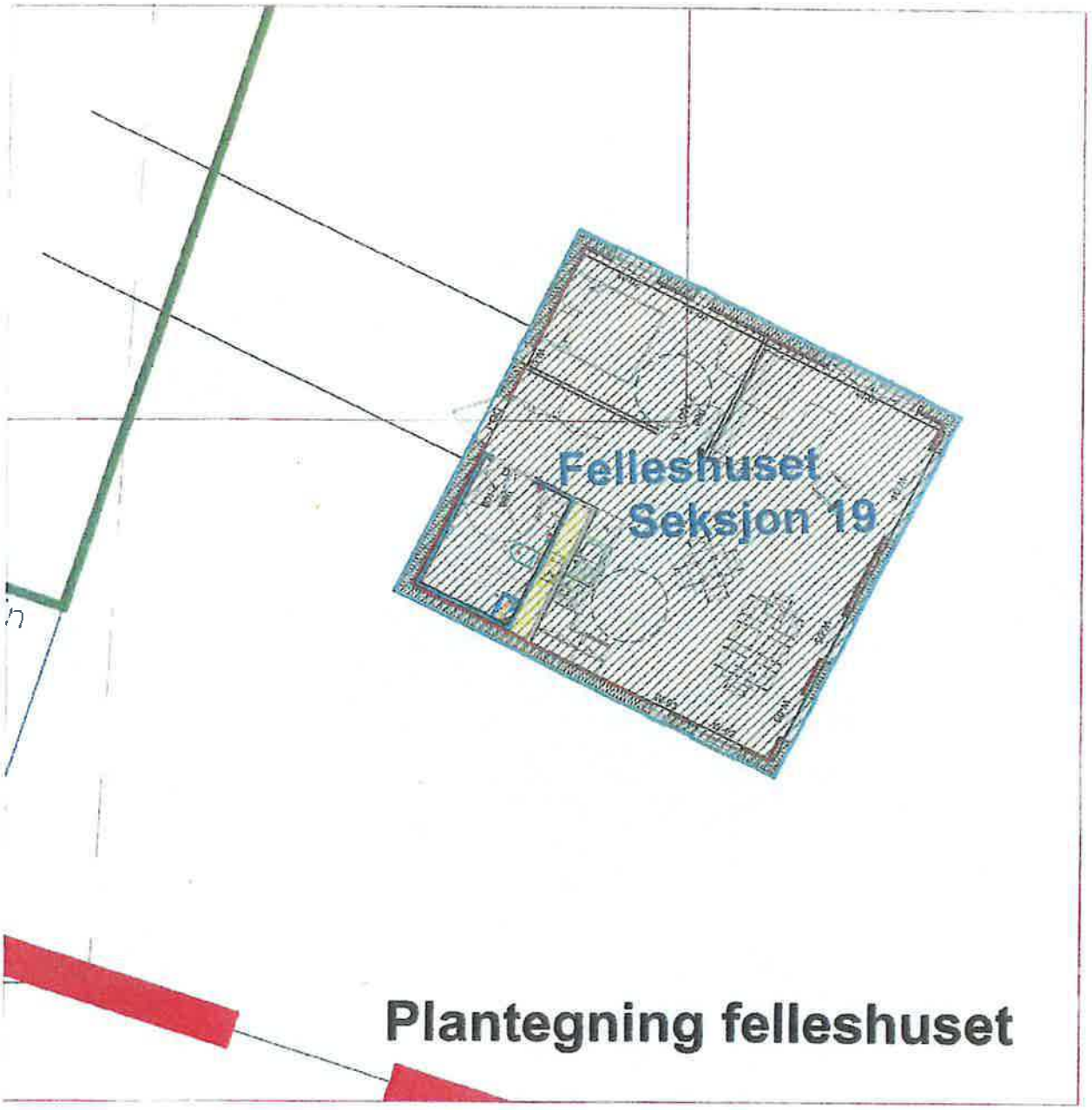

N
6
estørrelse 5998m2
Plantegning seksjon 10-18
Plantegning seksjon 1-9
Skråning Fall ca 1:2
Fellesareal
52,8
53,7
Fellehuset
Seksjon 19
MyCube Våler
Turulia boligfelt, Fredsberg
Situasjonsplan for seksjonering



Plantegning seksjon 1-9



Plantegning seksjon 10-18


Felleshuset
Seksjon 19
Plantegning felleshuset

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1970/5208/87
Uthentet 2025-06-02 11:29

Dok.nr. 5208 Dagbokført 16/9 1970
MOSS SORENSKRIVEREMBETE

VÅLER VANNVERK A/S - VANNLEDNINGER

Undertegnede eier av eiendommen gnr. 73 brn. 1.
gir herved VÅLER VANNVERK A/L tillatelse til å legge og ha liggende vannverkets hovedledning og mulige bileddninger på min eiendom.
Skade på avling, trær el.lign. erstattes etter overenskomst eller voldgift.
Forøvrig henvises til VÅLER VANNVERKS vedtekter.
Prisen for denne tillatelse ansettes til kr. 300,-

Våler 21-5- 1970

Johanne Pettersen Astrid Helgesen
underskrift

Til vitterlighet:
1. Dag Helgesen.
2. Anders Kaas

Matrikkelrapport MAT0011

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3114 - VÅLER
Gårdsnummer:	73
Bruksnummer:	27
Festenummer:	
Seksjonsnummer:	16

Utskriftsdato/klokkeslett:	11.07.2025 kl. 15:42
Produsert av:	Kjell Oddmund Tjernsbekk
Attestert av:	Våler kommune

Orientering om matrikkelbrev
Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet
Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Seksjon
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	08.08.2013
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Sameiebrøk:	120 / 1935 i matrikkelenhet 73 / 27
Formål seksjon:	Boligseksjon

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 73 / 27 / 0 / 16	109,1 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		251093	AL-JABALI MAHA		Turulia 36 1592 VÅLER I ØSTFOLD	1 / 2
Hjemmelshaver		020591	ALI ABDULLAH ALI		Turulia 36 1592 VÅLER I ØSTFOLD	1 / 2

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6594906	605718		109,1 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting
Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse
Status
Tinglysing
Endret dato
Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til:	3114 - 73/27		
		Omnummerert fra:	3018 - 73/27		
		Omnummerert til:	3114 - 73/27/0/1		
		Omnummerert fra:	3018 - 73/27/0/1		
		Omnummerert til:	3114 - 73/27/0/2		
		Omnummerert fra:	3018 - 73/27/0/2		
		Omnummerert til:	3114 - 73/27/0/3		
		Omnummerert fra:	3018 - 73/27/0/3		
		Omnummerert til:	3114 - 73/27/0/4		
		Omnummerert fra:	3018 - 73/27/0/4		
		Omnummerert til:	3114 - 73/27/0/5		
		Omnummerert fra:	3018 - 73/27/0/5		
		Omnummerert til:	3114 - 73/27/0/6		
		Omnummerert fra:	3018 - 73/27/0/6		
		Omnummerert til:	3114 - 73/27/0/7		
		Omnummerert fra:	3018 - 73/27/0/7		
		Omnummerert til:	3114 - 73/27/0/8		
		Omnummerert fra:	3018 - 73/27/0/8		
		Omnummerert til:	3114 - 73/27/0/9		
		Omnummerert fra:	3018 - 73/27/0/9		
		Omnummerert til:	3114 - 73/27/0/10		
		Omnummerert fra:	3018 - 73/27/0/10		
		Omnummerert til:	3114 - 73/27/0/11		
		Omnummerert fra:	3018 - 73/27/0/11		
		Omnummerert til:	3114 - 73/27/0/12		
		Omnummerert fra:	3018 - 73/27/0/12		
		Omnummerert til:	3114 - 73/27/0/13		
		Omnummerert fra:	3018 - 73/27/0/13		
		Omnummerert til:	3114 - 73/27/0/14		
		Omnummerert fra:	3018 - 73/27/0/14		
		Omnummerert til:	3114 - 73/27/0/15		
		Omnummerert fra:	3018 - 73/27/0/15		
		Omnummerert til:	3114 - 73/27/0/16		
		Omnummerert fra:	3018 - 73/27/0/16		
		Omnummerert til:	3114 - 73/27/0/17		
		Omnummerert fra:	3018 - 73/27/0/17		

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				

Omnummerert til:	3114 - 73/27/0/18
Omnummerert fra:	3018 - 73/27/0/18

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	3018 - 73/27		
		Omnummerert fra:	0137 - 73/27		
		Omnummerert til:	3018 - 73/27/0/1		
		Omnummerert fra:	0137 - 73/27/0/1		
		Omnummerert til:	3018 - 73/27/0/2		
		Omnummerert fra:	0137 - 73/27/0/2		
		Omnummerert til:	3018 - 73/27/0/3		
		Omnummerert fra:	0137 - 73/27/0/3		
		Omnummerert til:	3018 - 73/27/0/4		
		Omnummerert fra:	0137 - 73/27/0/4		
		Omnummerert til:	3018 - 73/27/0/5		
		Omnummerert fra:	0137 - 73/27/0/5		
		Omnummerert til:	3018 - 73/27/0/6		
		Omnummerert fra:	0137 - 73/27/0/6		
		Omnummerert til:	3018 - 73/27/0/7		
		Omnummerert fra:	0137 - 73/27/0/7		
		Omnummerert til:	3018 - 73/27/0/8		
		Omnummerert fra:	0137 - 73/27/0/8		
		Omnummerert til:	3018 - 73/27/0/9		
		Omnummerert fra:	0137 - 73/27/0/9		
		Omnummerert til:	3018 - 73/27/0/10		
		Omnummerert fra:	0137 - 73/27/0/10		
		Omnummerert til:	3018 - 73/27/0/11		
		Omnummerert fra:	0137 - 73/27/0/11		
		Omnummerert til:	3018 - 73/27/0/12		
		Omnummerert fra:	0137 - 73/27/0/12		
		Omnummerert til:	3018 - 73/27/0/13		
		Omnummerert fra:	0137 - 73/27/0/13		
		Omnummerert til:	3018 - 73/27/0/14		
		Omnummerert fra:	0137 - 73/27/0/14		
		Omnummerert til:	3018 - 73/27/0/15		
		Omnummerert fra:	0137 - 73/27/0/15		
		Omnummerert til:	3018 - 73/27/0/16		
		Omnummerert fra:	0137 - 73/27/0/16		
		Omnummerert til:	3018 - 73/27/0/17		
		Omnummerert fra:	0137 - 73/27/0/17		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
		Omnummerert til: Omnummerert fra:	3018 - 73/27/0/18 0137 - 73/27/0/18		
Reseksjonering	06.06.2016	Tinglyst	16.09.2016	knutfram	06.06.2016
Reseksjonering	2013/1060 Reseksjonering	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0137 - 73/27/0/16	-4,6	
		Avgiver	0137 - 73/27/0/18	-93,6	
		Mottaker	0137 - 73/27	46	
		Mottaker	0137 - 73/27/0/14	0,9	
		Mottaker	0137 - 73/27/0/15	2,3	
		Mottaker	0137 - 73/27/0/17	49	
		Etablert/Endret	0137 - 73/27/0/19		
		Etablert/Endret	0137 - 73/27/0/1		
		Etablert/Endret	0137 - 73/27/0/2		
		Etablert/Endret	0137 - 73/27/0/3		
		Etablert/Endret	0137 - 73/27/0/4		
		Etablert/Endret	0137 - 73/27/0/5		
		Etablert/Endret	0137 - 73/27/0/6		
		Etablert/Endret	0137 - 73/27/0/7		
		Etablert/Endret	0137 - 73/27/0/8		
		Etablert/Endret	0137 - 73/27/0/9		
		Etablert/Endret	0137 - 73/27/0/10		
		Etablert/Endret	0137 - 73/27/0/11		
		Etablert/Endret	0137 - 73/27/0/12		
		Etablert/Endret	0137 - 73/27/0/13		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Seksjonering	12.06.2013	Tinglyst	13.08.2013	knutfram	20.06.2013
Seksjonering	20131060	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0137 - 73/27	−2 313,7	
		Mottaker	0137 - 73/27/0/1	161	
		Mottaker	0137 - 73/27/0/2	111,3	
		Mottaker	0137 - 73/27/0/3	111,9	
		Mottaker	0137 - 73/27/0/4	110,5	
		Mottaker	0137 - 73/27/0/5	110,1	
		Mottaker	0137 - 73/27/0/6	111,6	
		Mottaker	0137 - 73/27/0/7	110,6	
		Mottaker	0137 - 73/27/0/8	111,6	
		Mottaker	0137 - 73/27/0/9	214,4	
		Mottaker	0137 - 73/27/0/10	222,4	
		Mottaker	0137 - 73/27/0/11	114	
		Mottaker	0137 - 73/27/0/12	110,3	
		Mottaker	0137 - 73/27/0/13	111,1	
		Mottaker	0137 - 73/27/0/14	110,5	
		Mottaker	0137 - 73/27/0/15	111,4	
		Mottaker	0137 - 73/27/0/16	113,7	
		Mottaker	0137 - 73/27/0/17	109,1	
		Mottaker	0137 - 73/27/0/18	158,1	
		Etablert/Endret	0137 - 73/27/0/19		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	300 362 169			Bebygd areal:	64	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:				Bruksareal bolig:	126	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	21.03.2013
	Nord: 6594910	Øst:	605712	Bruksareal totalt:	126	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig			Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	30.05.2017
Næringsgruppe:	Bolig			Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Ferdigattest			Alternativt areal:	6				
Energikilder:				Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:									

Etasjer

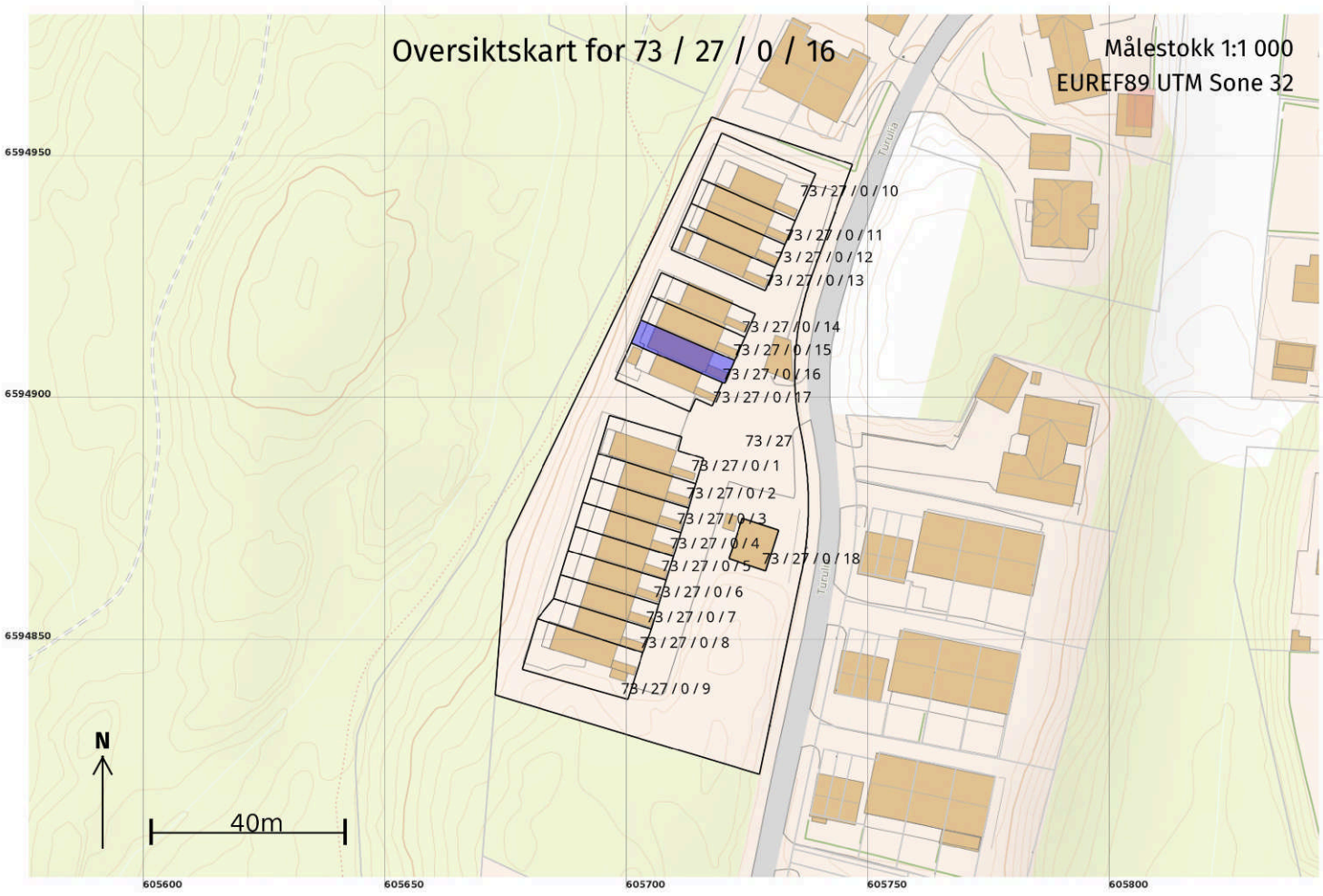
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	60	0	60	0	0	0	0	0
H01	1	66	0	66	0	0	0	6	0

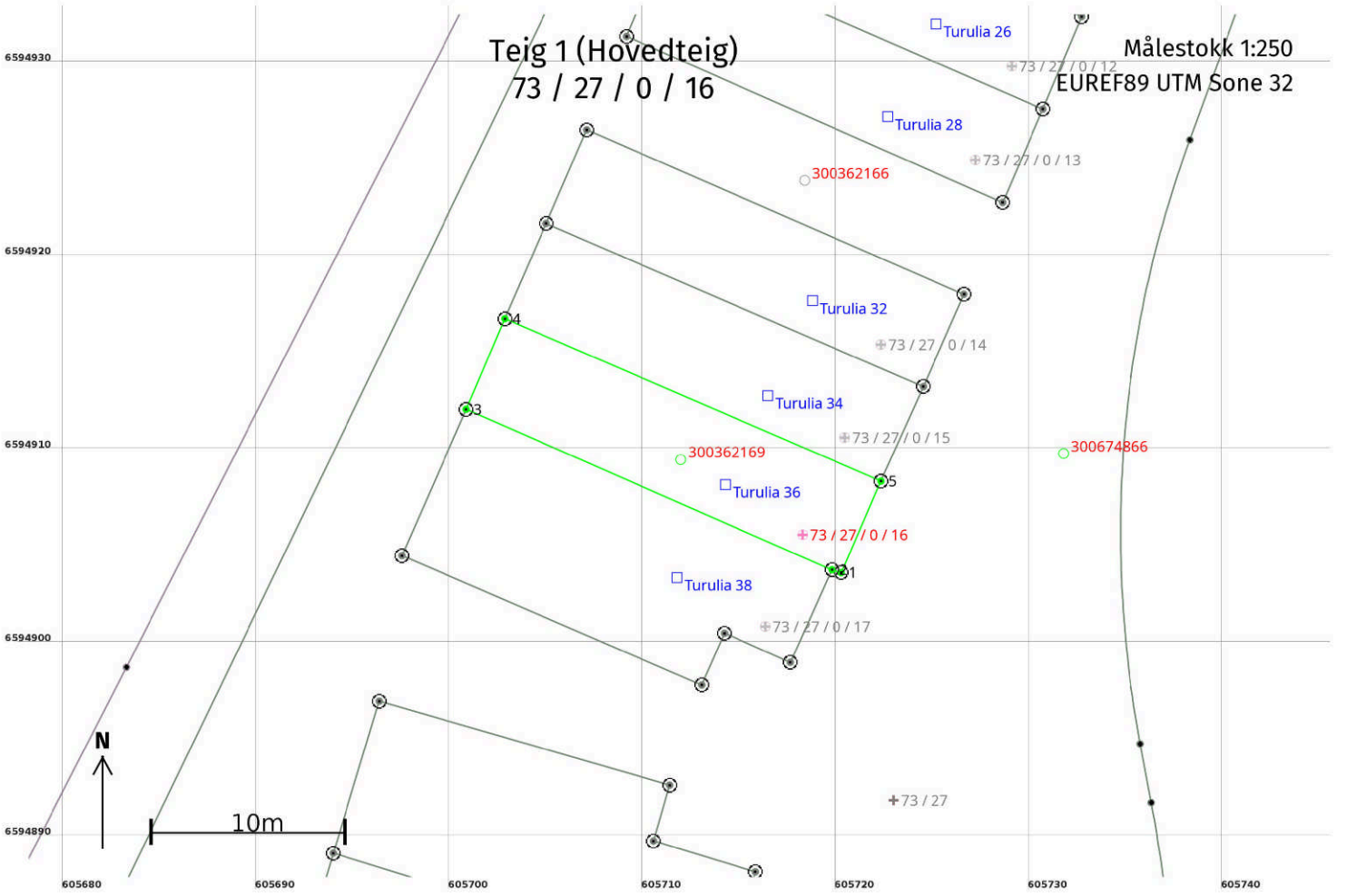
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1128 Turulia 36	H0101	Bolig	126	5	Kjøkken	2	2	73/27/0/16

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	220637	HELGESEN DAG		V/ AUD KARLY HELGESEN BRØDRENE BERGS VEI 14 1592 VÅLER I ØSTFOLD


Oversiktskart for 73 / 27 / 0 / 16
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
6594950
6594900
6594850
605600
605650
605700
605750
605800
73 / 27 / 0 / 10
73 / 27 / 0 / 11
73 / 27 / 0 / 12
73 / 27 / 0 / 13
73 / 27 / 0 / 14
73 / 27 / 0 / 15
73 / 27 / 0 / 16
73 / 27 / 0 / 17
73 / 27
73 / 27 / 0 / 1
73 / 27 / 0 / 2
73 / 27 / 0 / 3
73 / 27 / 0 / 4
73 / 27 / 0 / 5
73 / 27 / 0 / 6
73 / 27 / 0 / 7
73 / 27 / 0 / 8
73 / 27 / 0 / 9
73 / 27 / 0 / 18
Turuvia
Turuvia
N
40m


Teig 1 (Hovedteig)
73 / 27 / 0 / 16
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
Turulia 26
73 / 27 / 0 / 12
Turulia 28
73 / 27 / 0 / 13
300362166
Turulia 32
73 / 27 / 0 / 14
Turulia 34
73 / 27 / 0 / 15
300362169
300674866
Turulia 36
73 / 27 / 0 / 16
Turulia 38
73 / 27 / 0 / 17
73 / 27
N
10m
6594930
6594920
6594910
6594900
6594890
605680
605690
605700
605710
605720
605730
605740

Areal og koordinater

Areal: 109,1 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6594906 **Øst:** 605718

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6594903,75	605720,30	0,51	Offentlig godkjent grensemerke	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra krokering på kart	10	
2	6594903,90	605719,81	20,66	Offentlig godkjent grensemerke	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra krokering på kart	10	
3	6594912,19	605700,89	5,09	Offentlig godkjent grensemerke	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra krokering på kart	10	
4	6594916,87	605702,89	21,19	Offentlig godkjent grensemerke	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra krokering på kart	10	
5	6594908,48	605722,35	5,16	Offentlig godkjent grensemerke	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra krokering på kart	10	

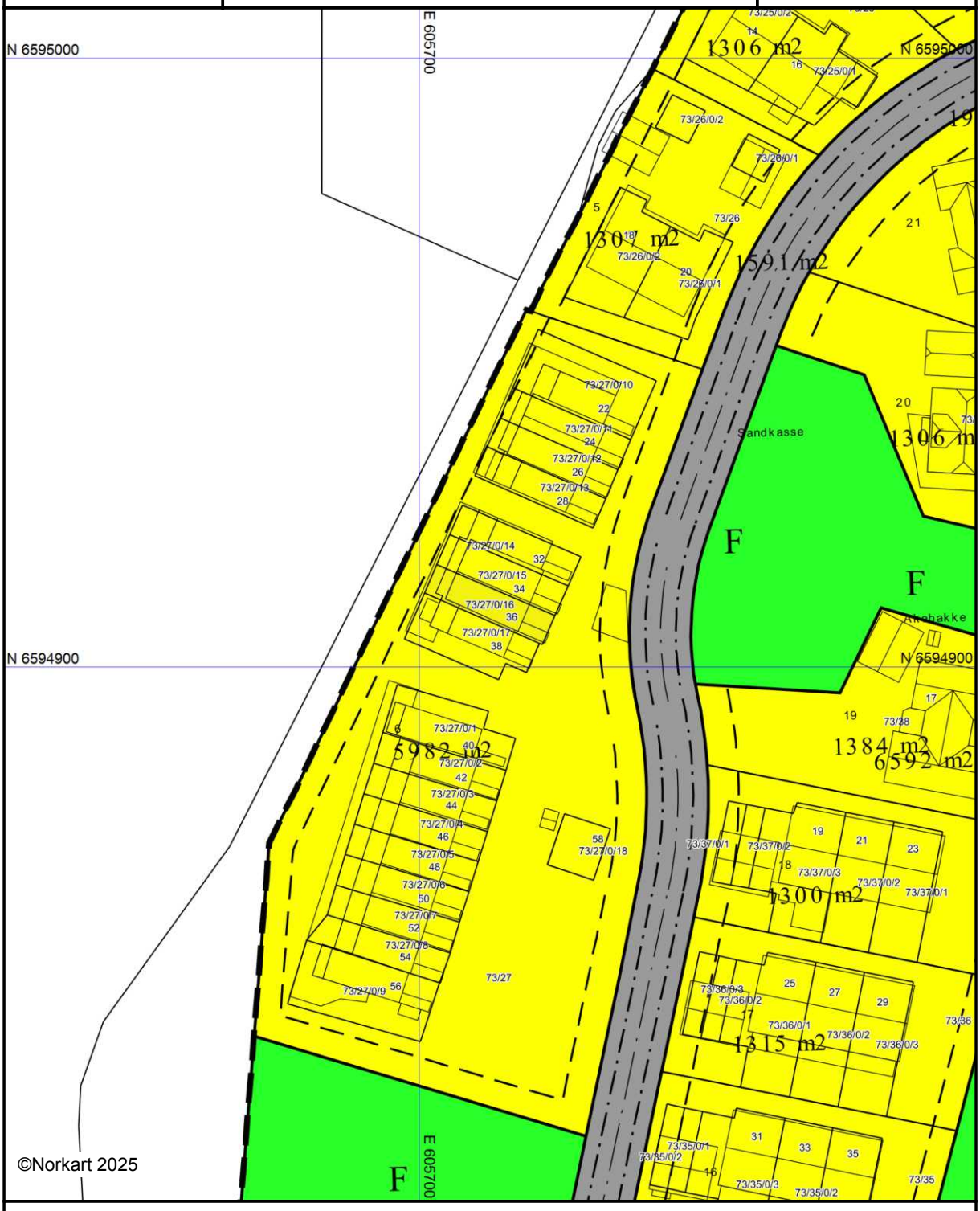
Våler kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 73/27/0/16
Adresse: Turulia 36
Dato: 04.07.2025
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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

Kjøreveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

Friområder

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 20(

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formålsgrense

Regulert tomtegrense

Byggegrense

Regulert senterlinje

Regulert kant kjørebane

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift plantilbehør

Våler kommune

Turulia boligfelt, Fledsberg - Reviderte bestemmelser til bebyggelsesplan

Egengodkjent av planutvalget 12.09.2007.
Mindre vesentlig endring administrativt godkjent 20.04.2015.

§ 1 Fellesbestemmelser

Søknad
Sammen med søknad om tillatelse til deling skal det innsendes situasjonsplan som viser delingen, byggemulighet på tomt, adkomst, plass til garasje og biloppstillingsplasser. Alle større trær med brysthøydediameter over 30 cm, skal innmåles og kartfestes.

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det innsendes situasjonsplan som viser adkomst, plass til garasje og biloppstillingsplasser, samt uteoppholdsareal, terrengplanering, forstøtningsmurer, gjerder m.m. Det skal vises hvordan større trær og annen verdifull vegetasjon skal bevares og gjøre rede for hvordan sikring skal skje i byggeperioden.

Utforming
Alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven skal, når det gjelder volumer, stiluttrykk, materialbruk, farger o.l., utformes på en slik måte at byggetiltaket får en god arkitektonisk og estetisk utforming og at området samlet fremstår med et helhetlig preg.

Plassering
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene vist på plankartet når ikke annet er bestemt.

Bebyggelsen skal plasseres slik at det oppnås en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til eksisterende omgivelser, dette gjelder også høydeplassering. Inngrep på tomten skal konsentreres slik at mest mulig av eksisterende vegetasjon blir bevart.

Vegetasjon
Trær med brysthøydediameter over 30 cm. søkes bevart. Annen verdifull vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

Støy
Det skal framlegges støyberegninger/- målinger som dokumenterer at bolig med tilhørende uteområde ikke utsettes for trafikkstøy utover de rammer som det er henvist til i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442, eller tilsvarende regler.

Fornminner
Dersom det under anleggsarbeidene treffes på automatisk fredede kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 § 8.

Kabler
Alle nye kabler (lavspenningsanlegg, telenett, TV o.l.) skal legges i bakken.

Rekkefølge
Det skal ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boliger i et utbyggingsområde

før friområdet i samme område er ferdig opparbeidet.

§ 2 Byggeområde for boliger

Type bebyggelse
I området skal det oppføres frittliggende eneboligbebyggelse med tilhørende anlegg. Sekundærleilighet på inntil 90 m2 kan tillates til hver enebolig. Næringsvirksomhet eller allmennyttige formål kan tillates som en mindre del av eneboligen dersom virksomheten ikke vil medføre vesentlig belastning for boligområdet.

2-mannsboliger tillates oppført på tomtene 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 13, 14, 15, 25, 26, 27, 28, 34 og 35.

Tomtene 11 og 12 i bebyggelsesplanen datert 12.09.2007 tillates «sammenføyd» til en tomt og fradeles som en parsell. Tomten skal i det nye plankartet ha nummer 11. Det tillates bygget totalt tre boenheter på eiendommen, fordelt på eneboliger eller en tomannsbolig og en enebolig.

På tomtene 16, 17 og 18 tillates bygget tre boenheter på hver tomt.

Tomtene 40, 41 og 42 i bebyggelsesplanen datert 12.09.2007 tillates «sammenføyd» til en tomt og fradeles som en parsell. Tomten skal i det nye plankartet ha nummer 40. Det tillates bygget totalt 10 boenheter på eiendommen, fordelt på to- og firemannsboliger

På tomt 6 tillates utbygging av mindre boenheter eks. vis 2 etasjes 4-mannsboliger, dog oppad begrenset til 18 boenheter.

Alle eiendommer med flermannsboliger deles med selvstendig bruksnummer eller seksjoneres med arealer for garasjer, parkeringsplasser, boder og uteareal.

Utforming og plassering
Boligen plasseres innenfor byggelinjene som vist på plankartet.
Boligen skal bygges tett mellom grunn og kjeller, evt. bygges med tilstrekkelig lufting da det er granitt i Våler kommune og en generell risiko for radon i grunnen. Radon er ikke påvist i området.

Garasje, uthus o.l. kan tillates med bruksareal inntil 50 m2. Størrelse, form og materialbruk skal være tilpasset boligen. På hver tomt skal det avsettes plass til garasje. Ved garasje plassert vinkelrett på vei skal minsteavstand mellom garasje og regulert veigrunn være 5 meter, ved plassering parallelt med veigrunn, tillates minste avstand inntil 2 meter.

Tomteareal
Tomtegrenser er vist på plankartet.

Grad av utnytting
Maksimalt bebygde areal, BYA, er 25 % av tomten. Der garasje, carport eller parkering under terreng ikke inngår i byggesøknad for bolig, skal det avsettes 36 m2 bruksareal pr. boenhet for parkering og eventuell senere oppføring av garasje.

For tomtene 16, 17 og 18 tillates BYA 32 % av tomten dersom det oppføres tremannsboliger eller tre eneboliger pr. tomt.

Høyde
Maksimal tillatte bygningshøyde er kote 62,5. Maksimal tillatt mønehøyde er 7,5 meter, og maksimal tillatt gesimshøyde er 5,0 meter. Dog tillates maksimal mønehøyde på 8,5 meter og maksimal gesimshøyde på 6,0 meter dersom boligen plasseres i skrått terreng, dvs. at terrenget (terreng før og etter planering) har en høydeforskjell på mer enn 2,5 meter målt over boligens grunnflate. For tomt 6 tillates høyde lik 2 fulle etasjer samt en underetasje der terrengfallet tillater dette.

For hus med ark, takopplett og/eller halvvalm skal bygningsdeler på ark, takopplett og/eller halvvalm ikke medtas som gesimshøyde, men bestemmelser for mønehøyde skal gjelde. Ark/takopplett tillates med inntil 1/3 av takets lengde. Arkens eller takopplettets bredde måles mellom utsider av knevegger. Takets lengde måles mellom utsider på gavlfasadens yttervegg, evt. til innvendig hushjørne på fasader med vinkel. Det tillates flere arker/takopplett på samme takfasade dersom samlet bredde er innenfor kravene. Estetiske hensyn skal ivaretas.

Unntak fra høydebestemmelsene
Høydebestemmelsene i avsnittet over kan fravikes dersom tiltakets vertikalplassering ikke overskrider kotehøyder som angitt i tabell 1.1. Tabellen er fastsatt i samarbeid mellom utbygger og Våler kommune, og er retningsgivende i kommunens saksbehandling.

For tomtene nr. 27-33 og nr. 36 gjelder følgende:
Frittliggende eneboliger kan, dersom overkant såle ikke overskrider kotehøyder angitt i tabell 1.1, bygges med mønehøyde 9 meter og gesimshøyde 6,5 meter.

For øvrige tomter gjelder følgende:
Frittliggende eneboliger kan, dersom overkant såle ikke overskrider kotehøyder angitt i tabell 1.1, bygges med mønehøyde 8 meter og gesimshøyde 6 meter.

For boliger med pulttak måles det til byggets gjennomsnittlige gesimshøyde.

For garasjer og uthus tillates maksimal gesims- og mønehøyde henholdsvis 3,5 m og 5,0 m. Ark eller takopplett tillates ikke på garasjer eller uthus.

Alle høyder skal måles fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng rundt bygningen, når tiltaket er ferdig.

Oppfylling av søkk
Søkk / kløft gjennom tomtene 10, 30, 31 og 32 tillates oppfylt.

Parkering
Til hver enebolig kreves 3 biloppstillingsplasser.
For tomannsboliger kreves 5 biloppstillingsplasser.
For tomt 6 kreves 2 biloppstillingsplasser per boenhet.

§ 3 Offentlig trafikkområde
Kjøreveier skal anlegges som vist på plankartet. Det skal anlegges fartshumper på adkomstvegen inn i feltet samt på veg 2 i første utbyggingsområde. Det tillates fartsgrensesone 30 km innenfor det regulerte området.

§ 4 Friområder - lekeplass

Områdene skal brukes som lekeplass for allmennheten. Trafokiosker tilknyttet boligområdets strømforsyning kan tillates. Friområdene opparbeides som vist på plankartet.

Lekeplassene skal minimum opparbeides i henhold til minimumskrav for lekearealer fastsatt i bestemmelsene til kommuneplanens kap. 0.6.

Bebyggelsesplan for del av eiendommen gnr 73, bnr 15.
Formål med planen: Boligbygging.

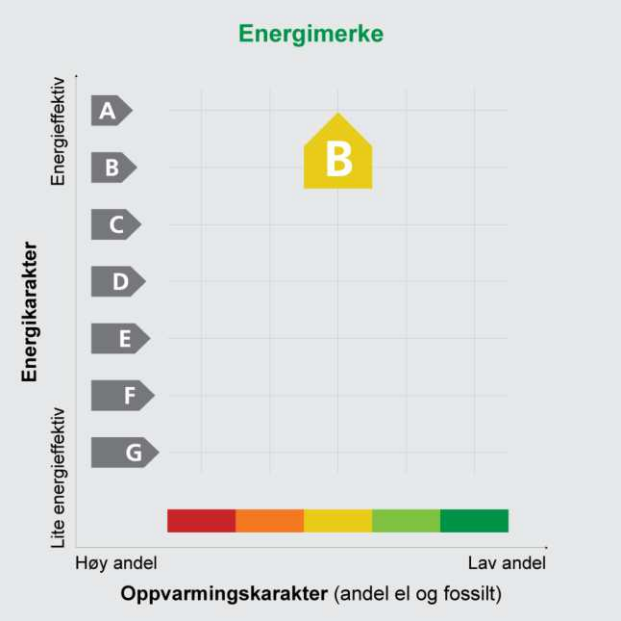
Tiltakshaver: Boligstart Sarpsborg AS
Utbygger: Boligstart Sarpsborg AS
Forslagsstiller: Boligstart Sarpsborg AS
Eiendomsmegler:
Plankart:
Bestemmelser:
Utbyggingsavtale:
Merknader:
Saksnr. 1. utgave: 07/801 - arkivkode L13

Ny utgave: Mindre vesentlig endring er adm. vedtatt **20.04.2015**. Endringene gjelder tekst i § 2, avsnitt «*Grad av utnytting*», 2. ledd, avsnitt «*Høyde*», hvor 2. ledd er tilføyd og avsnitt «*Unntak fra høydebestemmelsene*» hvor nesten hele avsnittet er nytt. Tilhørende høydetabell 1.1 er utarbeidet som vedlegg til unntaksmulighetene fra høydebestemmelsene.,
Søker/forslagsstiller: Boligstart Sarpsborg AS
Saksbehandler: Asbjørn Tonholt
Saksnr. denne utgave: 14/685 - arkivkode L12

Vedlegg:
- Tabell 1.1.
- Situasjonskart med tomtenummer og veinavn.

ENERGIATTEST

Adresse	Turulia 36
Postnr	1592
Sted	Våler
Andels-/leilighetsnr.	/ 36
Gnr.	73
Bnr.	27
Seksjonsnr.	16
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1407084
Dato	06.06.2022



Innmeldt av	Elmedin Aksel Sahman

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

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)

- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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 www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår:	2017
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	120
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Turulia 36
Postnr/Sted: 1592 Våler
Leilighetsnummer: 36
Bolignr:
Dato: 06.06.2022 10:25:21
Energimerkenummer: A2022-1407084
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Elmedin Aksel Sahman

Gnr: 73
Bnr: 27
Seksjonsnr: 16
Festenr:
Bygnnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: 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

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 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.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: 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 peisen ikke er i bruk.

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:
Turulia 36, 1592 Våler I Østfold
Gnr. 73, Bnr. 27, Snr. 16, Våler (viken) kommune.

Oppdragsnummer:
116250188

Meglerforetak: PrivatMegleren Moss
Saksbehandler: Hasan Øzbal
Telefon / Mobil: 69 70 01 00 / 957 09 421
E-post: hasan.ozbal@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.

Vedlegg