PRIVATMEGLEREN
MOSS

# SÆBYTOPPEN 4E

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører

Årsregnskap og budsjett

Protokoll fra ordinært sameiermøte 2025

Vedtekter

Ferdigattest

Grunnkart

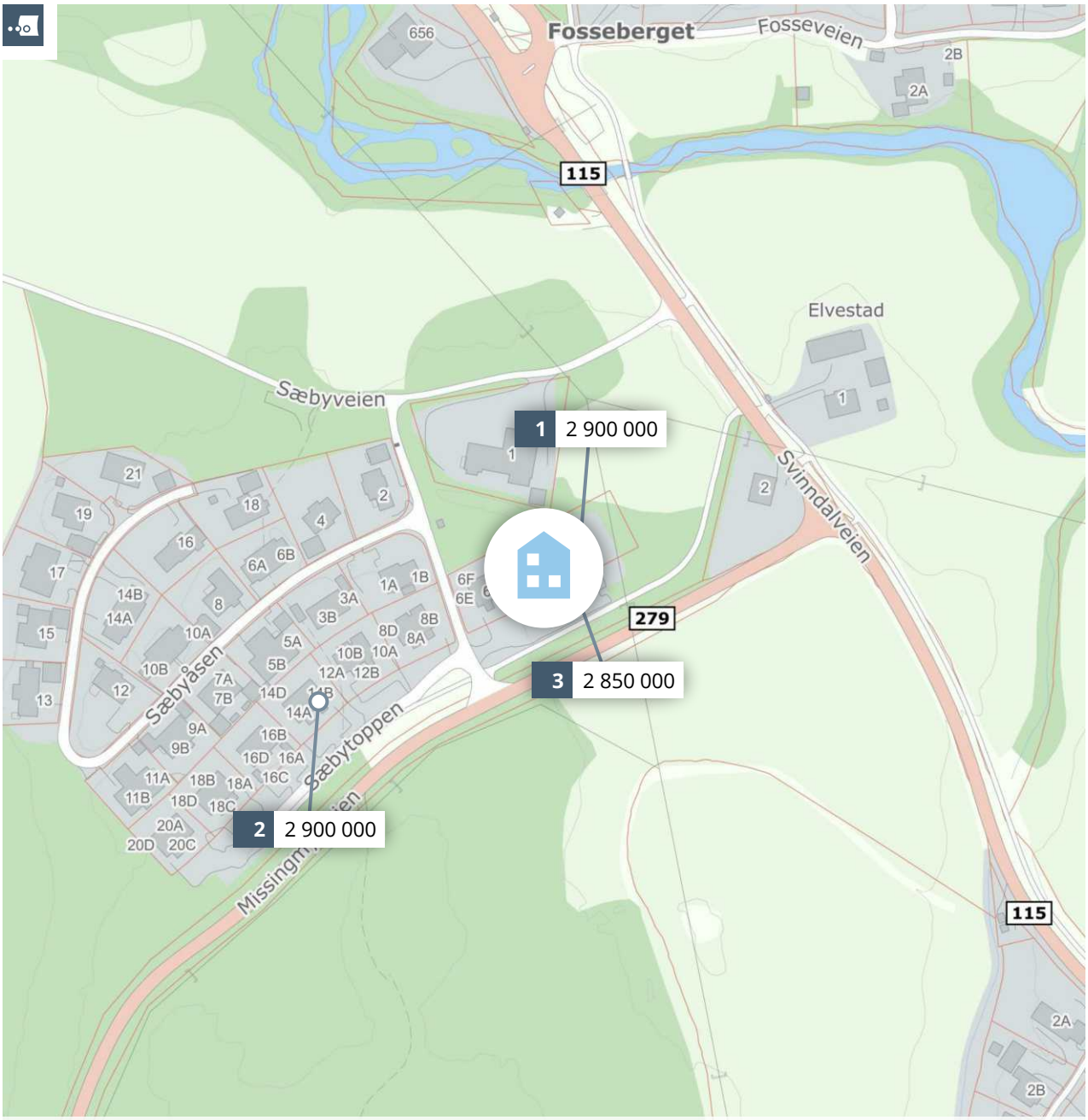
Reguleringskart

Reguleringsbestemmelser

Bygningstegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema




# Meglers verdivurdering

# SÆBYTOPPEN 4 E

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 23.12.2025

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: Pernille Sollie Hoff.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Sæbytoppen 4 E, 1593 SVINNDAL

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2018

GNR 99 BNR 24 FNR 0 SNR 7 KOMMUNE 3114 VÅLER (Østfold) GRUNNKRETS INGULSTAD

Verdivurdert til

# 3 000 000

| 0 | 3 000 000 | 38 961 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 77 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 2018 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 2 000 |
| Formue | - |
| Soverom | 2 |
| Etasje | 1 |

Balkong Parkering Peis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Sæbytoppen 4 A<br>75 m² | 2018 | 1. etg | 2 sov | 17.01.2025 | 2 950 000 | **2 900 000** | 0 | 2 900 000 | **38 667** |
| 2 | Sæbytoppen 14 A<br>78 m² | 2016 | 1. etg | 2 sov | 11.08.2025 | 2 900 000 | **2 900 000** | 0 | 2 900 000 | **37 179** |
| 3 | Sæbytoppen 4 C<br>75 m² | 2018 | 1. etg | 2 sov | 26.05.2025 | 2 800 000 | **2 850 000** | 0 | 2 850 000 | **38 000** |

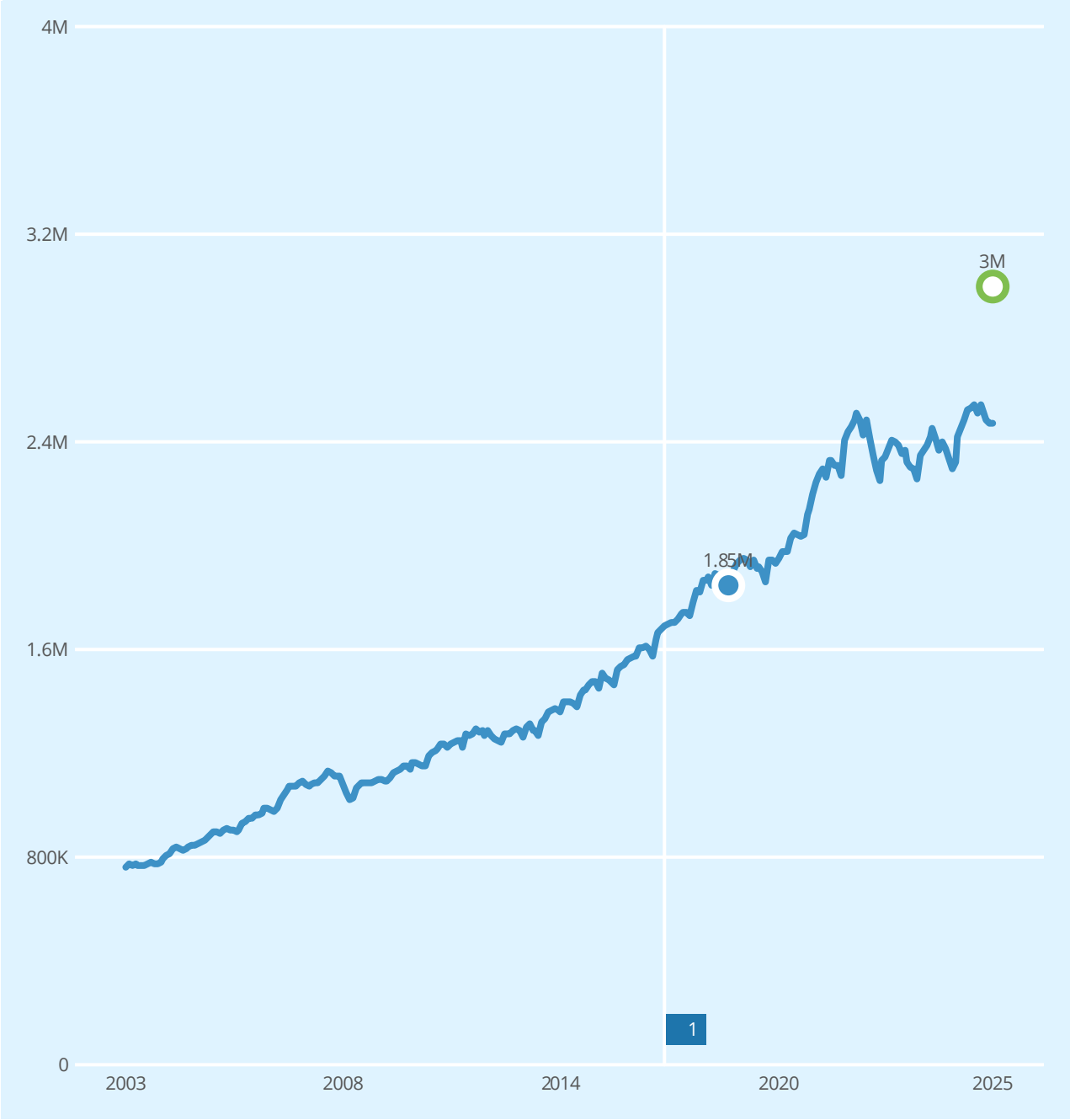
Flott 3-roms endeleilighet beliggende i et trygt og fredelig nabolag. God og familievennlig planløsning. Parkering.

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

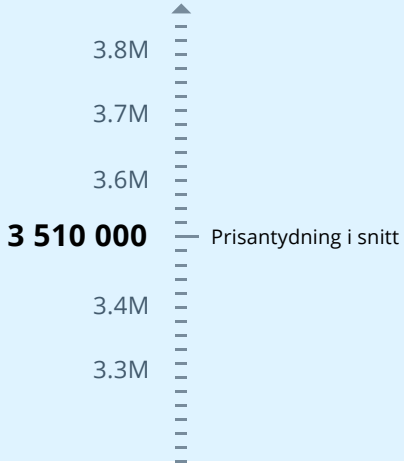
1 Rekkehus

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 21.12.2018 | | 21.12.2018 | - | 1 850 000 | - | 1 850 000 | 2 |

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. .

## Leiligheter til salgs i VÅLER (Østfold) kommune nå

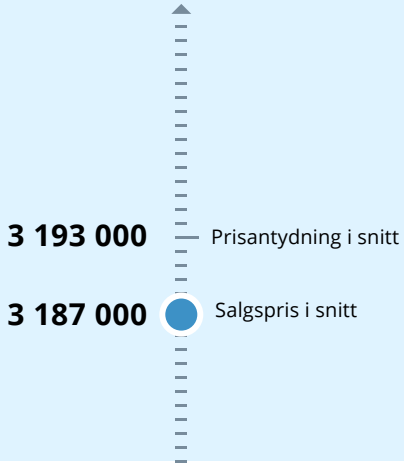
4
leiligheter til salgs




Annonsene har i snitt ligget ute i
95
dager

## Leiligheter solgt i VÅLER (Østfold) kommune siste 3 mnd

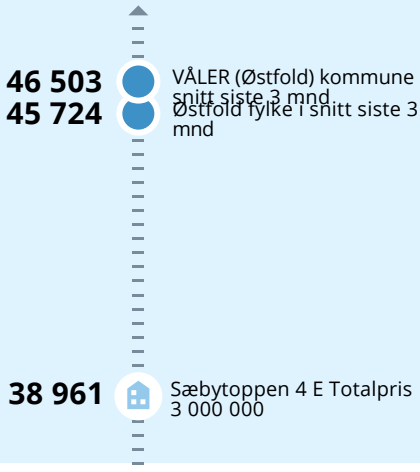
10
leiligheter solgt




Solgt i snitt i løpet av
73
dager

for 0.4% under prisantydning

## Analyse m²-priser



# Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Sæbytoppen 4 E, 1593 SVINNDAL

VÅLER (ØSTFOLD) kommune

gnr. 99, bnr. 24, snr. 7

**Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 77 m²**



**Befaringsdato:** 20.10.2025 **Rapportdato:** 31.10.2025 **Oppdragsnr.:** 13784-4223 **Referansenummer:** BW1729

**Autorisert foretak:** Norsk Boligtakst AS

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
Uavhengig Takstingeniør
erik@norskboligtakst.no
976 57 931

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.

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.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

3-roms selveierleilighet opprinnelig oppført i 2018.
God og innholdsrik planløsning, beliggende i 1. etasje i flermannsbolig.

Seksjonen disponerer egen utvendig bod på 5 kvm.

Standarden er normalt god.
Takstmannen har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler. Gjennomgående god tilstand.

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:
- Selveierleilighet 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.

## Selveierleilighet - Byggeår: 2018

INNVENDIG Gå til side

På gulv er det overflater av parkett og fliser.
Veggoverflater av malt mdf panel og fliser.
I tak er det takessplater.

VARMEKILDER
Varmekabler i entré/gang samt på bad.
Forøvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM Gå til side

Bad fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett og dusjhjørne.

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.
Opplegg for vaskemaskin på teknisk rom.
Varmtvannsbereder på 200 liter fra byggeår.
Montert på teknisk rom.
Sikringsskap med automatsikringer.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

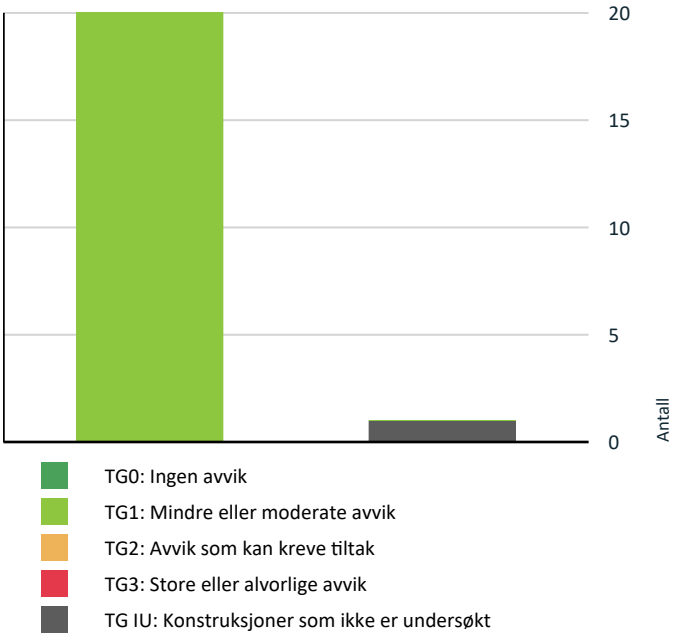
### Selveierleilighet

• 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 Moss kommune.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

# Tilstandsrapport

## SELVEIERLEILIGHET



**Byggeår**
2018

**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 fra byggeår.
Terrassedør i tre med stort innfelt glassfelt med isolerglass fra byggeår.



### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue/kjøkken er det adkomst til terrasse på 20 kvm.



## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

På gulv er det overflater av parkett og fliser.
Veggoverflater av malt mdf panel og fliser.
I tak er det takessplater.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongdekke til grunn.

Det er målt med nivålaser som viser at etasjeskillere/gulv er innenfor referanseverdier i henhold til dagens forskrift.

### 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.

## VÅTROM

# Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

### Generell

Bad fra byggeår.

Det foreligger kontrollerklæringer fra utbygger hos kommunen ifm oppføring.

1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og takessplater i taket.

1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 30 mm fra topp membran til topp av slukrist.



1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.






1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Drensåpning er korrekt etablert i sisterne iht. forskrifter.



1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (blandebatteri/vannuttak ligger mot kjøkkeninnredning).

## 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.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

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




### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

### TG 1 Ventilasjon

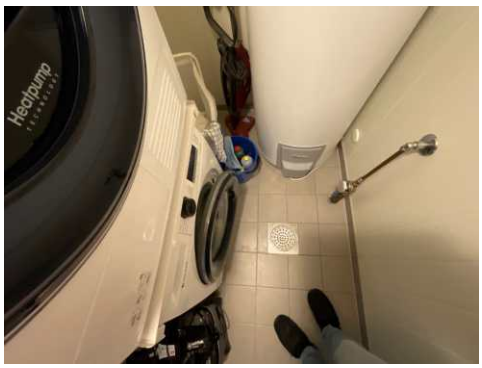
Balansert ventilasjonsanlegg som kontrollerer både mengden tilluft og avtrekksluft. Ventilasjonsaggregatet består av en vifte som trekker ut brukt luft fra våtrom, kjøkken og tekniske rom. Det består også av en vifte som trekker luft utenifra og tilfører frisk, temperert luft til oppholdsrom som soverom,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



### TG 1 Andre VVS-installasjoner

Opplegg for vaskemaskin på teknisk rom.

Rommet er ikke er oppført som et vaskerom da det ikke er oppbygget som et våtrom. Det er dog eget sluk i rommet og løsningen vurderes å fungere tilfredsstillende med dagens bruk.




### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter fra byggeår.
Montert på teknisk rom.

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.*

# Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer. 13 fordelerkurser på hhv. 13, 15 og 25 ampere. Hovedkurs på 32 ampere.

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

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **2018**

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

   **Ifm oppføring.**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

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

**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 Utstyr for varsling og slukking av brann

*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.*

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

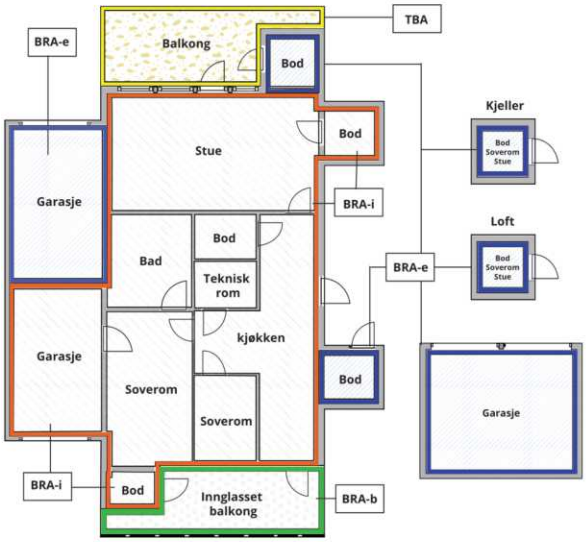
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Selveierleilighet

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. etasje | 77 | | | 77 | 20 |
| Utvendig bod | | 5 | | 5 | |
| **SUM** | **77** | **5** | | | **20** |
| **SUM BRA** | **82** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 1. etasje | Entré/gang, bad, teknisk rom, soverom 1, soverom 2, stue/kjøkken | | |
| Utvendig bod | | Bod | |

**Kommentar**

Arealer på utvalgte rom:
Stue/kjøkken - 34 kvm
Soverom 1 - 9 kvm
Soverom 2 - 11 kvm

Takhøyde - 2,39 meter

### 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 Moss 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)** |
|---|---|---|
| **Selveierleilighet** | 73 | 4 |

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 20.10.2025 | Erik Pedersen | Takstingeniør |
| | Mona Langeland | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3114 VÅLER (ØSTFOLD) | 99 | 24 | | 7 | 2700 m² | Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret. | Ikke relevant |

**Adresse**
Sæbytoppen 4 E

**Hjemmelshaver**
Mona Langeland

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger i et veletablert boligfelt like utenfor sentrumsområdet av Svinndal. I Svinndal finner du blant annet barneskole, barnehage og Joker. De store friluftsområdene omkring Svinndal gir deg tilgang på utallige turmuligheter av variert lengde til alle årstider. I Vansjø finner du tallrike muligheter for både kanopadling og fisking. Med bil tar du deg i løpet av få minutter ned til E6 ved Missingmyr og deretter til sentrumsområdene av både Moss og Sarpsborg innenfor ytterligere 10-15 minutter. Ved Karlshus i sentrum av Råde ligger nærmeste jernbanestasjon med gode forbindelser videre til Oslo.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Om tomten

Tomten ligger høyt og fritt i terrenget. Det er asfaltert innkjøring/gårdsplass til sameiet. Tomten er forøvrig opparbeidet med gressplen. Meget gode sol og lysforhold. Tomten gir et godt inntrykk.

### Byggemåte

Boligen er fundamentert på antatt faste stabile masser. Støpt betongdekke til grunn. Armert og isolert såle. Antatt radonsperre. Etasjeskillere i tre. Yttervegger i bindingsverk. Antatt isolert med mineralull i henhold til forskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført. Saltakkonstruksjon tekket med betong takstein. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Heldekkende beslag over pipe og luftehatter. Toppbord har beslag. Vinduer og terrassedør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Ordrebekreftelse | 17.10.2025 | | Fremvist | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 20.10.2025 | | Fremvist | | Nei |
| Del med takstmann | 20.10.2025 | | Fremvist | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 31.10.2025 | |

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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/BW1729

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Moss |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 116250256 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Mona Langeland |

| Gateadresse |
| --- |
| Sæbytoppen 4E |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| SVINNDAL | 1593 |

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: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Watercircles

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: 116250256

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

Svar: Nei

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Snekker utvidet verandaplatting, gjort av fagfolk men husker ikke firma

Arbeid utført av: .

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116250256

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

Beskrivelse: Regner med de vil øke, da sameiet har begynt å kjøpe inn maling etc.

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

Beskrivelse: Vært et tilfelle av mus i bod i Sæbytoppen 6, ikke hos oss. Her er bodene isolert

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært tilfeller av skjeggkre i Sæbytoppen 6, men ikke hos oss i Sæbytoppen 4

Document reference: 116250256

## 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: 116250256

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Mona Langeland | 0f56160da0853e4fac827cc7c933384f01d2ea5e | 16.10.2025 12:08:45 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 116250256

- 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

PRIVATMEGLEREN

## OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 99, bnr. 24, snr. 7 i Våler (Viken)
Adresse: Sæbytoppen 4E, 1593 SVINNDAL
Onr. 116250256

### Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 2000,-

Felleskostnader inkluderer Mvar, fosiling, regnskapstorv, nær utv. vedl.

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr
avdrag Kr
og driftsutgifter Kr 2000,-

Utestående krav: 0,- pr 20/10-25

Forsikret i IF Polisenr SP1518964 Forfall 4. gang årlig Betalt Ja

Andel felles gjeld kr. 0,- pr
Långiver / lånenr.
Lånets totale saldo pr
Lånetype Antall terminer årlig :
Årlig rentesats pr
Dato siste termin

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. pr
Total formue kr. pr

### Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Nei

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Nei

**Eiendomsmegler** Pernille Sollie Hoff | +47 95 49 24 03 | pernille.hoff@privatmegleren.no

**Eiendomsmegler Moss AS** | Welhavens gate 2 A | 1530 MOSS

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? Nei

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? Nei

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? Ja, se vedtekter

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? Ja, utvendig parkeringsplass

**Gebyr(er):**

Eierskiftegebyr Kr

Innhenting av opplysninger Kr 2000,-

Evt. andre gebyrer Kr

Kontonummer for gebyrer: 1506.09.13002

**Styreleder i sameiet**

Navn: Per Joachim Andreassen

Adresse: Sebyttoppen 4F, 1593 Svinndal

Telefon: 99799745

Fax:

E-post: joachim.andreassen@hotmail.com

Send svar til: pernille.hoff@privatmegleren.no

Dato og sted: Råde, 17/10-25

Bnut Johanne Østby

PRIVATMEGLEREN

Forretningsførers stempel/underskrift

Råde Regnskap AS
Mosseveien 60A, 1640 Råde
Tlf: 69 29 44 00
E-post: rr@raaderegnskap.no

# Resultatregnskap

for

SAMEIET SÆBYTOPPEN 4 OG 6



| | | Denne periode | | | Hittil | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Nr.** | **Kontonavn** | **Regnskap i år** | **Regnskap i fjor** | **Budsjett** | **Regnskap i år** | **Regnskap i fjor** | **Budsjett** |
| | **Salgs- og driftsinntekt** | | | | | | |
| 3100 | Felleskostnader | 168 000,00 cr | 171 600,00 cr | | 168 000,00 cr | 171 600,00 cr | |
| 3900 | Annen driftsrelatert inntekt | | 20 044,00 cr | | | 20 044,00 cr | |
| | **Salgs- og driftsinntekt** | **168 000,00 cr** | **191 644,00 cr** | **0** | **168 000,00 cr** | **191 644,00 cr** | **0** |
| | **Driftskostn. og av- og nedskrivninger** | | | | | | |
| 6320 | Renovasjon, vann, avløp o l | 40 641,00 | 27 612,00 | | 40 641,00 | 27 612,00 | |
| 6553 | Programvare årlig vedl.hold | 3 408,99 | | | 3 408,99 | | |
| 6560 | Rekvisita | | 4 796,86 | | | 4 796,86 | |
| 6600 | Rep. og vedlikehold bygninger/arealer | 39 910,61 | 282 331,30 | | 39 910,61 | 282 331,30 | |
| 6705 | Regnskapshonorar | 17 379,00 | 19 503,00 | | 17 379,00 | 19 503,00 | |
| 6800 | Kontorrekvisita | 604,50 | 1 662,00 | | 604,50 | 1 662,00 | |
| | **Driftskostn. og av- og nedskrivninger** | **101 944,10** | **335 905,16** | **0** | **101 944,10** | **335 905,16** | **0** |
| | **Annen driftskostnad** | | | | | | |
| 7400 | Kontingent, fradragsberettiget | 2 130,00 | 1 990,00 | | 2 130,00 | 1 990,00 | |
| 7500 | Forsikringspremie | 27 233,00 | 22 953,00 | | 27 233,00 | 22 953,00 | |
| 7770 | Bank- og kortgebyr | 900,00 | 911,25 | | 900,00 | 911,25 | |
| 7790 | Annen kostnad, fradragberettiget | 5 166,00 | 283,00 | | 5 166,00 | 283,00 | |
| 7791 | Annen kostnad med mva-fradrag høy sats | | 0,00 | | | 0,00 | |
| | **Annen driftskostnad** | **35 429,00** | **26 137,25** | **0** | **35 429,00** | **26 137,25** | **0** |
| | **Driftskostnader** | **137 373,10** | **362 042,41** | **0** | **137 373,10** | **362 042,41** | **0** |
| 8151 | Rentekostnad banklån | 2 754,71 | 8 382,37 | | 2 754,71 | 8 382,37 | |
| | **Årsresultat** | **27 872,19 cr** | **178 780,78** | **0** | **27 872,19 cr** | **178 780,78** | **0** |
| 8960 | Overføringer annen egenkapital | 27 872,19 | 178 780,78 cr | | 27 872,19 | 178 780,78 cr | |

# Balanse

for

SAMEIET SÆBYTOPPEN 4 OG 6



| | | Denne periode | | | Hittil | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Nr.** | **Kontonavn** | **Regnskap i år** | **Regnskap i fjor** | **Budsjett** | **Regnskap i år** | **Regnskap i fjor** | **Budsjett** |
| | **EIENDELER** | | | | | | |
| 1150 | Asfaltering | | 0,00 | | | 0,00 | |
| 1500 | Kundefordringer | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | 0,00 | |
| 1920 | Bankinnskudd 1506 09 13002 | 80 083,05 | 112 717,24 | | 80 083,05 | 112 717,24 | |
| | **Eiendeler** | **80 083,05** | **112 717,24** | **0** | **80 083,05** | **112 717,24** | **0** |
| | **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | | | | |
| 2030 | Annen innskutt egenkapital | 60 000,00 cr | 60 000,00 cr | | 60 000,00 cr | 60 000,00 cr | |
| 2050 | Opptjent egenkapital | 14 024,06 cr | 13 848,13 | | 14 024,06 cr | 13 848,13 | |
| 2240 | DNB 1213 96 45616 | 0,00 | 66 565,37 cr | | 0,00 | 66 565,37 cr | |
| 2400 | Leverandørgjeld | 6 058,99 cr | 0,00 | | 6 058,99 cr | 0,00 | |
| 2990 | Annen kortsiktig gjeld | | 0,00 | | | 0,00 | |
| | **Egenkapital og gjeld** | **80 083,05 cr** | **112 717,24 cr** | **0** | **80 083,05 cr** | **112 717,24 cr** | **0** |

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

**Møtedato:** 12.06.2025.
**Møtetid:** 18:00.
**Møtestede:** Hjemme hos Elisabeth og Bjørn Sørensen leilighet 6E

- **Valg av møteleder:** Elisabeth Sørensen, Per Joacim Andreassen.

- **Valg av Referent:** Elisabeth Sørensen.

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

**Registrerte ved fremmøte til generalforsamlingen:**

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

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

**Saksliste:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Beising:** Vi i styret har lagt beise prosjektet ( leilighetene) til våren 2026. Da vil styret kjøpe inn beis til hver enkelt leilighet. Informasjon om dette vil bli gitt på Facebook siden når tiden nærmer seg.

- **Beising av terrassen:** I år skal vi beise terrassene, trappeoppgang, inngangsparti. Styret skal i løpet av denne uken, 25, 26 reise til flugger Moss for å kjøpe beis til alle sammen. Det vil bli ordnet en dugnadsdag for at alle sammen skal vaske leilighetene. Da skal alle være med siden dette er en dugnad, de som ikke er hjemme, eller ikke møter opp blir vaskingen satt bort. Dette er et ansvar som hver enkelt beboer må følge.

  Beisningen skal være ferdig 1. september. Det skal være 2 - 3 strøk pr. farge.
  Det vil heller ikke bli gjort noe unntak fra styret, alle skal være ferdig 1. september. Derfor ber vi dere om å gjøre en god jobb, og bli ferdig til tiden.

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

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

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

Elisabeth Sørensen.
Styreleder.

Stein Svalland
Styremedlem.

Per Joacim Andreassen.
Styremedlem.

# VEDTEKTER FOR SAMEIET SÆBYTOPPEN 4 og 6

Vedtatt i årsmøte 25.09.2024

## 1. NAVN OG OPPRETTELSE

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

Sameiet består av 12 boligseksjoner.

## 2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

### 2.1. Bebyggelsen og tomten

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

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

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

### 2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2.4. Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

Seksjonseieren skal selv dekke kostnadene for slike tiltak.

## 2.5. Dyrehold

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

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

Det er forbudt å ha hunder på felles plen.

# 3. FELLESKOSTNADER

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

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

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

# 4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

# 5. VEDLIKEHOLD

## 5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 5.3. Bygningsmessige arbeider

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

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

# 6. MISLIGHOLD

## 6.1. Pålegg om salg av seksjonen

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

## 6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

# 7. ÅRSMØTET

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

## 7.1. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

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

## 7.2. Ekstraordinært årsmøte

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

## 7.3. Innkalling til årsmøte

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

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

### 7.4. Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
b) velge styremedlemmer.
c) bestemme om det skal utbetales styrehonorar og eventuell størrelse på dette

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

### 7.5. Saker årsmøtet kan behandle

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

### 7.6. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

### 7.7. Ledelse av årsmøtet

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

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

## 8. STYRET

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

Styret skal ha en leder og to styremedlemmer.

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

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

### 8.2. Styremøter

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

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

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

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

### 8.3. Styrets oppgaver

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

### 8.4. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

### 8.5. Inhabilitet

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

### 8.6. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

## 9. FORRETNINGSFØRER, REGNSKAP OG REVISJON

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

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

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

# Våler kommune

Tegnepartner AS
Torvstikkeren 2

1640 RÅDE 11.12.2018

Vår ref.: 17/345-14/ETN(bes oppgitt ved henv.) Arkivnr: GBR 099/024
Deres ref.: Løpenr.: 11599/18

**MELDING OM DELEGERT VEDTAK**

Sakstittel:
**FERDIGATTEST - OPPFØRING AV TO SEKSMANNSBOLIGER – SÆBYTOPPEN 4 OG 6 - GBR. 099/024**
Saken er behandlet som saksnr FSK 534/18.

De underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:

*Gjelder/saksnr:* FSK: 226/17
*Tiltakshaver: Sæby eiendomsutvikling AS*

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

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

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

Dette vedtaket kan påklages innen 3 uker.

Med vennlig hilsen

Eirik Thorkildsen Næss
Byggesaksbehandler

Kopi sendt:

*Brevet er elektronisk godkjent.*

Våler kommune

# Grunnkart

Eiendom: 99/24/0/7
Adresse: Sæbytoppen 4E
Dato: 17.10.2025
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.*

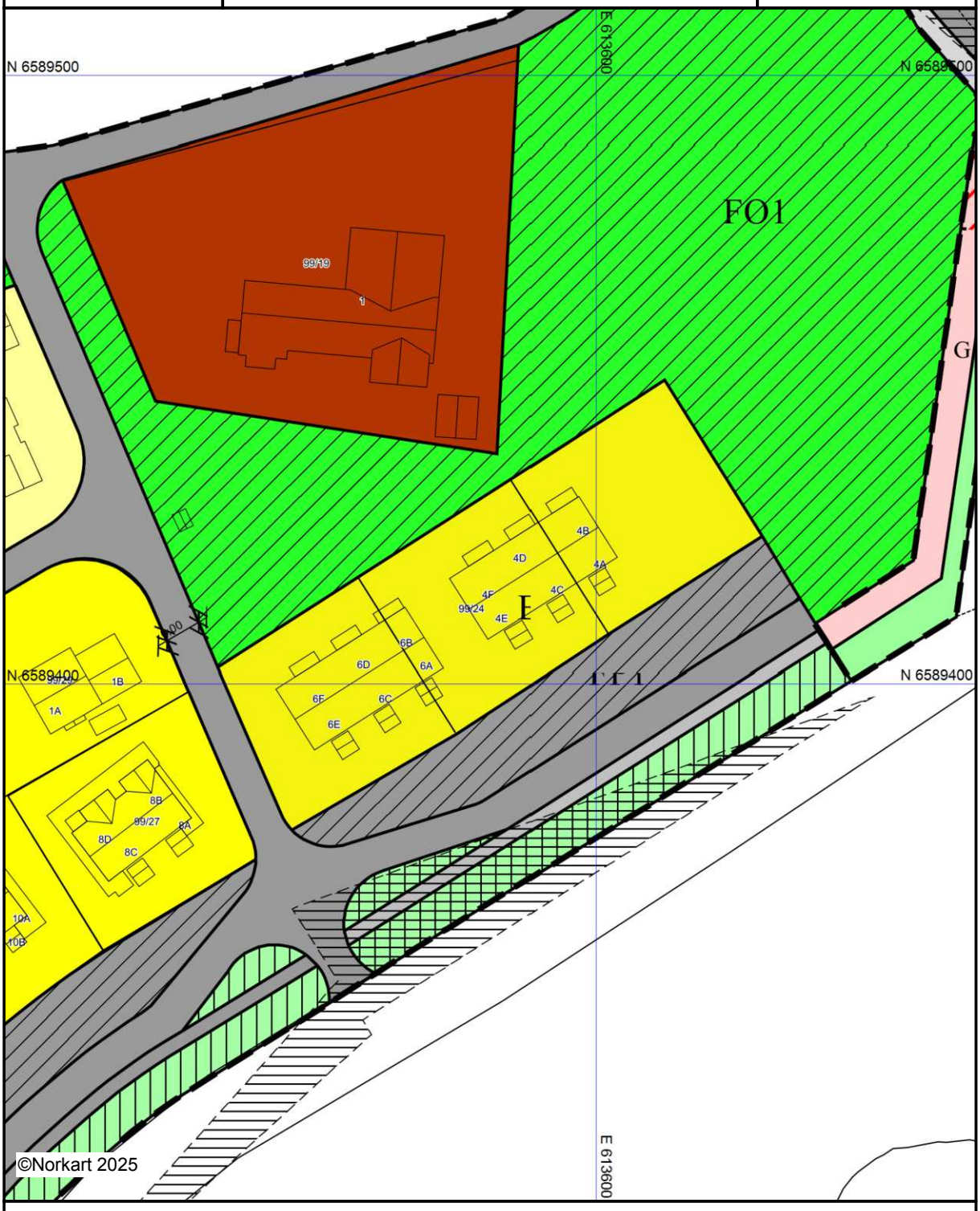
Våler kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 99/24/0/7
Adresse: Sæbytoppen 4E
Dato: 17.10.2025
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



| Saksnr./Arkivkode | Sted | Dato |
|---|---|---|
| 08/1839 -34 L121839 | VÅLER I ØSTFOLD | 31.01.2014 |

# REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

# SÆBY

# VÅLER KOMMUNE

| | | | Dato |
|---|---|---|---|
| Planen er datert | | | 12.12.08 |
| Planen er sist revidert | | | 03.07.09 |
| Bestemmelsene er utarbeidet | | | 12.12.08 |
| Revidert: | | | 03.09.09 |
| Revidert: | Mindre reguleringsendring vedr. måling av gesimshøyder | | 09.07.13 |
| Sist revidert: | Retting av skrivefeil. Tilføyelse av uteglemt «fortrinnsvis» i bestemmelser om takvinker på ark. Pkt. 1.1.3.2: Tillatt mønehøyde «7 m». | | 31.01.14 |
| | | Sak nr. | |
| Godkjent i kommunestyret | | 31/09 | 03.09.09 |

## § 25 Reguleringsformål

**1.1** Byggeområde
- Konsentrert småhusbebyggelse B1, B2, B3, B4 og B5
- Frittliggende småhusbebyggelse B6, B7-A, -B, -C, -D, -E og -F, B8 og B9
- Allmennyttig formål -forsamlingslokale

**1.3** Offentlig trafikkområde:
- Kjørevei
- Fortau

**1.6** Spesialområde
- Frisiktsone
- Skjermsone

**1.7** Fellesområder
- Felles adkomst
- Felles opphold/ lek
- Felles parkering FP1 til FP4

## § 26 Reguleringsbestemmelser

### 1.1 Byggeområde

#### 1.1.1.1 Byggegrenser

For byggegrenser som ikke framgår av plankartet, gjelder plan- og bygningsloven § 70 nr. 2.

Garasje/carport/bod kan likevel settes inntil 2,0 meter fra og parallelt med eiendomsgrense mot veg, og inntil 1,0 meter fra og parallelt med øvrige grenser, unntatt mot friområdene F01, F02, F03, F04 og F05.

### 1.1.1 Konsentrert småhusbebyggelse: B1, B2 OG B3

#### 1.1.1.1 Grad av utnytting.

I planen er grad av utnytting angitt som % BYA.
I området skal det oppføres 4-mannsboliger men inntil 32 % BYA.
For underetasje der himlingen ligger mellom 0,5 og 1,5 m over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå, regnes 50 % av bruksarealet med i bygningens areal. Kjelleretasje, der himlingen ligger mindre enn 0,5 m over ferdig planert terreng regnes ikke med i bruksarealet.
Parkeringsareal inngår ikke i beregningsgrunnlaget, inngår i eget formål.

#### 1.1.1.2 Høydebestemmelser.

Tillatt gesimshøyde er 6 m og mønehøyde tillates til 9 m over ferdig planert terreng. Garasje kan ha mønehøyde maks 4,5 og gesimshøyde maks 3 m.

#### 1.1.1.3 Plassering

Bebyggelsen skal plasseres i henhold til avstandsbestemmelser i PBL.

#### 1.1.1.4 Utforming.

Det skal påses at bebyggelsen gis god form- og materialbehandling. Fargesetting skal være dempet.

#### 1.1.1.5 Parkering.

Der er krav til 2 biloppstillingsplasser pr. bolig på FP1 til FP3.

#### 1.1.1.6 Støy

Ved søknad om tiltak skal det fremlegges støyberegninger og evt. skjermingstiltak som skal inngå i søknaden. Høyeste tillatte lydnivåer skal tilfredsstille anbefalte retningslinjer i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442 pkt.3.1. Nye boliger skal tilfredsstille byggeforskriftenes krav til innendørs støynivå.

### 1.1.2 Konsentrert småhusbebyggelse: B4 og B5

#### 1.1.2.1 Grad av utnytting.

I planen er grad av utnytting angitt som % BYA.
I områdene skal det oppføres vertikaldelte 2-mannsboliger med utnyttelsesgrad på inntil 32 % BYA.
For underetasje der himlingen ligger mellom 0,5 og 1,5 m over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå, regnes 50 % av bruksarealet med i bygningens areal. Kjelleretasje, der himlingen ligger mindre enn 0,5 m over ferdig planert terreng regnes ikke med i bruksarealet.

#### 1.1.2.2 Høydebestemmelser. (1)

Tillatt gesimshøyde er 4,5 m og mønehøyde tillates til 7,5 m over ferdig planert terreng.
Det tillates ark eller takoppløft på boligene. Ark skal fortrinnsvis ha samme takvinkel som hovedtaket.

Gesimshøyde måles ikke til toppen av ark eller ytterkant av takoppløft, som angitt i T-1459 § 4-2, men til byggets hovedgesims.

Garasje kan ha mønehøyde maks 4,5 m og gesimshøyde maks 3 m.
Ark eller takoppløft tillates ikke på garasje eller andre bygninger på eiendommene.

Høyder måles i hht. T-1459 (utgitt 01.06.2007 av Miljøverndepartementet, Kommunal- og regionaldepartementet, Statens bygningstekniske etat) – "Veileder om grad av utnytting", § 4 Måleregler, med unntak av at gesimshøyde ikke måles på ark/takoppløft.

**1.1.2.3 Plassering.**

Bebyggelsen skal plasseres i henhold til avstandsbestemmelser i PBL. Avstand kan tillates nærmere, under forutsetting av at brannsmitte er ivaretatt.

**1.1.2.4 Utforming.**

Det skal påses at bebyggelsen gis god form- og materialbehandling. Fargesetting skal være dempet.

**1.1.2.5 Parkering.**

For B4 skal det avsettes 2,5 biloppstillingsplasser pr. bolig på FP4. For B5 skal det avsettes 2,5 biloppstillingsplasser pr. bolig på egen grunn.

**1.1.2.6 Støy.**

Ved søknad om tiltak skal det fremlegges støyberegninger og evt. skjermingstiltak som skal inngå i søknaden. Høyeste tillatte lydnivåer skal tilfredsstille anbefalte retningslinjer i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442 pkt.3.1. Nye boliger skal tilfredsstille byggeforskriftenes krav til innendørs støynivå.

**1.1.3 Frittliggende småhusbebyggelse B6, B8 og B9**

**1.1.3.1 Grad av utnytting.**

I planen er grad av utnytting angitt som % BYA.
I områdene skal det oppføres eneboliger med inntil 25 % BYA
For underetasje der himlingen ligger mellom 0,5 og 1,5 m over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå, regnes 50 % av bruksarealet med i bygningens areal. Kjelleretasje, der himlingen ligger mindre enn 0,5 m over ferdig planert terreng regnes ikke med i bruksarealet.

**1.1.3.2 Høydebestemmelser. (1)**

Tillatt gesimshøyde er 4,5 m og mønehøyde tillates til 7 m over ferdig planert terreng.
Det tillates ark eller takoppløft på boligene. Ark skal fortrinnsvis ha samme takvinkel som hovedtaket.
Gesimshøyde måles ikke til toppen av ark eller ytterkant av takoppløft, som angitt i T-1459 § 4-2, men til byggets hovedgesims.

Garasje kan ha mønehøyde maks 4,5 m og gesimshøyde maks 3 m.
Ark eller takoppløft tillates ikke på garasje eller andre bygninger på eiendommene.

Høyder måles i hht. T-1459 (utgitt 01.06.2007 av Miljøverndepartementet, Kommunal- og regionaldepartementet, Statens bygningstekniske etat) – "Veileder om grad av utnytting", § 4 Måleregler, med unntak av at gesimshøyde ikke måles på ark/takoppløft.

**1.1.3.3 Plassering.**

Bebyggelsen skal plasseres i henhold til avstandsbestemmelser i PBL.

**1.1.3.4 Utforming.**

Det skal påses at bebyggelsen gis god form- og materialbehandling. Fargesetting skal være dempet.

**1.1.3.5 Parkering.**

Det er krav til 3 biloppstillingsplasser pr. bolig på egen grunn.

**1.1.3.6 Støy.**

Ved søknad om tiltak skal det fremlegges støyberegninger og evt. skjermingstiltak som skal inngå i søknaden. Høyeste tillatte lydnivåer skal tilfredsstille anbefalte retningslinjer i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442 pkt.3.1. Nye boliger skal tilfredsstille byggeforskriftenes krav til innendørs støynivå.

**1.1.4 Frittliggende småhusbebyggelse B7**

**1.1.4.1 Grad av utnytting.**

I planen er grad av utnytting angitt som % BYA.
På tomtene A,B,C,D,E og F kan det oppføres 2-mannsboliger med inntill 32 % BYA, eller eneboliger med inntil 25 % BYA.
For underetasje der himlingen ligger mellom 0,5 og 1,5 m over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå, regnes 50 % av bruksarealet med i bygningens areal. Kjelleretasje, der himlingen ligger mindre enn 0,5 m over ferdig planert terreng regnes ikke med i bruksarealet.

**1.1.4.2 Høydebestemmelser. (1)**

Tillatt gesimshøyde er 4,5 m og mønehøyde tillates til 7,5 m over ferdig planert terreng.
Det tillates ark eller takoppløft på boligene. Ark skal fortrinnsvis ha samme takvinkel som hovedtaket.
Gesimshøyde måles ikke til toppen av ark eller ytterkant av takoppløft, som angitt i T-1459 § 4-2, men til byggets hovedgesims.

Garasje kan ha mønehøyde maks 4,5 m og gesimshøyde maks 3 m.
Ark eller takoppløft tillates ikke på garasje eller andre bygninger på eiendommene.

Høyder måles i hht. T-1459 (utgitt 01.06.2007 av Miljøverndepartementet, Kommunal- og regionaldepartementet, Statens bygningstekniske etat) – "Veileder om grad av utnytting", § 4 Måleregler, med unntak av at gesimshøyde ikke måles på ark/takoppløft.

**1.1.4.3 Plassering.**

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensen.

**1.1.4.4 Utforming**.

Det skal påses at bebyggelsen gis god form- og materialbehandling. Fargesetting skal være dempet.

**1.1.4.5 Parkering.**

Det er krav til 2,5 biloppstillingsplasser pr. bolig på egen grunn.

**1.1.4.6 Støy.**

Ved søknad om tiltak skal det fremlegges støyberegninger og evt. skjermingstiltak som skal inngå i søknaden. Høyeste tillatte lydnivåer skal tilfredsstille anbefalte retningslinjer i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442 pkt.3.1. Nye boliger skal tilfredsstille byggeforskriftenes krav til innendørs støynivå.

**1.1.5 Fellesbestemmelser**

**1.1.5.1 Fellesbestemmelser for byggeområde - boliger.**

Der hvor forholdene ligger til rette for det, kan underetasje tillates.

**1.1.5.2 Universell utforming**

Universell utforming skal legges til grunn ved byggeprosjektene og for utforming av trafikkanlegg for alle trafikkantgrupper. Ved utbygging og gjennomføring av tiltak skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig.

**1.1.5.3 Fornminner**

Dersom det under arbeid i området treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein osv, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jf. Kulturminnelovens § 8, annet ledd

**1.1.6 Allmennyttig formål - forsamlingslokale**

**1.1.6.1 Grad av utnytting**

Tillatt BYA er 50 %.

**1.1.6.2** Eksisterende bebyggelse inngår i planen. Det skal bygges støyskjerm/innsynsskjerm langs Bøndenes Hus sin eiendomsgrense i vest, sør og deler av øst

**1.3 Offentlig trafikkområde**

**1.3.1.1 Kjørevei og gang– og sykkelvei / fortau.**

Statens vegvesen skal godkjenne byggeplaner for utbedring av kryss med Missingmyrveien og Svinndalveien og byggeplan for skjermsonen langs Missingmyrveien før tiltak iverksettes. Statens vegvesen skal også godkjenne byggeplanen for det nye krysset mot Missingmyrveien 190 meter syd for Svinndalkrysset før det bygges.

Gang- og sykkelvei innenfor planområdet skal koble seg på vedtatt reguleringsplan for Sæbyvannet i Svinndalkrysset og framføres til eksisterende gang- og sykkelveg på nordsiden av riksveg 115.

## 1.6 Spesialområde

### 1.6.1.1 Skjermsone

Langs Missingmyrveien skal det etableres skjermsonevegetasjon.

### 1.6.1.2 Frisiktsone

Innenfor frisiktsonen skal det ikke være sikthinder høyere enn 0,5 meter over veiens plan. Frisiktssonene i kryss med Missingmyrveien skal være på 6 x 100 meter mot syd og 20 x 100 meter mot nord. Ved den nordre avkjøringen skal det sikres at det er fri sikt fra krysset gjennom kurven som ligger 40 meter syd for krysset.

## 1.7 Fellesområder

### 1.7.1 Parkering

Felles parkering skal være felles for B1, B2, B3 og B4. FP1 for B1, FP2 er for B2, FP3 er for B3 og FP4 er for B4.

**1.7.1.2** Det skal avsettes plass til sykkelparkering og felles avfallsstasjon med plass til kildesortering for boligene med lett tilgang fra vei.

**1.7.1.3** Adkomst veien over F05 skal opprettholdes for bakenforliggende arealer.

### 1.7.2 Felles opphold

**1.7.2.1** FO2 og FO5 opprettholdes eksisterende vegetasjon og suppleres ved behov.

### 1.7.3 Felles lekeområde

**1.7.3.1** Innenfor FO4 skal det opparbeides 100 m2 sandlekeplass med lekeplassutstyr. FO3 skal opparbeides som kvartalslekeplass med balløkke, sandkasse, huskestativ, bevegelige lekedyr og bord m/benk.

**1.7.3.2** Lekeplass skal utformes med spesiell vekt på tilgjengelighet for alle gjennom universell utforming.

**1.7.3.3** FO1 kan tillates inngjerdet utelekoppholdsareal med lekeutstyr.
Innenfor området skal det støyskjermes mot bøndenes hus.

**1.7.3.4** Felles lekeområder skal være opparbeidet før 15 boenheter tillates tatt i bruk.

### 1.7.4 Fellesbestemmelser

Fellesområder skal holdes ryddig.

### 1.7.5 Rekkefølgebestemmelser

Fellesområdene og gang- og sykkelvei/fortau med tilknyttning til eksisterende gang- og sykkelveg nord for rv. 115 skal være ferdig opparbeidet før boligene tillates tatt i bruk.

Adkomsten til boligområdet fra Missingmyrveien i syd skal være ferdig utbedret før innflytting i boligene.

---

Fotnoter:

[1] Jnr. 13/977: Mindre reguleringsendring vedr. måling av gesimshøyder.

Dokid: 17002433 (17/345-1)
SITUASJONSKART - TEGNINGER

# SITUASJONSKART

17/345-1 vedl. 1.

Vedlegg D-1

**VÅLER KOMMUNE**

**Gnr/Bnr: 99/24**

Adresse:

Målestokk: 1:1000

Dato: 10.01.2017

Saksbehandler: KF

Eiendomsgrense sikker

Eiendomsgrense usikker

Kulturminne/Fornminne K

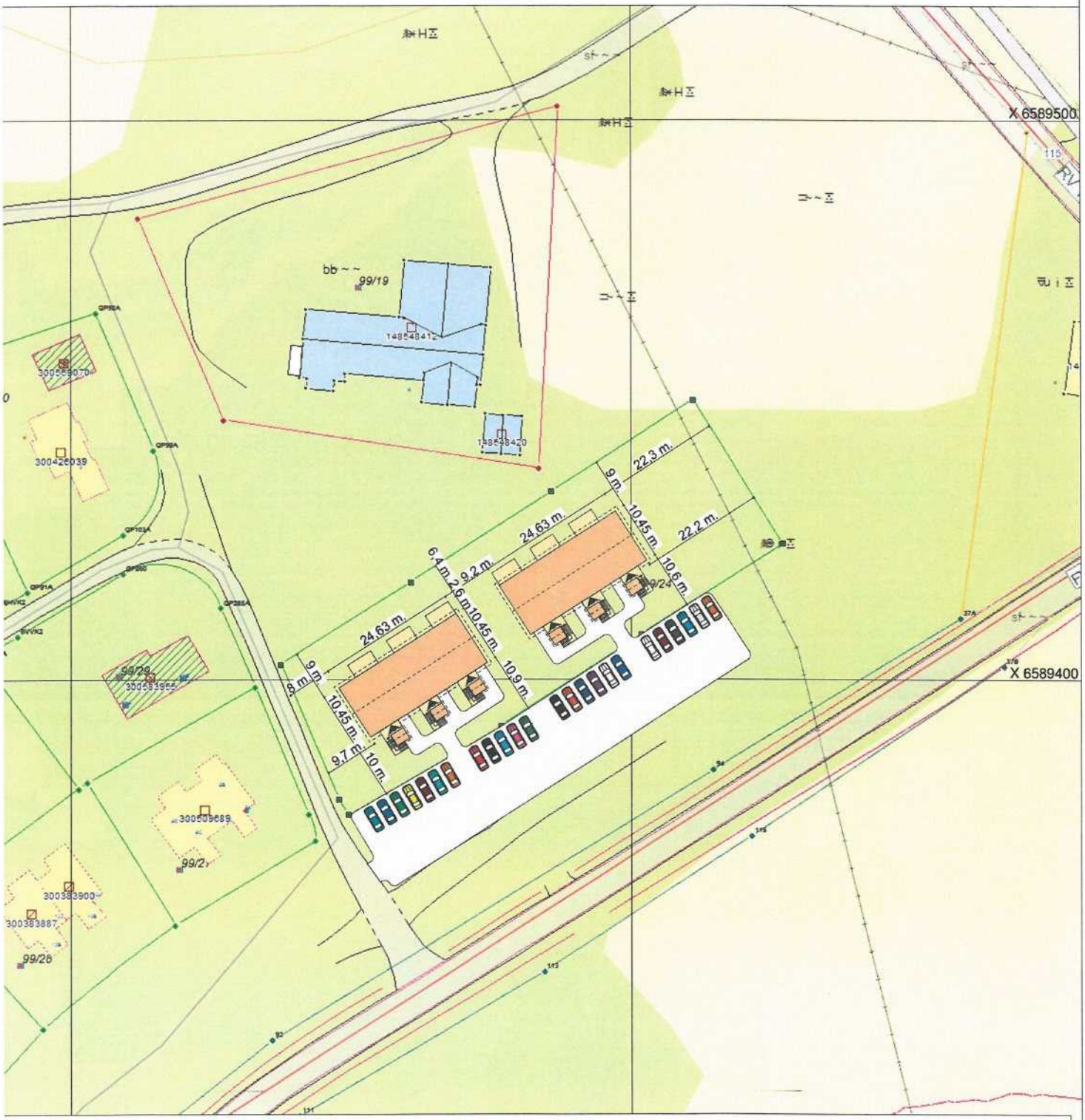
Vannledning VA

Spillvann SP

Overvann OV

Dato: 19.01.17

Sign: Rune Bjørnsen




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.

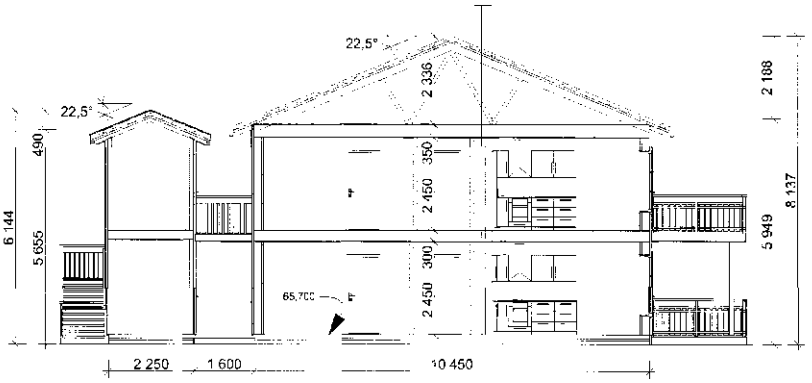
*Vedlegg D-2*




| Tiltak: | Tiltakshaver: | Byggeadresse: | GBnr: | Tegning: | BYA: | CAD: | Telefon: | Revisjonsnr: | Målestokk: | Filnavn: |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 stk. 6 - Mannsboliger | Sæby Eiendomsutvikling AS | Sæbytoppen<br>1593 Svinndal | 99/24 | Utomhusplan | 694 | Tegnepartner AS<br>Torvstikkeren 2<br>1640 Råde | 47281584 | . | 1:500 | 16137.pln |
| | | | Ark: A-3 | Tegningsnr.: A10-02 | BRA: 978 | | E-post: rune@tegnepartner.no | | Dato: 12.10.16 | Kontroll: R.B. |

TEGNEPARTNER AS

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




1:100 Snitt A-A

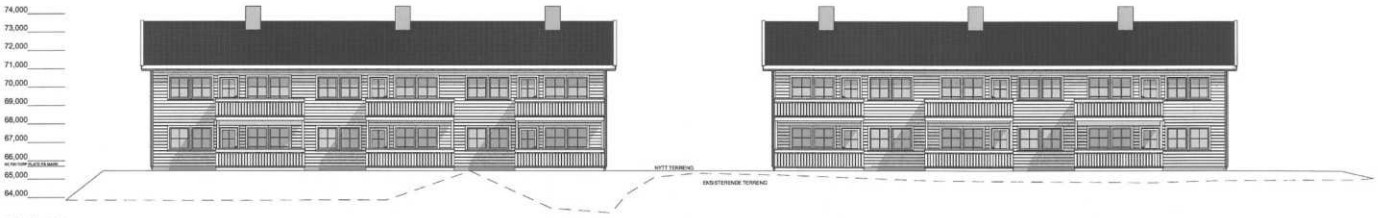
TEGNEPARTNER AS

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Tiltak: 2 stk. 6 - Mannsboliger | Tiltakshaver: Sæby Eiendomsutvikling AS | Byggeadresse: Sæbyveien 1533 Sandsdal | GBnr: 93/24 | Tegning: Snitt A-A | BYA: 694 | CAD: Tegnepartner AS Torvalleikeren 2 1640 Råde | Telefon: 47281564 | Revisjonsnr: | Målestokk: 1:100 | Filnavn: 16157.pln |
| | | | Ark: A-3 | Tegningsnr.: A30-01 | BRA: 978 | | E-post: runa@tegnepartner.no | | Dato: 12.10.16 | Kontroll: N.S. |

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




1:100 **Fasade Øst**




1:100 **Fasade Vest**




1:100 **Fasade Nord**




1:100 **Fasade Sør**

TEGNEPARTNER AS

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Navn<br>T-vik. X - Klemmetsinge | Tiltakshaver<br>Sæby Eiendomsutvikling AS | Byggested<br>Sæbyhagen<br>1363 Evenstad | Målestokk<br>2534 | Tegning<br>Fasader | Prosj.nr.<br>1634 | Adresse<br>Tegnepartner AS<br>Arnold Haugen 43<br>1598 Moss | Telefon<br>47295384 | Kontaktperson<br>Jr. | Målestokk<br>1:100 | Dato<br>18137.pln |
| | | | Ant.<br>A-1 | Tegningsnr.<br>0-62-01 | Rev.<br>STR | | E-post<br>hans@tegnepartner.no | Dato<br>12.10.16 | Godkjent<br>dd.å. | |

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




1:100 1. Etasje

TEGNEPARTNER AS

| Tiltak: | Tiltakshaver: | Byggeadresse: | GBnr: | Tegning: | BYA: | CAD: | Telefon: | Revisjonsnr: | Målestokk: | Filnavn: |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 stk. 6 - Mannsboliger | Sæby Eiendomsutvikling AS | Sæbytoppen<br>1593 Svinndal | 99/24 | Plan 1. Etasje | 694 | Tegnepartner AS<br>Torvstikkeren 2<br>1640 Råde | 47261584 | - | 1:100 | 16137.pln |
| | | | Ark: A-3 | Tegningsnr.: A20-01 | BRA: 978 | | E-post: rune@tegnepartner.no | | Dato: 12.10.16 | Kontroll: R.B. |

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




| | |
|---|---|
| BYA | 347 m² |
| BRA Leilighet med bod | 81,5 m² |
| BRA Leilighet med bod | 81,5 m² |
| BRA Leilighet med bod | 81,5 m² |
| BRA Leilighet med bod | 81,5 m² |
| BRA Leilighet med bod | 81,5 m² |
| BRA Leilighet med bod | 81,5 m² |
| BRA Totalt | 489 m² |

1:100 2. Etasje

TEGNEPARTNER AS

| Tiltak: | Tiltakshaver: | Byggeadresse: | GBnr: | Tegning: | BYA: | CAD: | Telefon: | Revisjonsnr: | Målestokk: | Filnavn: |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 stk. 6 - Mannsboliger | Sæby Eiendomsutvikling AS | Sæbytoppen 1593 Svinndal | 99/24 | Plan 2. Etasje | 694 | Tegnepartner AS Torvstikkeren 2 1640 Råde | 47281584 | : | 1:100 | 16137.pln |
| | | | Ark: A-3 | Tegningsnr.: A20-02 | BRA: 978 | | E-post: rune@tegnepartner.no | | Date: 12.10.16 | Kontroll: R.B. |

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

# Sæbytoppen 4E

Nabolaget Svinndal - vurdert av 20 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Svinndal skole (1-7 kl.)<br>90 elever, 9 klasser | 12 min<br>1.1 km |
| Våler ungdomsskole (8-10 kl.)<br>237 elever, 20 klasser | 15 min<br>18 km |
| Tomb videregående skole<br>234 elever, 10 klasser | 21 min<br>21.1 km |
| Seiersborg videregående skole<br>52 elever | 19 min<br>23.2 km |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| Kople Joker Svinndal | 9 min |
| Svinndal Skole Våler Kommune | 12 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Fosseberget<br>Linje 620 | 5 min<br>0.5 km |
| Råde stasjon<br>Linje RE20 | 16 min<br>16.3 km |
| Oslo Gardermoen | 1 t 25 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Svinndal barnehage (2-5 år)<br>44 barn | 13 min<br>1.1 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Joker Svinndal | 9 min |

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Mosseporten Senter | 20 min |
| Vitusapotek Skiptvet | 12 min |
| Rygge Vinmonopol | 22 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Svinndal stadion | 13 min |
| Kna Varna Gokartbane - ballbinge | 6 min |
| Skiptvet Treningssenter | 12 min |
| Expressgym Råde | 14 min |

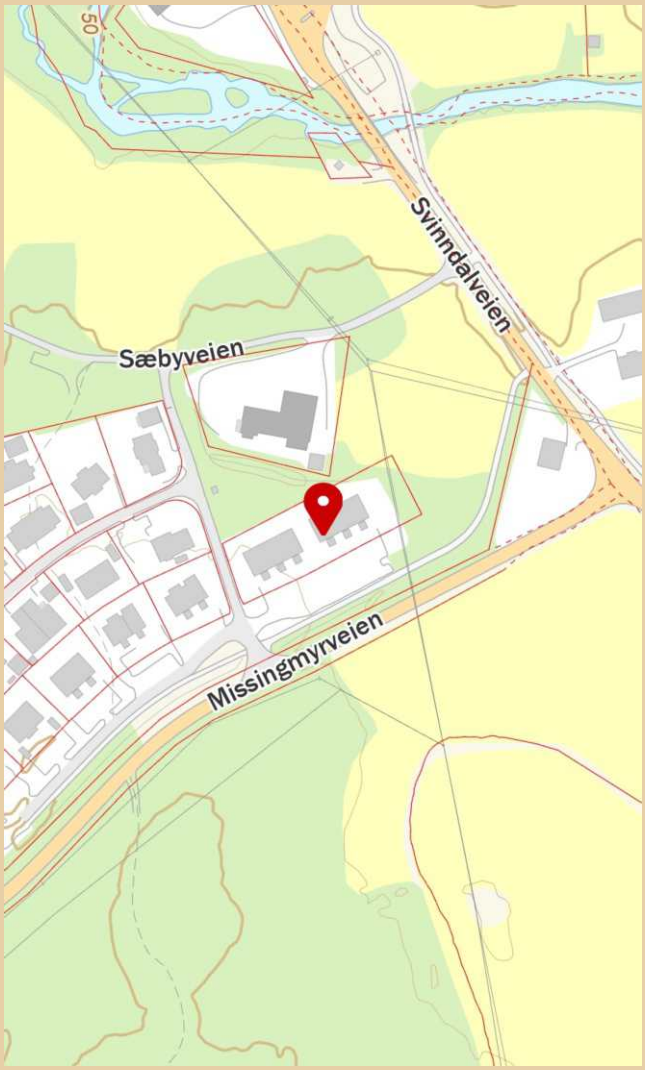
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 97/100

**Trafikk**
Lite trafikk 91/100

**Gateparkering**
Lett 90/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

# Sæbytoppen 4E

Nabolaget Svinndal - vurdert av 20 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

## SKOLER

| | | |
|---|---|---|
| Svinndal skole (1-7 kl.)<br>90 elever, 9 klasser | 12 min<br>1.1 km | |
| Våler ungdomsskole (8-10 kl.)<br>237 elever, 20 klasser | 15 min<br>18 km | |
| Tomb videregående skole<br>234 elever, 10 klasser | 21 min<br>21.1 km | |
| Seiersborg videregående skole<br>52 elever | 19 min<br>23.2 km | |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| Kople Joker Svinndal | 9 min |
| Svinndal Skole Våler Kommune | 12 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Fosseberget<br>Linje 620 | 5 min<br>0.5 km |
| Råde stasjon<br>Linje RE20 | 16 min<br>16.3 km |
| Oslo Gardermoen | 1 t 25 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Svinndal barnehage (2-5 år)<br>44 barn | 13 min<br>1.1 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Joker Svinndal | 9 min |

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Mosseporten Senter | 20 min |
| Vitusapotek Skiptvet | 12 min |
| Rygge Vinmonopol | 22 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Svinndal stadion | 13 min |
| Kna Varna Gokartbane - ballbinge | 6 min |
| Skiptvet Treningssenter | 12 min |
| Expressgym Råde | 14 min |

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 97/100

**Trafikk**
Lite trafikk 91/100

**Gateparkering**
Lett 90/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

# Sæbytoppen 4E

Nabolaget Svinndal - vurdert av 20 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Svinndal skole (1-7 kl.)<br>90 elever, 9 klasser | 12 min<br>1.1 km |
| Våler ungdomsskole (8-10 kl.)<br>237 elever, 20 klasser | 15 min<br>18 km |
| Tomb videregående skole<br>234 elever, 10 klasser | 21 min<br>21.1 km |
| Seiersborg videregående skole<br>52 elever | 19 min<br>23.2 km |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| Kople Joker Svinndal | 9 min |
| Svinndal Skole Våler Kommune | 12 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Fosseberget<br>Linje 620 | 5 min<br>0.5 km |
| Råde stasjon<br>Linje RE20 | 16 min<br>16.3 km |
| Oslo Gardermoen | 1 t 25 min |

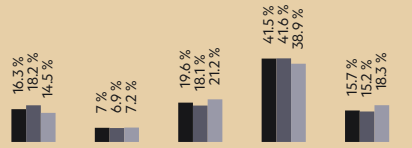
## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Svinndal barnehage (2-5 år)<br>44 barn | 13 min<br>1.1 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Joker Svinndal | 9 min |

## ALDERSFORDELING




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

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 88/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 75/100

**Kvalitet på skolene**
Bra 74/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil

## SPORT

| | |
|---|---|
| Svinndal stadion | 13 min |
| Kna Varna Gokartbane - ballbinge | 6 min |
| Skiptvet Treningssenter | 12 min |
| Expressgym Råde | 14 min |

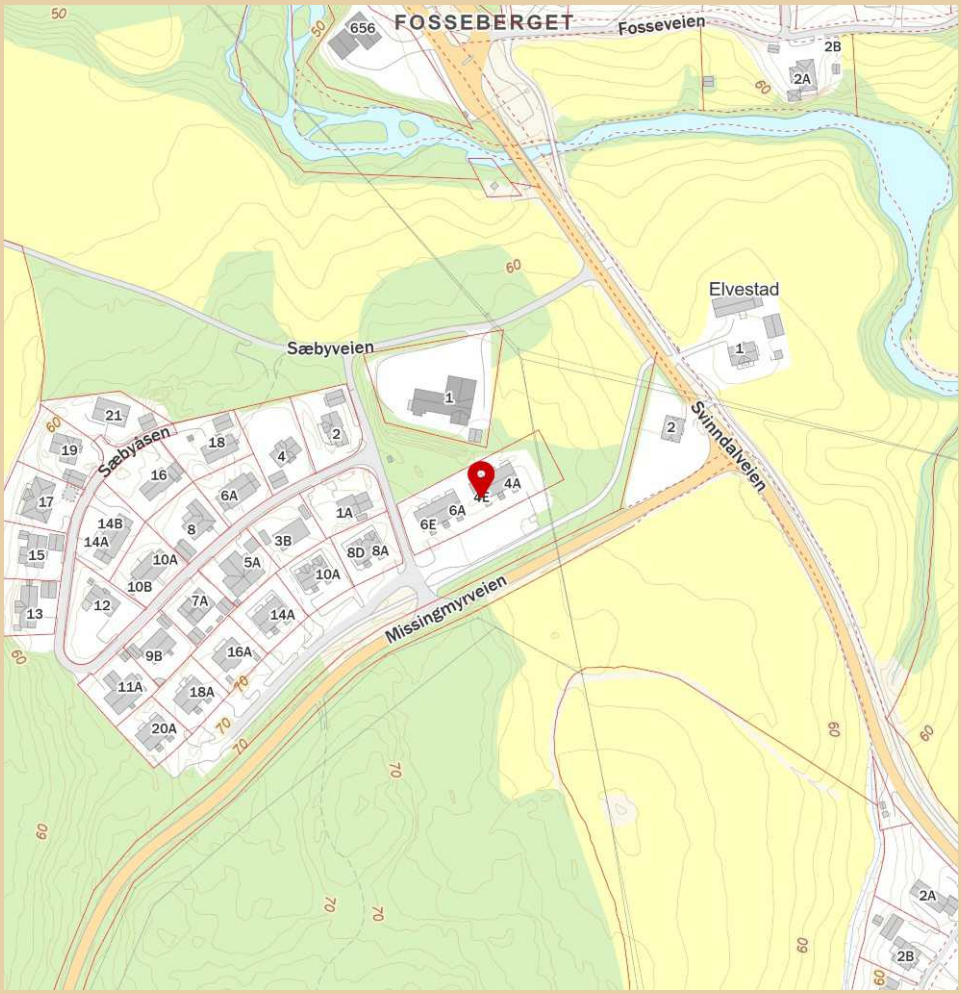
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 97/100

—

**Trafikk**
Lite trafikk 91/100

—

**Gateparkering**
Lett 90/100




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

# 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:**
Sæbytoppen 4E, 1593 Svinndal
Gnr. 99, Bnr. 24, Snr. 7, Våler (viken) kommune.

**Oppdragsnummer:**
116250256


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Moss

**Saksbehandler:** Pernille Sollie Hoff

**Telefon / Mobil:** 69 70 01 00 / 954 92 403

**E-post:** pernille.hoff@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.

---