PRIVATMEGLEREN
KOMPLETT

NORDMYRSTUBBEN 90B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Informasjon fra kommune og forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Energiattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Nordmyrstubben 90 B, 1820 SPYDEBERG

INDRE ØSTFOLD kommune

gnr. 409, bnr. 145, snr. 29

Markedsverdi

3 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 28.10.2025 **Rapportdato:** 29.10.2025 **Oppdragsnr.:** 13421-1431 **Referansenummer:** WA1181

Autorisert foretak: KJESERUD BOLIGTAKST **Sertifisert Takstingeniør:** Per-Christian Kjeserud

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.

Kjeserud Boligtakst

Rapportansvarlig

Per-Christian Kjeserud

Per-Christian Kjeserud

pk@kjeserudtakst.no

913 54 951

Norsk takst

BVN BYGGEBRANSJENS VÅTROMSNORM GODKJENT VÅTROMSBEDRIFT

DNV·GL

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2018

UTVENDIG Gå til side

Karmer og rammer i treverk med 3-lags energiglass.
Hvit glatt ytterdør med glass. Balkongdør med 3- lags energiglass.
Balkong i treverk på ca. 6 m2. Utelampe og dobbelt utestikk.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med eikeparkett.
Vegger med malte plater.
Himlinger med malte plater.
Etasjeskille i trebejelkelag.
Bygget er utført med forskrifsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger.
Elementpipe beslått med blekk over tak. Det er ikke plate under feieluke, men det er ikke montert ildsted.
Hvite formpressede dører med fire speil.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom:

Gulv med fliser og vegger med fliser. Servant på skap med hvite glatte skuffefronter. Overhengende speil. Laminert benkeplate/arbeidsbenk. Gulvstående wc. Dusjhjørne med dører i glass. Rør i rør fordelingsskap. Ventil i himling. Varmekabler.
Vegger med fliser og himling med malte plater.
Gulv med fliser. Varmekabler. Høydeforskjell fra gulvet foran terskelen til toppen på slukristen er 2,8 cm. Nedsenket dusjsone på ca. 1 cm.
Plastsluk. Antatt smøremembran.
Balansert ventilasjon via ventil i hinmlingen.
Hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg på soverommet. Intet negativt funnet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning i L-form med hvite glatte fronter fra JKE.
Vask/skyllekum i rustfritt stål. Laminerte benkeplater. Integrerte hvitevarer. 120 liter benkebereder. Ventilator. Aquaguard. Komfyrvakt.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i rør i rør.
Avløpsrør i plast.
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
Varmekabler i entré. Panelovner på soverommene og stue/kjøkken
120 liter benkebereder.
Automatsikringer.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en elektriker.
Røyvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av leirholdige masser.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	86 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	80 m²
Totalpris	3 600 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 750 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

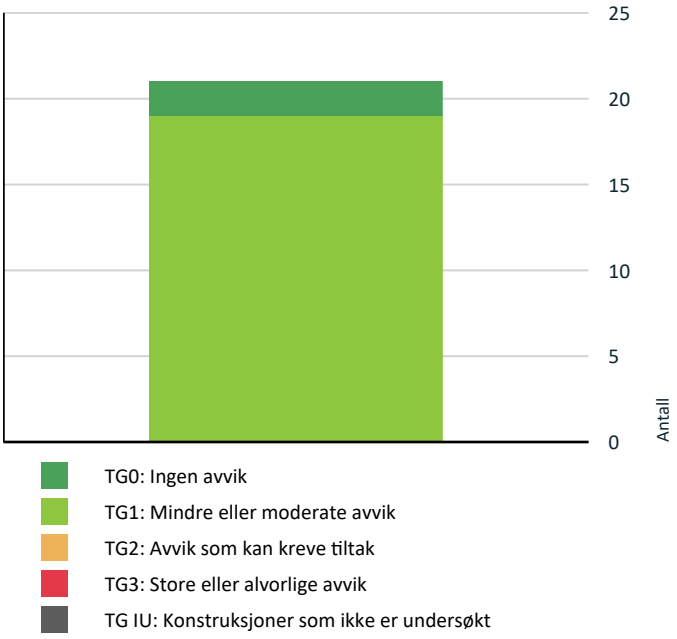
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bod

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2018

Kommentar
Ifølge Norges eiendommer.

Standard
Leiligheten har god standard på innredninger og utstyr.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Karmer og rammer i treverk med 3-lags energiglass.

TG 1 Dører

Hvit glatt ytterdør med glass. Balkongdør med 3- lags energiglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i treverk på ca. 6 m2. Utelampe og dobbelt utestikk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv med eikeparkett.
Vegger med malte plater.
Himlinger med malte plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i trebejelkelag.

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskrifsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger.

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe beslått med blekk over tak. Det er ikke plate under feieluke, men det er ikke montert ildsted.

TG 1 Innvendige dører

Hvite formpressede dører med fire speil.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Gulv med fliser og vegger med fliser. Servant på skap med hvite glatte skuffefronter. Overhengende speil. Laminert benkeplate/arbeidsbenk. Gulvstående wc. Dusjhjørne med dører i glass. Rør i rør fordelingsskap. Ventil i himling. Varmekabler.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser og himling med malte plater.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulv med fliser. Varmekabler. Høydeforskjell fra gulvet foran terskelen til toppen på slukristen er 2,8 cm. Nedsenket dusjsone på ca. 1 cm.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Antatt smøremembran.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant på skap med hvite glatte skuffefronter. Overhengende speil. Laminert benkeplate/arbeidsbenk. Gulvstående wc. Dusjhjørne med dører i glass.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon via ventil i hinmlingen.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg på soverommet. Intet negativt funnet.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN MED UTGANG TIL BALKONG

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i L-form med hvite glatte fronter fra JKE. Vask/skyllekum i rustfritt stål. Laminerte benkeplater. Integrerte hvitevarer. 120 liter benkebereder. Ventilator. Aquaguard. Komfyrvakt.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN MED UTGANG TIL BALKONG

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør i rør i rør.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

TG 1 Varmesentral

Varmekabler i entré. Panelovner på soverommene og stue/kjøkken

TG 1 Varmtvannstank

120 liter benkebereder.

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.

Automatsikringer.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en elektriker.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

Tilstandsrapport

kapslinger?
Nei

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

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

TG 0 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.

Røyvarslere og brannslukningsapparat.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av leirholdige masser.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
2018

Kommentar
I følge Norges eiendommer

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Bod i bakkant av carporten på ca. 6 m2. Støpt betongplate. Bindingsverksvegger utvendig kledd med liggende panel. Bærekonstruksjonen i taket er i treverk. Pulttak takform tekket med takpapp. Hvit glatt dør. Lys og stikk.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

80 m²/80 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, Gang, Bod, 2 Soverom, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken

Andre bygg: Bod
Bruksareal andre bygg: 6 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 600 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 750 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 600 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 600 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Roselundveien 67A ,1820 SPYDEBERG 55 m² 2018 2 sov	29-01-2025	2 980 000	**3 000 000**		3 000 000	**50 847**
2	Nordmyrstubben 90A ,1820 SPYDEBERG 75 m² 2018 2 sov	04-03-2025	3 490 000	**3 420 000**	38 100	3 458 100	**43 773**
3	Nordmyrveien 12J ,1820 SPYDEBERG 72 m² 2013 2 sov	30-10-2024	3 490 000	**3 250 000**		3 250 000	**42 763**
4	Nordmyrveien 30B ,1820 SPYDEBERG 88 m² 2010 2 sov	20-01-2025	3 790 000	**3 650 000**		3 650 000	**39 674**
5	Nordmyrveien 16B ,1820 SPYDEBERG 88 m² 2011 2 sov	24-02-2025	3 700 000	**3 650 000**		3 650 000	**39 674**
6	Roselundveien 71 ,1820 SPYDEBERG 75 m² 2006 3 sov	19-01-2025	2 100 000	**2 000 000**	981 000	2 981 000	**37 734**

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	250 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**3 350 000**
Bod			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		30 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		**30 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 380 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.		350 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**350 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**3 750 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

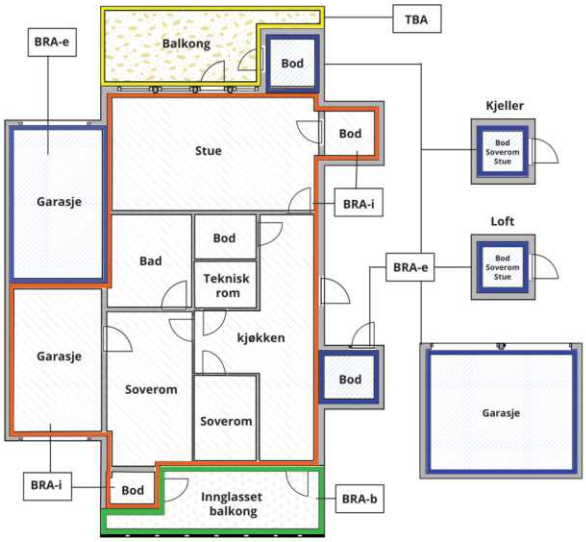
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	80			80	6
SUM	**80**				**6**
SUM BRA	**80**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, gang, bod, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, stue/kjøkken med utgang til balkong		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		6		6	
SUM		**6**			
SUM BRA	**6**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

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)
Boligbygg med flere boenheter	77	3
Bod	0	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.10.2025	Per-Christian Kjeserud	Takstingeniør
	Hubert Moen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	409	145		29	13000 m²	Ifølge Norges eiendommer	Eiet

Adresse
Nordmyrstubben 90 B

Hjemmelshaver
Moen Hilde Marie Løkke

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger meget sentralt og attraktivt til i et veletablert boligområde i Spydeberg sentrum.

Spydeberg sentrum har alt av hva et sentrum kan by på, blant annet bank, post i butikk, lege, tannlege, butikker, helsestudioer, restauranter, svømmehall, idrettsanlegg, skatepark, hundepark og kunstgress, allaktivitetshus, Grinitun, m.m. I nærheten ligger Hovin skole. Her går elever fra 1 til 7 klasse. Ungdomsskolen med elever fra 8 til 10 klasse ligger også i nærheten. Med boligområdets nære beliggenhet til friområder har man gode muligheter for forskjellige former for friluftsaktiviteter.

Det er direkte buss- og jernbaneforbindelse til Oslo. Ca 10 minutters gange til jernbanestasjon og ca 5 minutters gange til busstasjon. Nye Follobanen tar deg til Oslo på ca. 36 min. Veiforbindelsen fra Spydeberg til Oslo er hovedsakelig langs europavei.

Spydeberg er ei lang og smal bygd langs Glommas vestre bredd. På et areal på 142 km2 bor nå ca. 6000 innbyggere. Etter at E-18 og jernbanen ble anlagt tvers gjennom byen, har byen etter hvert utviklet seg til det handelssentrum det er i dag. Her finner vi differensierte vare- og tjenestetilbud. Spydeberg har knyttet til seg en rekke industribedrifter til de sentrale områdene mellom Spydeberg sentrum og Knapstad. I Spydeberg finner vi også et aktivt landbruk og mange små og mellomstore bedrifter.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Offentlig nett via privat fordelingsnett.

Tilknytning avløp

Offentlig nett via privat fordelingsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet fellestomt på 13 000 m2, ifølge Norges eiendommer.

Bebyggelsen

Leilighet i 2. etasje i 4- mannsbolig oppført i 2018 på 80 m2 bruksareal. Carport. Bod i bakkant på carporten på ca 6 m2.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.10.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	28.10.2025		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	28.10.2025		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	28.10.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.10.2025	

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.

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/WA1181

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 Komplett

Oppdragsnr.
306260007

Selger 1 navn
Hilde Marie Løkke Moen

Gateadresse
Nordmyrstubben 90B

Poststed	Postnr
SPYDEBERG	1820

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: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306260007

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 | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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: 306260007

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306260007

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: 306260007

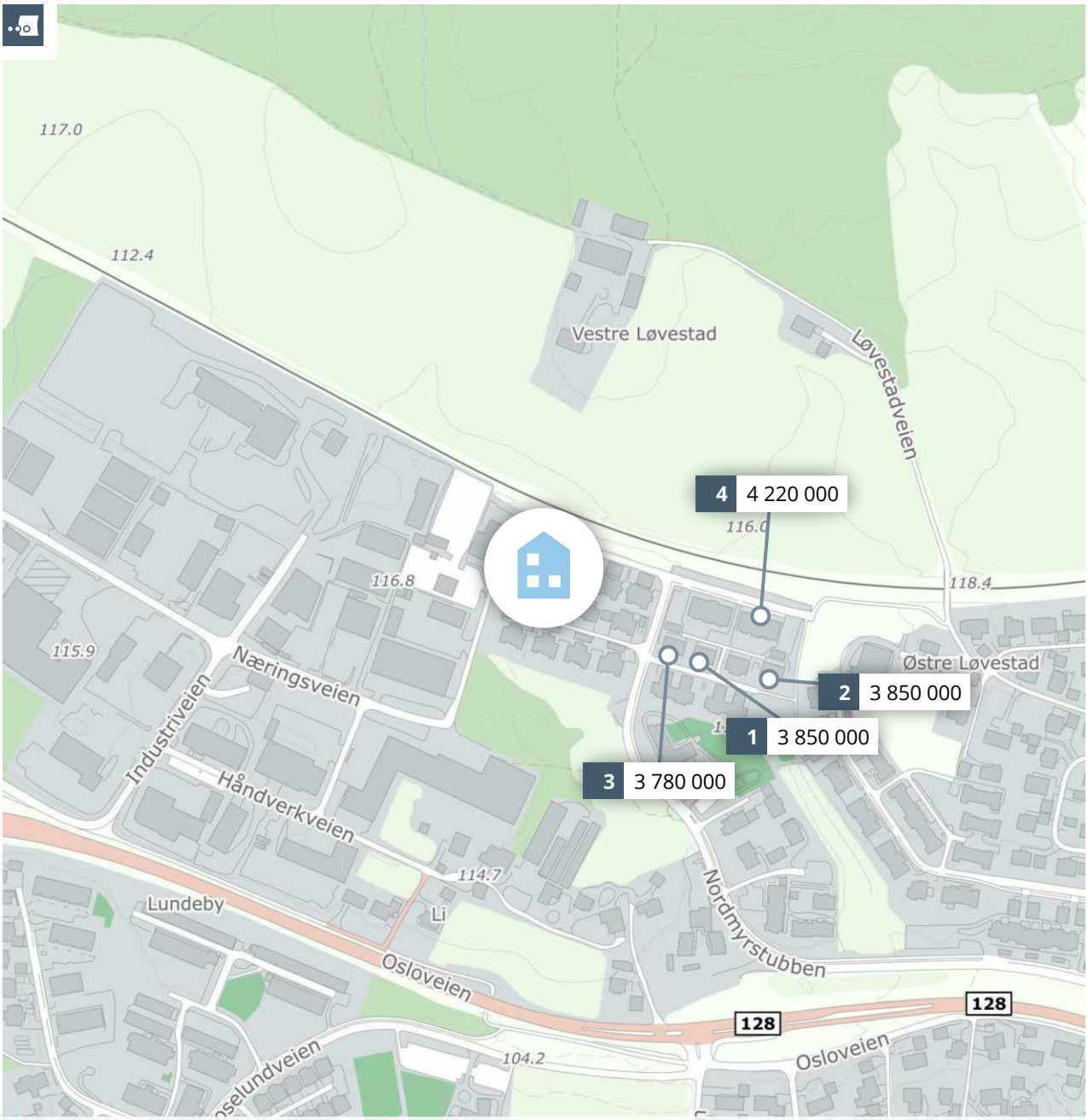
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hilde Moen	25a3374eeb194b0fa402b024288dd0b6b8c97785	30.01.2026 14:56:03 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 306260007

- 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



Meglers verdivurdering

NORDMYRSTUBBEN 90 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Gamle Oslo den 02.02.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nordmyrstubben 90 B, 1820 SPYDEBERG

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2018

GNR 409 BNR 145 FNR 0 SNR 29 KOMMUNE 3118 INDRE ØSTFOLD GRUNNKRETS LØVESTAD

Verdivurdert til

3 590 000

26 505	3 616 505	45 206
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	80 m²	6 m²	- m²	6 m²	- m²	- m²
Byggeår						2018

Fellesutgifter	2 685
Formue	23 144
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nordmyrstubben 45				03.11.2025	3 850 000	**3 850 000**	0	3 850 000	**50 000**
	77 m²	2020	1. etg	2 sov						
2	Nordmyrstubben 49				18.08.2025	3 850 000	**3 850 000**	0	3 850 000	**50 000**
	77 m²	2020	1. etg	2 sov						
3	Nordmyrstubben 43				31.01.2025	3 700 000	**3 780 000**	0	3 780 000	**49 091**
	77 m²	2020	1. etg	2 sov						
4	Nordmyrstubben 53				04.02.2025	4 290 000	**4 220 000**	0	4 220 000	**43 061**
	98 m²	2022	1. etg	3 sov						

Moderne og lettstelt 3-roms leilighet i 2. etasje i en 4-mannsbolig fra 2018. Leiligheten har en effektiv planløsning og gjennomgående god standard med eikeparkett, malte flater og balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Boligen har 80 m² BRA-i og inneholder entré, gang, bod, to soverom, flislagt bad/vaskerom med varmekabler samt åpen stue/kjøkken med utgang til solrik balkong på ca. 6 m². Kjøkkenet er levert av JKE i L-form med hvite fronter, integrerte hvitevarer, Aquaguard og komfyrvakt.

Oppvarming med varmekabler i entré og panelovner i øvrige rom. Carport og ekstern bod på ca. 6 m² medfølger.

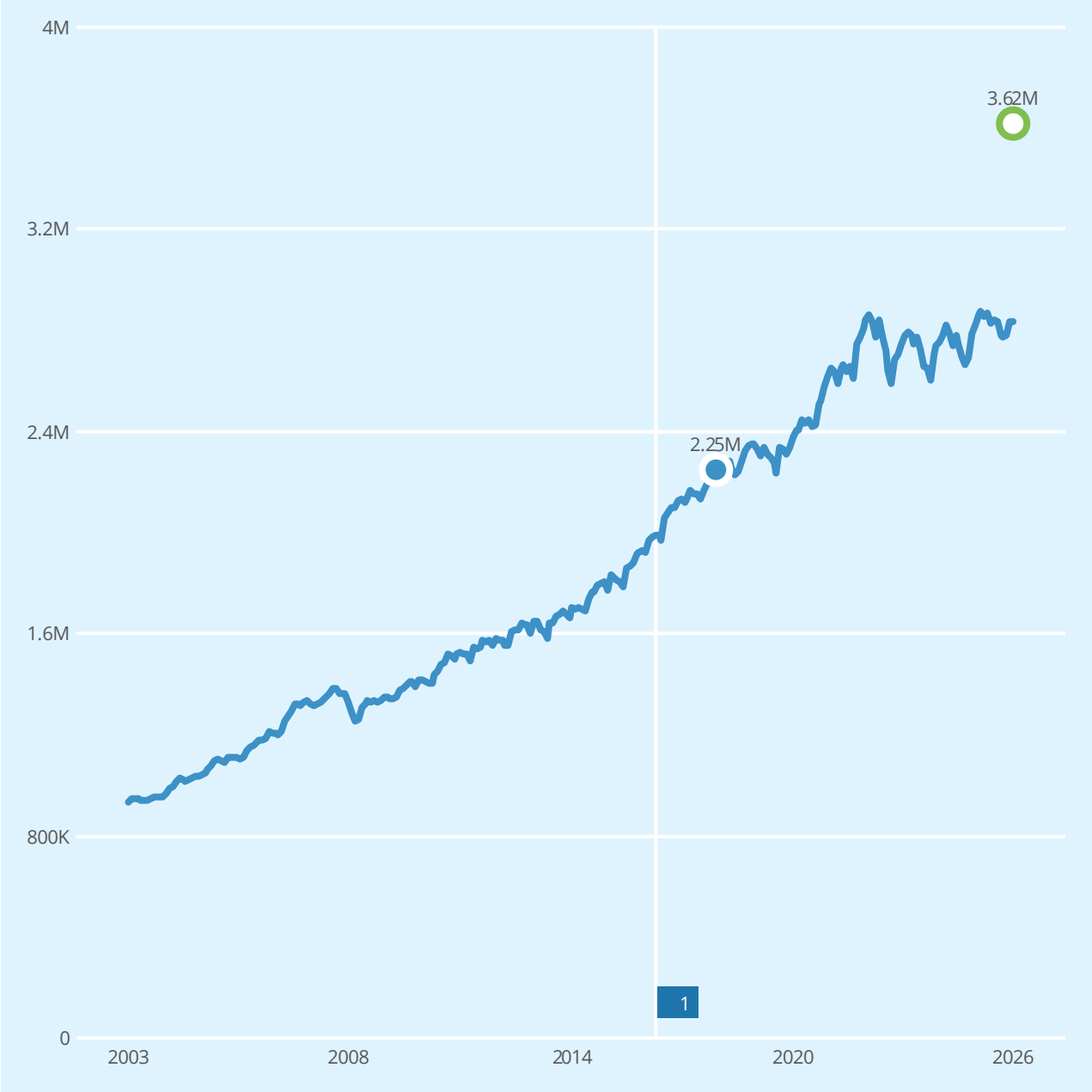
Attraktiv beliggenhet i Spydeberg sentrum med gangavstand til butikker, skole og kollektivtransport. Ca. 10 min gange til togstasjon og ca. 5 min til buss. Med Follobanen tar reisen til Oslo ca. 36 minutter.

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 Andre småhus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
02.05.2018		02.05.2018	-	2 250 000	-	2 250 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Verdivurderingen er satt med hensyn på tilsvarende salg som har vært på tilsvarende boliger. Selger kjøpte eiendommen før ferdigstillelse og på prospekt. Kjøpesummen er derfor eldre enn tinglysningen.

Leiligheter til salgs i LØVESTAD grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i LØVESTAD grunnkrets siste 12 mnd

11
leiligheter solgt

3 618 000 Prisantydning i snitt

3 608 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
138
dager

for 0.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

45 206 Nordmyrstubben 90 B
Totalpris 3 616 505

45 056 LØVESTAD grunnkrets i snitt siste 12 mnd

41 994 INDRE ØSTFOLD kommune i snitt siste 12 mnd



INNKALLING 2025

Sameiet Nordmyrstubben 50-92

Mandag 28.04.2025 kl. 20:00
Østfold Næringspark, Vangsveien 10, Askim

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Nordmyrstubben 50-92

Tid og sted: Mandag 28.04.2025 kl. 20:00 - Østfold Næringspark, Vangsveien 10, Askim

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av medlemmer til styret
- 5.2 Valg av varamedlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag at styrets honorar beholdes pålydende kr.45000, og fordeles med samme fordelingsnøkkel som tidligere.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 45000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Jan Dirk von Ohle
Styremedlem, Bente Kristin Levorstad
Styremedlem, Anne-Beth Thonerud
Styremedlem, Gunnar Jonsson
Varamedlem, Ole Henrik L Claussen

5.1 Valg av medlemmer til styret

Styremedlemmer Gunnar Jonsson og Bente Kristin Levorstad er på valg. I tillegg vil Anne-Beth Thonerud være på valg da hun har flyttet.

Det vil bli valg to styremedlemmer for 2 år og et styremedlem for 1 år.

Forslag til vedtak: Styrets innstilling:

Gunnar Jonsson tar gjenvalg, og velges for 2 år.

Bente K. Levorstad tar gjenvalg, og velges for 2 år.

Frode Lindmo velges inn som fast styremedlem, og velges for 1 år.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Ole Henrik Claussen er på valg.

Forslag til vedtak: Ole Henrik Claussen velges til ny periode.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**634 662**	**654 141**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	320 396	229 628
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-261 158	-249 107
B. Endring arbeidskapital	**59 238**	**-19 479**
C. Arbeidskapital	**693 900**	**634 662**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	725 194	669 661
Kortsiktiggjeld	-31 295	-34 999
C Arbeidskapital	**693 900**	**634 662**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Sameiet Nordmyrstubben 50-92

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	884 580	802 740	881 521	917 712
Sum leieinntekt		**884 580**	**802 740**	**881 521**	**917 712**
Sum inntekt		**884 580**	**802 740**	**881 521**	**917 712**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	5 711	6 345	6 345	6 345
Styrehonorar	2	40 500	45 000	45 000	45 000
Driftskostnad					
Energikostnad		5 105	4 787	5 200	5 200
Kostnad eiendom/lokaler	3	58 510	51 422	47 500	61 500
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4	705	0	6 200	720
Verktøy, inventar og driftsmateriell		0	0	6 000	6 000
Reparasjon og vedlikehold	5	0	20 469	20 000	30 000
Revisjonshonorar		5 726	5 469	5 885	5 900
Forretningsførerhonorar		67 796	78 827	83 100	71 400
Andre honorar	6	5 975	1 333	10 740	0
Kontorkostnad		0	0	2 000	500
TV/bredbånd		194 040	186 841	195 900	202 800
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	243	1 000	1 000
Forsikringer		111 232	96 212	96 212	111 232
Andre kostnader	7	4 599	2 784	4 500	6 500
Sum kostnad		**499 898**	**499 732**	**535 582**	**554 097**
Driftsresultat		**384 682**	**303 008**	**345 939**	**363 615**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		25 009	18 835	17 000	1 800
Rentekostnad		89 295	92 215	83 845	69 990
Netto finansposter		**64 286**	**73 380**	**66 845**	**68 190**
Årsresultat		**320 396**	**229 628**	**279 094**	**295 425**
Overført sameiekapital		320 396	229 628	0	0
SUM OVERFØRINGER		**320 396**	**229 628**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sameiet Nordmyrstubben 50-92

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		7 373	4 512
Andre kortsiktige fordringer		2 459	2 419
Forskuddsbetalte kostnader		29 889	27 808
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		685 473	634 922
Sum omløpsmidler		**725 194**	**669 661**
SUM EIENDELER		**725 194**	**669 661**

Balanse 2024 Sameiet Nordmyrstubben 50-92

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-381 960	-702 356
Sum opptjent egenkapital		**-381 960**	**-702 356**
Sum egenkapital	**8**	**-381 960**	**-702 356**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	1 075 860	1 337 018
Sum langsiktig gjeld		**1 075 860**	**1 337 018**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		30 614	33 964
Skyldig off. myndigheter		1	0
Påløpne renter		423	764
Annen kortsiktig gjeld		257	271
Sum kortsiktig gjeld		**31 295**	**34 999**
Sum gjeld		**1 107 155**	**1 372 017**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**725 194**	**669 661**

Sted:_____ Dato:_____

Jan Dirk von Ohle
Styreleder

Gunnar Jonsson
Styremedlem

Bente Kristin Levorstad
Styremedlem

Anne-Beth Thonerud
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

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

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

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 30 seksjoner.

Eiendommen er oppført på g.nr. 409, b.nr. 145 i Indre Østfold Kommune.

Sameiets eiendommer er forsikret gjennom Storebrand Forsikring AS polise nr. 3911183.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	338 400	282 240
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	195 840	179 640
3650 Innkrevde felleskostn. renter	85 260	88 290
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	265 080	252 570
Sum	**884 580**	**802 740**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	5 711	6 345
5330 Styrehonorar	40 500	45 000
Sum	**46 211**	**51 345**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6391 Snømåking/strøing/feiing	52 137	39 234
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	6 373	12 188
Sum	**58 510**	**51 422**

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Epost i Bonabo	705	0
Sum	**705**	**0**

Note 5 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	20 469
Sum	**0**	**20 469**

Note 6 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	725	1 333
6730 Teknisk honorar	5 250	0
Sum	**5 975**	**1 333**

Note 7 - Andre kostnader

	2024	2023
7720 Årsmøte	1 500	1 500
7770 Betalingskostnader	932	925
7773 Omkostninger innkreving	2 171	360
7795 Husleietap	-4	0
Sum	**4 599**	**2 784**

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-702 356	320 396	-381 960
Sum opptjent egenkapital	**-702 356**	**320 396**	**-381 960**
Sum egenkapital	**-702 356**	**320 396**	**-381 960**

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**16362690041**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	7.20 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2028
Opprinnelig lånebeløp:	2 150 000
Lånesaldo 01.01:	1 337 018
Avdrag i perioden:	261 158
Lånesaldo 31.12:	**1 075 860**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362690041	30	35 862	1 075 860

Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et protorisk ansvar/sikkerhet for låneopptaket.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Nordmyrstubben 50-92.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Nordmyrstubben 50-92

Styreleder	Jan Dirk von Ohle (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Bente Kristin Levorstad (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Gunnar Jonsson (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Anne-Beth Thonerud (sign.)	24.02.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Nordmyrstubben 50-92

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Nordmyrstubben 50-92 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Penneo document key: 6OC1T-TT2P2-GETML-WYYJO-1KV12-WWU1N

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Pernille Grinden
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 6OC1T-TT2P2-GETML-WYYJO-1KV12-VWU1N

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Grinden, Pernille
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2839362
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-02-27 14:12:40 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: 6OC1T-TT2P2-GETML-WYYJO-1KV12-VWU1N

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Sameiet Nordmyrstubben 50-92

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Jan Dirk von Ohle
Styremedlem, Bente Kristin Levorstad
Styremedlem, Anne-Beth Thonerud
Styremedlem, Gunnar Jonsson
Varamedlem, Ole Henrik L Claussen

Styret i Sameiet Nordmyrstubben 50-92 består av 2 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Nordmyrstubben 50-92 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Nordmyrstubben 50-92 ligger i Indre Østfold kommune, og har organisasjonsnummer 919602120

Sameiet Nordmyrstubben 50-92 består av 30 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Nordmyrstubben 50-92 er fullverdiforsikret i Storebrand Forsikring AS, avtalenr 3911183. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet Nordmyrstubben 50-92 har ikke et system for helse, miljø og sikkerhet

Styrets arbeid

Styret i Nordmyrstubben har avholdt styremøter med jevne mellomrom gjennom denne perioden.

Ingen saker er innmeldt av beboere.

Det har vært en gjennomgang av sameiets avtaler og noen er blitt reforhandlet. F.eks. forsikring, forretningsførsel og snørydding/feiing.

Ellers har styret diskutert hvordan det er å bo i sameiet og hvilke tiltak vi kan gjøre for å både bevare/øke trivselen i sameiet.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 28.04.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Nordmyrstubben 50-92 mandag 28.04.2025 kl. 20:00 - Østfold Næringspark, Vangsveien 10, Askim.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Simen Baastad

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Simen Baastad

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Gunnar ~~Johnsen~~ Jonsson

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: ~~10~~ 11

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: ~~10~~ 11

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent ✓

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent ✓

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent ✓

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering. ✓

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag at styrets honorar beholdes pålydende kr.45000, og fordeles med samme fordelingsnøkkel som tidligere.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 45 000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

Styremedlemmer Gunnar Jonsson og Bente Kristin Levorstad er på valg. I tillegg vil Anne-Beth Thonerud være på valg da hun har flyttet.

Det vil bli valg to styremedlemmer for 2 år og et styremedlem for 1 år.

Vedtak:
Valgt ble: Gunnar Jonsson for 2 år.

Valgt ble: Bente K. Levorstad for 2 år.

Valgt ble: Frode Lindmo for 1 år.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Ole Henrik Claussen er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Tormod Haugland for 1 år.

Møteleder

Protokollvitne

VEDTEKTER FOR SAMEIET NORDMYRSTUBBEN 50-92

(Organisasjonsummer: 919 602 120)

i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65, sist endret 15.06.2020

1 EIERSEKSJONSAMEIET

Sameiets navn er **Sameiet Nordmyrstubben 50-92**

Sameiet består av eiendommen Gnr 9 og Bnr 145 i Spydeberg Kommune.

Sameiet består av følgende seksjoner:

Seksjon 1 (bolig), sameiebrøk 2/44
Seksjon 2 (bolig), sameiebrøk 2/44
Seksjon 3 (bolig), sameiebrøk 2/44
Seksjon 4 (bolig), sameiebrøk 2/44
Seksjon 5 (bolig), sameiebrøk 2/44
Seksjon 6 (bolig), sameiebrøk 2/44
Seksjon 7 (bolig), sameiebrøk 2/44
Seksjon 8 (bolig), sameiebrøk 2/44
Seksjon 9 (bolig), sameiebrøk 2/44
Seksjon 10 (bolig), sameiebrøk 2/44
Seksjon 11 (bolig), sameiebrøk 2/44
Seksjon 12 (bolig), sameiebrøk 2/44
Seksjon 13 (bolig), sameiebrøk 2/44
Seksjon 14 (bolig), sameiebrøk 2/44
Seksjon 15 (bolig), sameiebrøk 1/44
Seksjon 16 (bolig), sameiebrøk 1/44
Seksjon 17 (bolig), sameiebrøk 1/44
Seksjon 18 (bolig), sameiebrøk 1/44
Seksjon 19 (bolig), sameiebrøk 1/44
Seksjon 20 (bolig), sameiebrøk 1/44
Seksjon 21 (bolig), sameiebrøk 1/44
Seksjon 22 (bolig), sameiebrøk 1/44
Seksjon 23 (bolig), sameiebrøk 1/44
Seksjon 24 (bolig), sameiebrøk 1/44
Seksjon 25 (bolig), sameiebrøk 1/44
Seksjon 26 (bolig), sameiebrøk 1/44
Seksjon 27 (bolig), sameiebrøk 1/44
Seksjon 28 (bolig), sameiebrøk 1/44
Seksjon 29 (bolig), sameiebrøk 1/44
Seksjon 30 (bolig), sameiebrøk 1/44

Seksjonseierbrøken er basert på bruksenhetens Hoveddel i henhold til seksjonssøknaden.

Hver seksjon med hensyn til sameieandel består av bruksenhet - Hoveddel med tilleggsdeler terrasse/ ballkong, utvendig bod og carport for samtlige seksjoner som fremgår av plantegninger vedlagt i seksjonsbegjæring med vedlegg.

2 EIERSKIFTE

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet. Denne bestemmelse er ikke til hinder for at utbygger kan være eier av samtlige seksjoner inntil første gangs omsetning.

3 SEKSJONSEIERNES BRUKSRETT

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

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

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4 VEDLIKEHOLD

Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Alt indre vedlikehold av bruksenheten, samt vedlikehold av eventuelt utendørsareal, som inngår i bruksenheten, besørges og bekostes av den enkelte seksjonseier.

Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på hovedledningsnettet, sikringsskap og elektriske ledninger for i bruksenheten, vindusglass, samt utvendig deler av bruksenhetens vinduskarmer, vindusrammer, inngangsdør(er) samt innvendige flater av eventuell balkong.

Vedlikehold av fellesarealene og fellesanlegg (f.eks gatebelysning) besørges og bekostes av sameiet. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

5 RETTSLIG RÅDIGHET

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter

6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDR M.V

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjennelse fra styret.

Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen, må ikke utføres uten samtykke fra årsmøtet med to tredjedels flertall etter reglene i eierseksjonsloven § 49 a.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret. Styret har fullmakt til å behandle søknader fra seksjonseierne som gjelder mindre installasjoner på fellesareal, som varmepumper, markiser, parabolantenner plattinger, gjerder, pergola og lignende. Styret har rett til å pålegge seksjonseiere å utføre tiltaket etter de anmerkninger styret har, slik at tiltaket samsvarer med bygningsmassen for øvrig. Søknaden skal inneholde målsatte tegninger av tiltaket og det skal innhentes skriftlig samtykke fra naboseksjoner i samme bygg som skal legges ved søknaden til styret. Ved godkjenning av søknad ønskes denne iverksatt og ferdigstilt innen 1 år. I motsatt fall må seksjonseier søke på nytt. Seksjonseier må selv melde inn bygningsendringer til Indre Østfold kommune og få tiltaket godkjent før igangsetting av arbeidet.

Den enkelte seksjonseier har ansvaret og plikt til å vedlikeholde slike installasjoner, som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert. Dette innebærer også at kostnader til nødvendig de- og remontering av installasjoner ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

7 FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen, som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles likt mellom seksjonseierne, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

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

8 SEKSJONSEIERS ANSVAR UTAD

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

9 ÅRSMØTET

9.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9.2 Stemmerett, flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Den enkelte seksjonseier har stemmerett i årsmøtet i samsvar med seksjonseierbrøken. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

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

9.3 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

Det kreves minst to tredje-del av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i felleskap,
d) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
e) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,
g) Endring av vedtektene (når ikke loven eller vedtektene stiller strengere krav).

9.4 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9.5 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlig deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter eller begrensinger i den rettslige rådighet, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

9.6 Beslutning som krever samtykke fra seksjonseierne det gjelder
- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 7

9.7 Årsmøtet

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøtet skal holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært årsmøtet skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9.8 Innkalling til årsmøtet

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøtet kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært

årsmøtet kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseiers felles kostnad innkaller til møte.

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

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

9.9 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

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

a) Rapport fra styret
b) Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
c) Velge styrets leder, styremedlemmer og /eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.
d) Behandle vederlag til styret

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

Bortsett fra saker som nevnt i pkt. a) til d), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøtet til avgjørelse av forslag som er fremsatt på møtet.

9.10 Møteledelse. Protokoll

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

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

10 STYRET

10.1 Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Sameiets styre skal ha minst 3 og maksimalt 5 medlemmer, etter årsmøtets beslutning til enhver tid.

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

10.2 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren (dersom sameiet har dette) kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene. Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

10.3 Styrets oppgaver

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

10.4 Styrets beslutningsmyndighet

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

11 FORRETNINGSFØRER

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

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

12 INHABILITET

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

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

13 HVEM SOM KAN FORPLIKTE SAMEIET UTAD

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

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

14 MINDRETALLSVERN

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

15 REGNSKAP

Styre skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøtet. Regnskapet skal føres og årsregnskap og årsberetning skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

16 REVISJON

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

17 PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSER

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

18 PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

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

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

19 EIERSEKSJONSLOVEN

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven av 16.06.2017 nr. 65, går vedtektsbestemmelsene foran.

Vedtatt på årsmøtet: 07.09.2017, oppdatert på årsmøtet 24.05.2018

Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig

Eierskiftemelding og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører

Ved eierskifte skal nødvendig dokumentasjon sendes til Usbl. Hvordan dette gjøres avhenger av om meglerkontoret har aktivert tjenesten *Ambita Samhandling Forretningsfører*.

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Fra 1. desember er det obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut.
Dette innebærer:

- Alle salgsmeldinger skal sendes via Ambita Samhandling Forretningsfører.
- Henvendelser som sendes direkte på e-post vil **ikke** bli behandlet.

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Henvendelser skal sendes på e-post til eierskifte@usbl.no og må inneholde:

- Kontaktopplysninger til megler
- Kontaktopplysninger til selger og kjøper (navn, adresse, telefonnummer og e-post)
- Opplysninger om boligen (navn på sameiet og seksjonsnummer)
- Opplysninger om kjøpekontrakten (tidspunkt for budaksept, avtalt pris og overtakelsesdato)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis per e-post. Vi ber derfor om at e-postadressene til alle medeiere oppgis.

Gebyrer til Usbl

1. Boligopplysninger:
   - **Full pakke**, ref. Infoland
   - **Kun boligrapport**, ref. Infoland
2. Eierskiftegebyr:
   - **kr 6.725,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.
3. Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag:
   - **Kr. 1.408,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.

   Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Felleskostnader

Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette

meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 02.01.2026

Boligopplysninger:

Sameiet Nordmyrstubben 50-92	Vår ref.:	2632/29	Fødselsdato eier: 14.12.1983
Nordmyrstubben 90 B	Type:	Boligsameie	
1820 SPYDEBERG	Eiere:	Hilde Marie Løkke Moen	
Organisasjonsnr: 919 602 120	Seksjonsnr:	29	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 2 685

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	821
	Felleskostnader	1 111
	Renter felleslån	140
Tilleggsytelser:	Kabel-tv/internett	613

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	26 505	Gjeld siste årsoppg.:	35 862
Klient ajourf. lån:	795 153,48	Klient gj. s. årsoppg.:	1 075 860

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16362690041, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 08.01.2026: 6.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 10

Saldo per 08.01.2026: 795 153

Andel av saldo: 26 505

Første termin/første avdrag: 30.12.2020 (siste termin 30.06.2028)

Flytende rente

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Jan Dirk von Ohle
Adresse:	Nordmyrstubben 60
Postnr/-sted:	1820 SPYDEBERG
Telefon:	Mob.: 95095444
E-post:	nordmyrstubben50-92@ mittusbl.no

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	35 862	Andre inntekter:	834
Annen formue:	23 144	Utgifter:	2 976		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	29	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	409/145 - seksjon:29
Bygningstype:	Firemannsbolig
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Storebrand Forsikring AS	Polisenr:	3911183

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

				SSBnr:	H0101
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe		
Heis:	Nei				

Boligopplysninger:

Sameiet Nordmyrstubben 50-92	Vår ref.:	2632/29	Fødselsdato eier:	14.12.1983
Nordmyrstubben 90 B	Type:	Boligsameie		
1820 SPYDEBERG	Eiere:	Hilde Marie Løkke Moen		
Organisasjonsnr: 919 602 120				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	0
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Forkjøpsrett: Ingen forkjøpsrett

Husordensregler foreligger ikke.

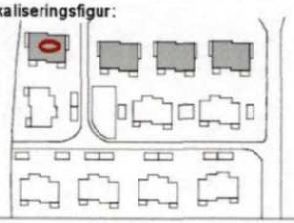
Nøkkelbestilling: For bestilling av nye systemnøkler, ta kontakt med Usbl på e-post nøkler@usbl.no. Oppgi nøkkelnummer.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

VEDLEGG 22



Lokaliseringsfigur:



Tegn. status: RAMMESØKNAD

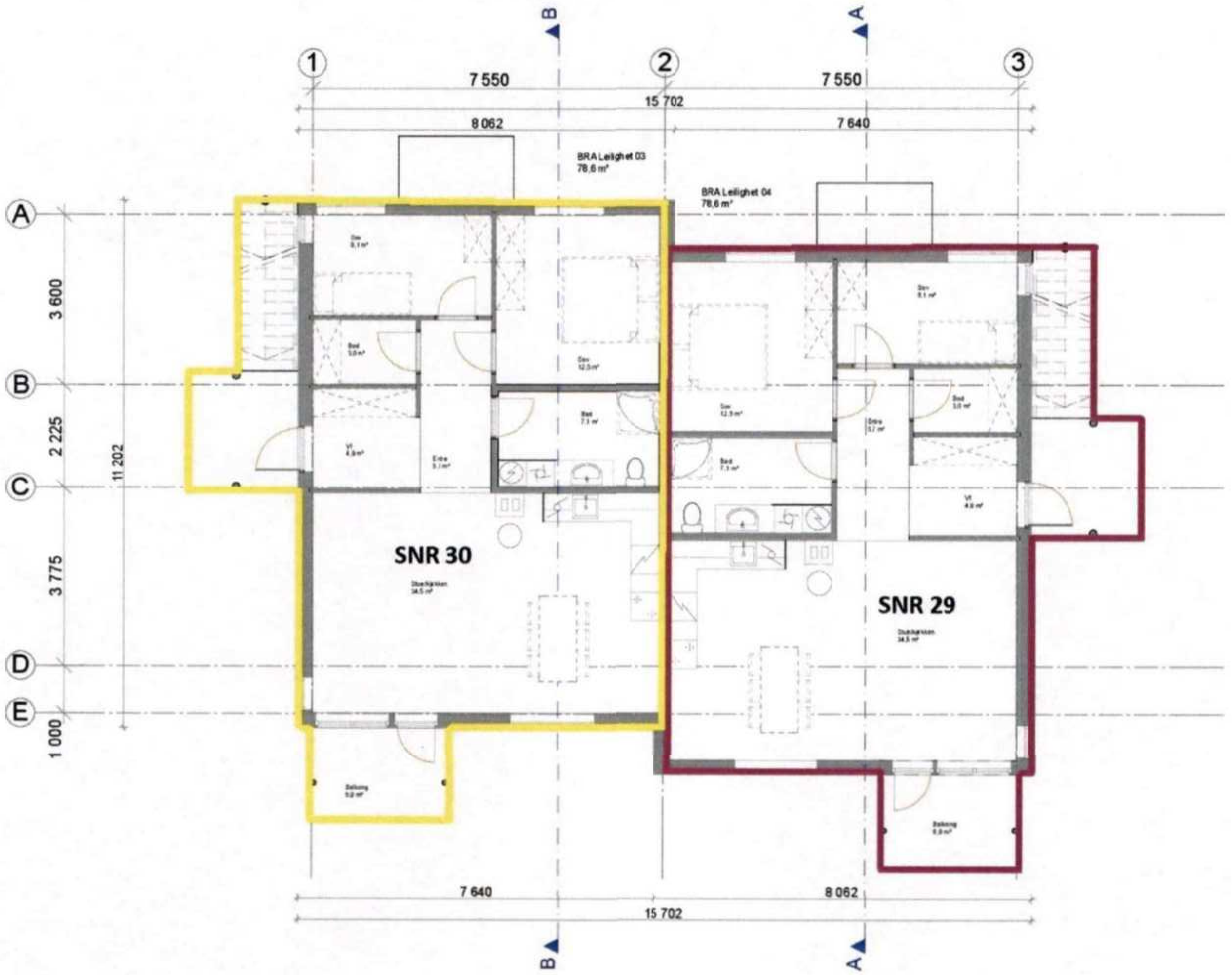
TH Moen Eiendom AS
Håndverkerveien 5, 1820 Spydeberg

ARK Enerhaugen Arkitektkontor AS
TRONDHEIMSVEIEN 100, 0565 OSLO TLF: 22 80 63 70 E-post: Post@enerhaugen.com www.enerhaugen.com

Rev.	Dato	Rev. gjelder	Tegn.	Kontr.

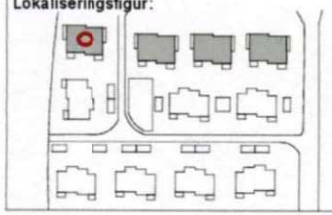
Prosj.nr.: 2012 024	Saksnr.:	Giv. / Bnr.: xx/xxx	Tegn. L. Øwre
Prosjekt: Løvestad B6			Saksbh. B. Dahl
			Kontr. B. Dahl
Tegning: **Plan 1, Leilighet**			Dato 05.11.2015
			Fig.: ARK
			Tegningsnr.: A 110
			Rev.
			Målestokk 1:100
			Måleenhet mm

VEDLEGG 23





Lokaliseringsfigur:



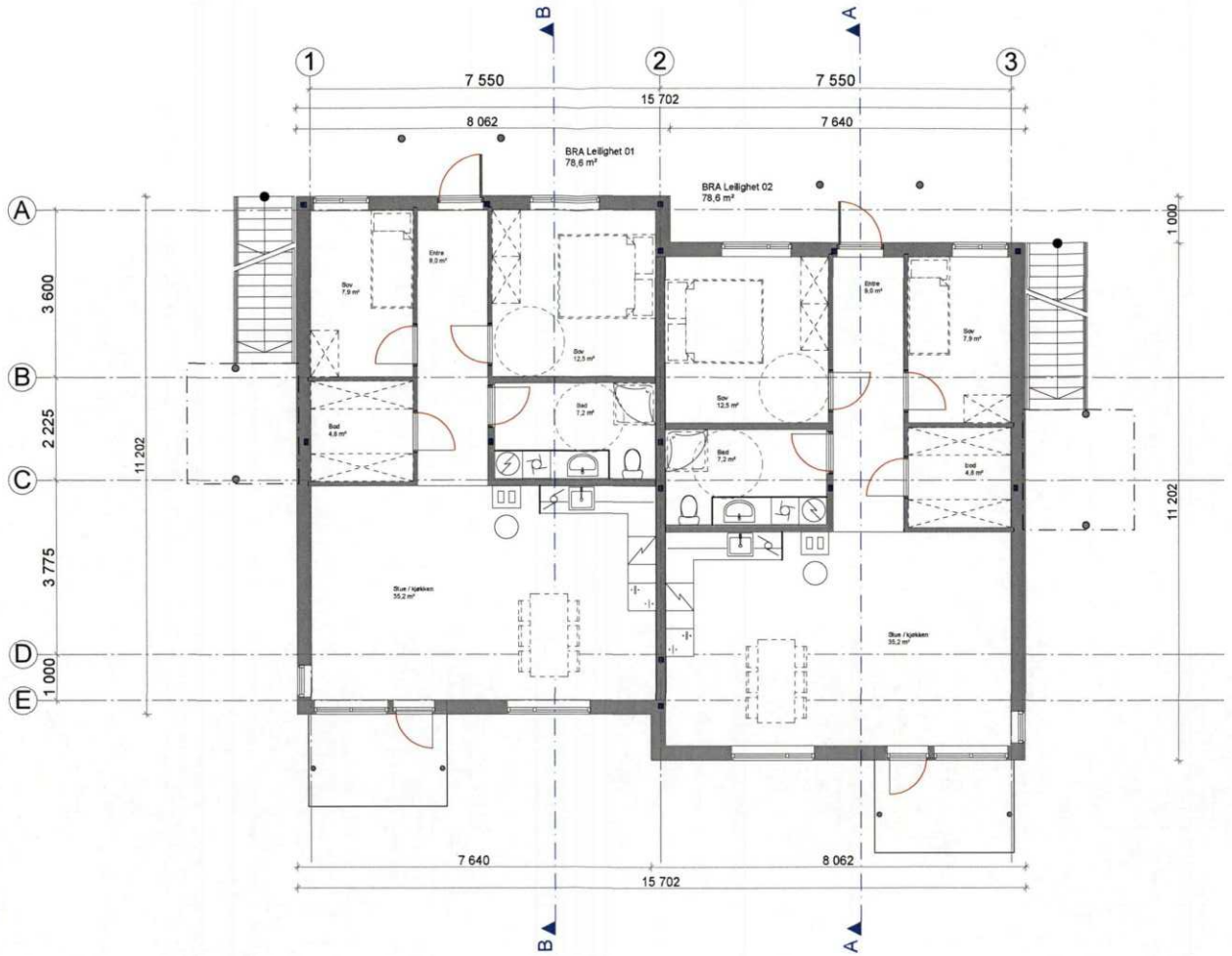
Tegn. status: RAMMESØKNAD

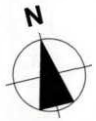
TH Moen Eiendom AS
Håndverkerveien 5, 1820 Spydeberg

ARK Enerhaugen Arkitektkontor AS
TRONDHEIMSVEIEN 100, 0565 OSLO TLF 22 80 63 70 E-post:Post@enerhaugen.com www.enerhaugen.com

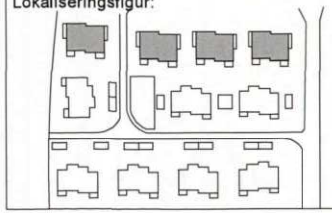
Rev.	Dato	Rev. gjelder	Tegn.	Kontr.

Prosj.nr.: 2012 024	Saksnr.:	Gnr. / Bnr.: xx/xxx	Tegn. L. Øwre
Prosjekt: Løvestad B6			Saksbh. B. Dahl
			Kontr. B. Dahl
Tegning: **Plan 2, Leilighet**			Dato: 05.11.2015
			Fag: ARK
			Tegningsnr.: A 111
			Rev.
			Målestokk: 1:100
			Målenhet: mm





Lokaliseringsfigur:



Tegn. status: RAMMESØKNAD

TH Moen Eiendom AS
Håndverkerveien 5, 1820 Spydeberg

ARK Enerhaugen Arkitektkontor AS
TRONDHEIMSVEIEN 100, 0565 OSLO TLF:22 80 63 70 E-post:Post@enerhaugen.com www.enerhaugen.com

Rev.	Dato	Rev. gjelder	Tegn.	Kontr.

Prosj.nr.:	Saksnr.:	Gnr./Bnr.:	Tegn.
2012 024		xx/xxx	L. Øwre

Prosjekt: Løvestad B6

Saksbh.: B. Dahl

Kontr.: B. Dahl

Tegning: **Plan 1, Leilighet**

Dato: 05.11.2015

Fag: ARK

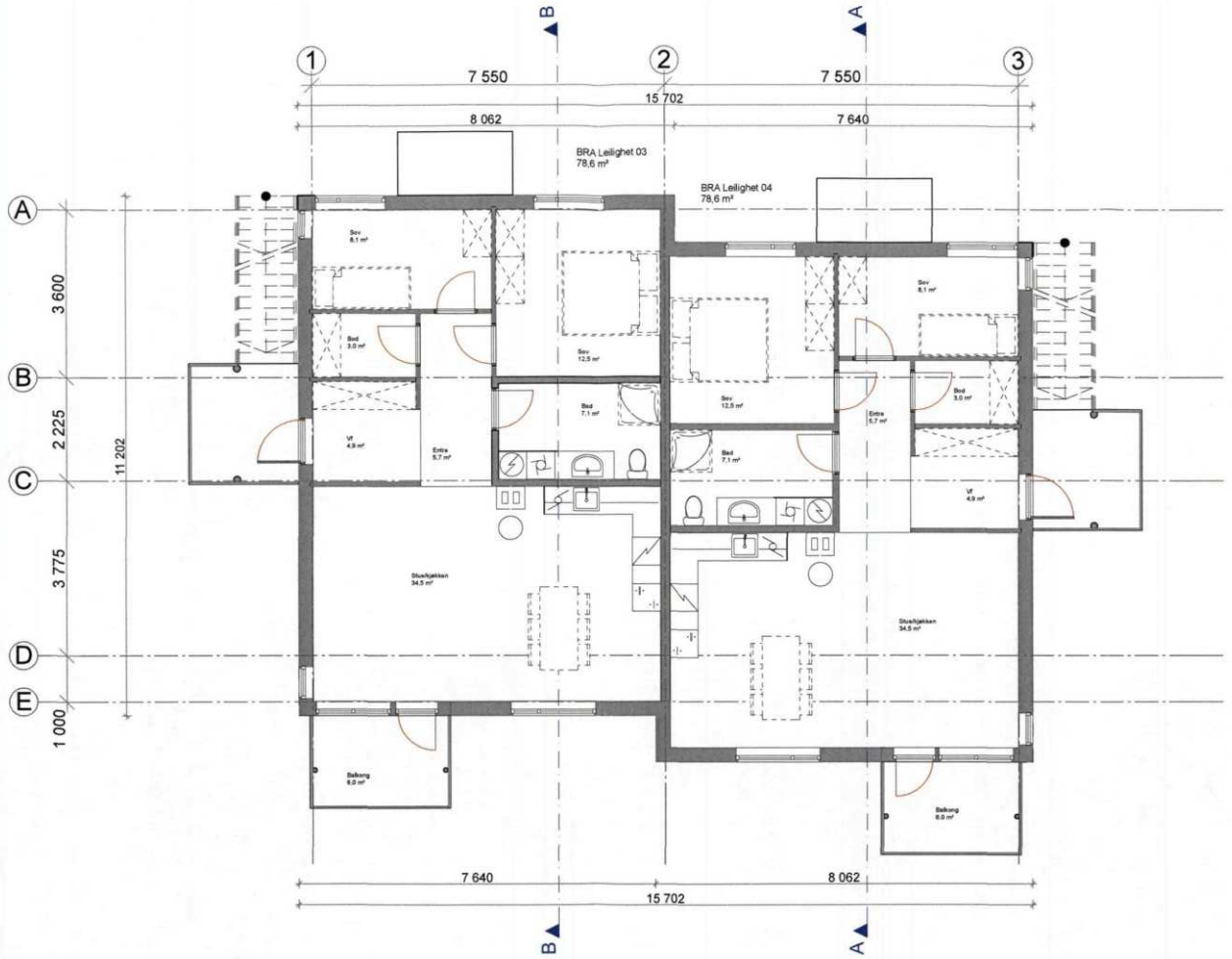
Tegningsnr.: A 110

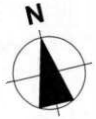
Rev.:

Målestokk: **1:100**

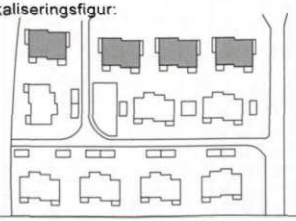
Målenhet: mm

EIL





Lokaliseringsfigur:



Tegn. status: RAMMESØKNAD

TH Moen Eiendom AS
Håndverkerveien 5, 1820 Spydeberg

ARK Enerhaugen Arkitektkontor AS
TRONDHEIMSVEIEN 100, 0565 OSLO TLF:22 80 63 70 E-post:Post@enerhaugen.com www.enerhaugen.com

Rev.	Dato	Rev. gjelder	Tegn.	Kontr.

Prosj.nr.:	Saksnr.:	Gnr./Bnr.:	Tegn.
2012 024		xx/xxx	L. Øwre

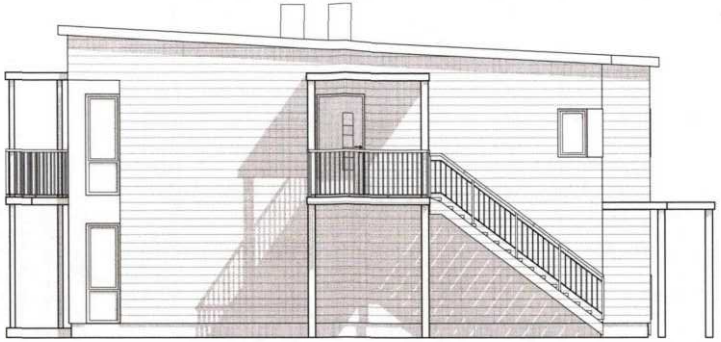
Prosjekt: Løvestad B6 — Saksbh.: B. Dahl — Kontr.: B. Dahl

Tegning: **Plan 2, Leilighet**

Dato:	Fag:
05.11.2015	ARK
Tegningsnr.:	Rev.
A 111	
Målestokk	Måleenhet
1:100	mm



Fasade 1



Fasade 2

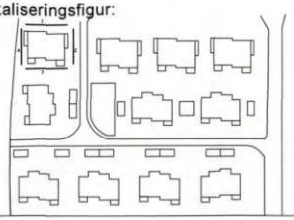


Fasade 3



Fasade 4

Lokaliseringsfigur:



Tegn. status: RAMMESØKNAD

TH Moen Eiendom AS
Håndverkerveien 5, 1820 Spydeberg

ARK Enerhaugen Arkitektkontor AS
TRONDHEIMSVEIEN 100, 0565 OSLO TLF:22 80 63 70 E-post:Post@enerhaugen.com www.enerhaugen.com

Rev.	Dato	Rev. gjelder	Tegn.	Kontr.

Prosj.nr.:	Saksnr.:	Gnr. / Bnr.:	Tegn.
2012 024		xx/xxx	L. Øwre

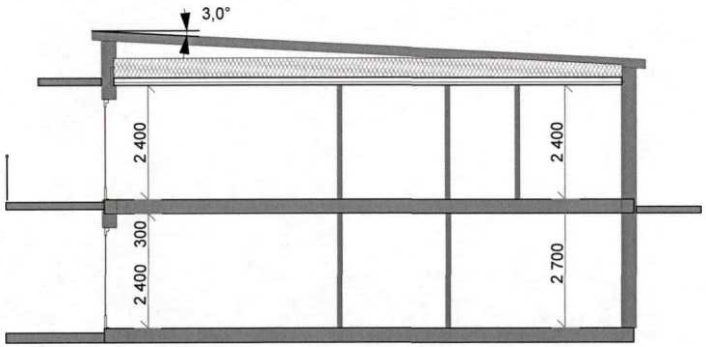
Prosjekt: Løvestad B6

Saksbh.: B. Dahl

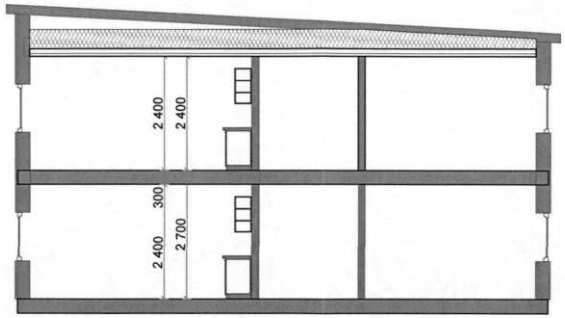
Kontr.: B. Dahl

Tegning: **Fasader leilighet**

Dato:	Fag:
05.11.2015	ARK
Tegningsnr.: A-113	Rev.
Målestokk: 1:100	Målenhet: mm

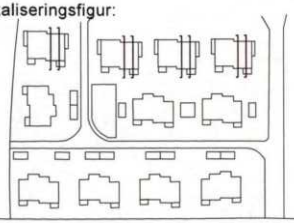


Snitt A



Snitt B

Lokaliseringsfigur:



Tegn. status: RAMMESØKNAD

TH Moen Eiendom AS
Håndverkerveien 5, 1820 Spydeberg

ARK Enerhaugen Arkitektkontor AS
TRONDHEIMSVEIEN 100, 0565 OSLO TLF:22 80 63 70 E-post:Post@enerhaugen.com www.enerhaugen.com

Rev.	Dato	Rev. gjelder	Tegn.	Kontr.

Prosj.nr.:	Saksnr.:	Gnr./Bnr.:	Tegn.
2012 024		xx/xxx	L. Øwre

Prosjekt: Løvestad B6

Saksbh.: B. Dahl

Kontr.: B. Dahl

Tegning: **Snitt A og B**

Dato: 05.11.2015

Fag: ARK

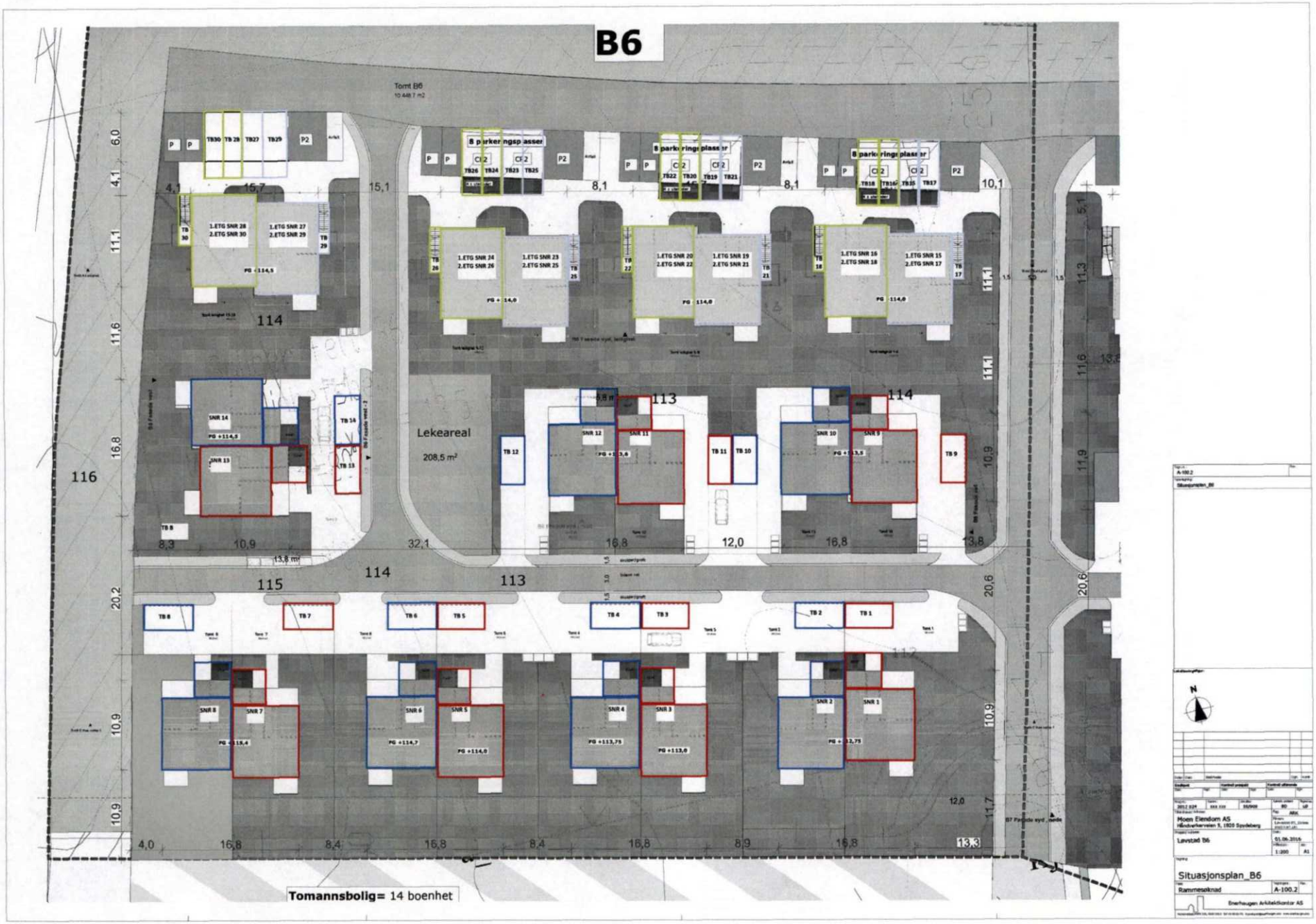
Tegningsnr.: A-112

Rev.:

Målestokk: **1:100**

Målenhet: mm

VEDLEGG 1


B6
Tomt B6
10 448,7 m2
8 parkeringsplasser
8 parkeringsplasser
8 parkeringsplasser
Lekeareal
208,5 m²
Tomannsbolig= 14 boenhet
Moen Eiendom AS
Håndverkerveien 5, 1809 Spydeberg
Løvstad B6
Situasjonsplan_B6
Rammesøknad
A-100.2
Enerhaugen Arkitektkontor AS

Utskriftsdato: 12.01.2026

Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad

Telefon: +47 69 68 10 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3118	**Gårdsnr.**	409	**Bruksnr.**	145	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	29
Adresse	Nordmyrstubben 90B, 1820 SPYDEBERG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	6 021,89 kr
Vann	4 904,51 kr
Sum	**10 926,40 kr**

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Vannabonnement pr boenhet	15%	1 stk	2233.30	1/1	0 %	2 233,30 kr
Avløpsabonnement pr boenhet	15%	1 stk	2745.10	1/1	0 %	2 745,10 kr
					Sum	**4 978,40 kr**

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

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

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 12.01.2026

Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad

Telefon: +47 69 68 10 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3118	**Gårdsnr.**	409	**Bruksnr.**	145	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	29
Adresse	Nordmyrstubben 90B, 1820 SPYDEBERG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Renovasjon	4 835,00 kr
Sum	**4 835,00 kr**

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Renovasjon, grunnbeløp pr. boenhet	25%	1 stk	3393.00	1/1	0 %	3 393,00 kr
Renovasjonsbeholder 660L restavfall	25%	1 stk	5768.00	1/4	0 %	1 442,00 kr
					Sum	**4 835,00 kr**

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

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

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

SPYDEBERG KOMMUNE

TILHØRER ARKIVET

Geir Moen AS
Håndverkveien 5
1820 SPYDEBERG

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	16/950 - 46 / EFO	23.03.2018

Gnr. 9, bnr. 145, snr. 27, 28, 29 og 30 - Nordmyrstubben 90 A, 90 B, 92 A og 92 B - Ferdigattest for 4 boenheter.

Saksfremlegg med vedtak

Delegasjonssaksnr.: 20/2018

Saksopplysninger:
Det vises til søknad om ferdigattest for omsøkte arbeider, mottatt 23.03.2018
Tillatelse til tiltak/igangsettingstillatelse er gitt 13.10.2016

Vedtak:
Kommunen gir ferdigattest for 4 boenheter på eiendommen gnr. 9, bnr. 145, snr. 9, 10, 11 og 12 i Spydeberg kommune, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10. Tiltaket kan nå lovlig tas i bruk.

Eiendommen/adresse:	**Gnr. 9, bnr. 145, snr. 27** **Nordmyrstubben 90 A, 1820 Spydeberg** **Gnr. 9, bnr. 145, snr. 28** **Nordmyrstubben 92 A, 1820 Spydeberg** **Gnr. 9, bnr. 145, snr. 29** **Nordmyrstubben 90 B, 1820 Spydeberg** **Gnr. 9, bnr. 145, snr. 30,** **Nordmyrstubben 92 B, 1820 Spydeberg**
Jfr. tidligere vedtak for:	**DT 123/2016, datert 13.10.2016 – Oppføring av 30 boenheter, 9 carporter og 4 uteboder.**
Vannmålernummer:	**Nordmyrstubben 90 A – Målernr. 17525081 Målerstand 0** **Nordmyrstubben 90 B – Målernr. 16062816 Målerstand 0** **Nordmyrstubben 92 A – Målernr. 17052197 Målerstand 0** **Nordmyrstubben 92 B – Målernr. 17052005 Målerstand 0**
Kommunalt avløp:	**Ja**
Antall pipeløp:	**1 stk. pr. boenhet**

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

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

Klageadgang
Dette vedtaket er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av tiltakshaver, naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse, jf. pbl § 1-9 jf. forvaltningsloven § 28. En eventuell klage må fremmes skriftlig og innen 3 uker etter at vedtak er fattet. Klagen sendes til Spydeberg kommune. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Ansvar og risiko for å ta i bruk byggverket påhviler utbygger så lenge klagefristen ikke er utløpt, og eventuelle klager ikke er avgjort av klageinstansen. Se vedlagt informasjon om klageadgang.

Hilsen

Elin Fossen
Saksbehandler
Forvaltning

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

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

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

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

Kostnader ved klagesaken

TILHØRER ARKIVET

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

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

Kopi til:

Mottakere:
Geir Moen AS

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR:

Nordre del av Løvestadfeltet - Spydeberg sentrum vest, Indre Østfold kommune

Gnr. 409 Bnr. 3, 111, 145, 146 mfl.

DETALJREGULERING jfr. pbl §12-3

Oppstart av planarbeidet fremlagt for kommunen	21.11.2017
Kunngjøring av igangsetting av reguleringsarbeidet	14.12.2017
1. gangs behandling i plan- og miljøutvalget	29.05.2018
Offentlig ettersyn (20.06.2018 – 24.08.2018)	20.06.2018
2. gangs behandling i plan- og miljøutvalget	16.10.2018
Plangodkjenning i kommunestyre	**31.10.2018**
Endring ved forenklet prosess: Delegert sak 1127/21	**14.12.2021**

Reguleringsbestemmelser datert 08.10.2018, rev. 05.11.2018 og *14.12.2021**

§1 AVGRENSING

Det regulerte området er vist på plankart med, Planid 123-2017-0005

§2 FORMÅL (Jfr. pbl § 12-5.)

Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg, PBL §12-5, nr 1	(1100)	Boligbebyggelse, B3, B5 - B7
	(1510)	Energianlegg, E1
Samferdselsanlegg (pbl. §12-5, nr. 2)	(2010)	Veg, o_veg
	(2011)	Kjørevei, f_KV1 – KV2
	(2012)	Fortau, f_F1
	(2016)	Gangveg/sykkelveg, o_GV1
	(2017)	Gangveg/gangareal, f_GV1 og f_GV2
	(2082)	Parkeringsplasser, f_P1
Grønnstruktur (pbl. §12-5, nr. 3)	(3060)	Vegetasjonsskjerm, V1- V3
	(3080)	Kombinert grønnstrukturformål, Park/uteoppholdsareal, f_P/U1

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Universell utforming

Prinsipper om universell utforming hva gjelder tilgjengelighetskrav skal legges til grunn ved utforming av bebyggelse og uteoppholdsareal. Minimum 50% av boligene med inngangsplan fra terreng skal tilfredsstille krav til tilgjengelig boenhet. Tilgjengelighets-kravet gjelder ikke for boliger i 2. etasje, når bygningen ikke har krav til heis. Gangforbindelser skal tilstrebes med stigningsforhold som ikke overstiger 1:15. Der dette ikke er gjennomførbart kan mindre delstrekninger tillates med stigning inntil 1:10. Brukbarhet for alle skal vektlegges ved opparbeidelse av felles uteareal og lekeplasser.

3.2 Overvannshåndtering

Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for behandling av overvann, herunder takvann, overflatevann og drensvann. Overvann skal håndteres på egen grunn ved fordrøyning og fordrøyningsmagasin, og avrenning fra områdene skal ikke bli større enn dagens naturtilstand som følge av tiltaket.

3.3 Teknisk infrastruktur

Strøm til boligene og gatelys, kabel-tv, mv. skal i størst mulig grad fremføres langs veier og gangforbindelser, eller i tilknytning til trase for vann og avløp.
Teknisk plan for VA-anlegg, overvannshåndtering, renovasjon, mv for boligfeltene skal forelegges kommunen for godkjennelse.

3.4 Geotekniske vurderinger

Ved større oppfylling og planering av arealer langs jernbanen skal geotekniske vurderinger bekrefte at jernbanens stabilitet ikke forringes pga. tiltaket.

3.5 Støy

Støynivå for boligene og uteoppholdsareal skal sikres ihht retningslinjene i T-1442/2021 og teknisk forskrift/NS8175 klasse C. Det tillates oppført boliger i område med inntil L_{den} 63 dB fra bane forutsatt at følgende tilleggskrav oppfylles:

- Boenheter med støynivå på fasader over anbefalte grenseverdier L_{den} 58 dB fra bane, skal være gjennomgående og/eller ha en stille side. Alle boliger skal minimum ha ett soverom og 50% av oppholdsrom/stue mot stille side, hvor støynivå utenfor vindu er L_{den}=58 dB eller lavere. Oppholdsrom eller boenheter hvor ett eller flere rom kun har vinduer i fasader med støybelastning over L_{den}=58 dB, skal ha solbeskyttelse og balansert ventilasjon e.l.
- Bebyggelse og tiltak for støyavskjerming skal utformes slik at alle boenheter har tilgang til private uteoppholdsareal på terreng/balkong med støynivå L_{den}=58 dB eller lavere.
- Støyretningslinjens krav til innendørs støyforhold skal tilfredsstilles for hele boligen.

Ved søknad om tiltaket skal det redegjøres for at støyretningslinjens krav til støy og vibrasjoner fra jernbane blir tilfredsstilt hva gjelder boligene og private uteoppholdsareal.

3.6 Kulturminner

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

§4 BEBYGGELSE OG ANLEGG, (pbl § 12-5, nr.1)

4.1 Boligbebyggelse med tilhørende anlegg, B3 og B5-B7

Ved utbygging skal det sikres en helhetlig utvikling/utforming av det enkelte boligfelt inkl tilliggende trafikk- og grøntareal. Utbygging av det enkelte felt kan deles i flere byggetrinn.

4.1.1 Plassering

Balkonger tillates utkraget 1,0 meter over regulert byggegrense mot tilliggende grøntområder. Frittstående sportsboder, garasjer, installasjoner/anlegg, overbygd sykkelparkering, nettstasjon, mv. tillates plassert over regulerte byggegrenser, men ikke nærmere enn 2,0 meter fra eiendoms-/formålsgrense. Med unntak mot veiareal kan mindre frittliggende sportsboder inntil 6 m2 plasseres 1,0 meter fra eiendoms-/formålsgrense. Felles avfallsanlegg tillates plassert inntil 1,0 meter fra formålsgrense mot veiareal.

4.1.2 Grad av utnytting

Tillatt grad av utnytting for felt B3 og B5-B7 skal ikke overstige %BYA = 45 %.
Garasjeanlegg under bebyggelse eller terreng/uteoppholdsareal skal ikke medregnes i grad av utnyttelse (%BYA). Garasje/sportsbod pr boenhet skal ikke overstige 40 m² BYA.

4.1.3 Utforming av bebyggelsen

I felt B3 og B7 tillates leilighetsbebyggelse i inntil 4 etasjer + underetasje/garasjekjeller, samt konsentrert småhusbebyggelse i 2-3 etasjer med tilhørende anlegg.
I felt B5 tillates leilighetsbebyggelse i inntil 3 etasjer samt konsentrert småhusbebyggelse i 2-3 etasjer med tilhørende anlegg.

I felt B6 tillates konsentrert småhusbebyggelse i 2 etasjer med tilhørende anlegg.

Konsentrert småhusbebyggelse kan omfatte kjedet eneboligbebyggelse, rekkehus samt 2-8 mannsboliger.

Konsentrert småhusbebyggelse i 3 etasjer skal utformes med pulttak/flate tak. Tredje etasje skal ikke overstige 60% av underliggende etasjeplan. Tilliggende takflate kan benyttes til takterrasse.

Bebyggelse innenfor det enkelte felt eller husrekke skal utformes med et enhetlig arkitektonisk utrykk hva gjelder volum, materialbruk og farger. Sammenhengende større fasader skal gis en oppbrutt karakter ved bruk av sprang, varierende fasadematerialer eller fargevalg. Sokkel-/ underetasje kan tillates i tillegg til regulerte etasjer, der tomteforholdene ligger til rette for det.

Garasje/carport kan oppføres som fellesanlegg eller frittliggende/tilbygg til boenheten. Areal foran privat garasje/carport kan benyttes som biloppstillingsplass. Det stilles ikke krav til å snu på egen tomt/parsell ved innkjøring fra interne boliggater.
Sportsboder, garasjer/carporter og overbygde sykkelparkering, avfallsløsning, mv skal gis en utforming som sammenfaller med tilhørende boliger.

Alle boligene skal ha tilgang til avskjermet privat uteplass/balkong/takterrasse med gode lys- og solforhold.

Låvebygning i felt B3 tillates ombygd til boliger eller revet for helhetlig boligutvikling av området.

4.1.4 Byggehøyder

Gesimshøyde for leilighetsbebyggelse i 3 og 4 etasje med pulttak/flatt tak skal ikke overstige hhv. 10,5 og 13,5 meter. Ved saltaksløsning er maksimal gesims-/mønehøyde hhv. 11,0 og 13,5 meter. Takoppbygg for tekniske installasjoner og trapp/heis tillates oppført over regulert gesimshøyde med maksimal høyde på 1,5 meter. Takoppbygg skal ikke overstige 10% av bygningens brutto grunnflate.

Gesimshøyde for konsentrert småhusbebyggelse i 3 etasjer med pulttak/flatt tak skal ikke overstige 9,0 meter.
Maksimal gesims-/mønehøyde for konsentrert småhusbebyggelse i 2 etasjer er hhv. 6 og 9 meter. Ved utforming med pulttak/flatt tak er maksimal gesimshøyde 7,5 meter.

Gesims-/mønehøyde for frittliggende garasjer/carport skal ikke overstige hhv. 3,0 og 4,5 meter. Ved utforming med pulttak/flatt tak er maksimal gesimshøyde 3,5 meter.

Byggehøyder skal beregnes i forhold til gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

4.1.5 Utforming av ubebygde areal

Ubebygde arealer internt i boligområdene skal opparbeides på en kvalitetsmessig god måte, hva gjelder dekker, beplantning, møblering, mv, og kan tilrettelegges som interne gang-forbindelser/kjøreveier, felles og private uteoppholdsareal, grøntområder, lek/ opphold, mv.
Eksisterende trevegetasjon skal i størst mulig grad søkes bevart.
Randsoner mot naboeiendommer, trafikkareal og grøntområder skal gis kvalitetsmessige god opparbeidelse/beplantning.

4.1.6 Minste uteoppholdsareal (MUA)

Krav til MUA pr bolig skal tilfredsstilles innenfor det enkelte felt og minimum være:
- Konsentrert småhusbebyggelse 50 m2 pr bolig
- Leilighetsbebyggelse 35 m2 pr bolig

Arealer opparbeidet til privat/felles uteoppholdsareal, balkonger/takterrasser, interne gang-forbindelser, grøntområder mv. internt i boligområdene kan medregnes ved beregning av MUA. Overbygd del av terrasse/balkong/takterrasser, terreng brattere enn 1:3 samt støy-utsatt areal skal ikke medregnes.

4.1.7 Nærlekeplass og felles lek og oppholdsareal

For hver 25. boenhet (1-24 boenheter, 25-49 boenheter osv.) skal det opparbeides minimum 100 m² nærlekeplass, og gangavstand fra boligene til nærlekeplass skal ikke overstige 100 meter. Nærlekeplass skal tilpasses de minste og minimum utstyres med sandkasse, to stk egnete lekeapparat samt bord og sittegruppe for de voksne.

Nærlekeplasser og felles oppholdsareal skal ha en sentral og avskjermet beliggenhet, trafikksikker atkomst samt sikres gode lys og solforhold. Minst 50 % av areal avsatt til nærlekeplass skal være solbelyst kl. 15.00 ved jevndøgn.

For felt B3 og B5 kan krav til opparbeidelse av nærlekeplass halveres ved anleggelse av lekeplass i tilknytning til P/U1.

Felles uteoppholdsareal i boligområdene skal gis en kvalitetsmessig opparbeidelse og søkes avskjermet i forhold til private uteoppholdsareal. Mindre byggverk/overbygg kan tillates.

4.1.8 Utomhusplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det innsendes en detaljert utomhusplan i hensiktsmessig målestokk. Planen skal angi en samlet utbygging for hele eller deler av feltet, og vise plassering og utforming av bebyggelsen med høydeangivelse av gesims og inngangsparti, avkjørsel til område med frisiktslinjer, garasjeanlegg og biloppstilling på terreng, oppstillings-/manøvreringsareal for renovasjonsbiler, gangforbindelser, eksisterende og fremtidig terrenghøyde, terrengforstøtninger, gjerder/ avskjerming, utforming/opparbeidelse av felles lek og oppholdsareal, grøntområder/randsoner mot vei/nabo, plassering av evt. frittliggende anlegg for sykkelparkering, sportsboder, trafo og renovasjon, overvannshåndtering mv

Utomhusplanen skal også inkludere opparbeidelse og utforming av tilliggende kjøreareal, grøntområder mv som inngår som en del av utbyggingen.

4.1.9 Parkering

Parkering for beboere og besøkende skal etableres innenfor det enkelte boligfelt eller avsatte felles parkeringsareal. Følgende parkeringsnorm skal legges til grunn:

Konsentrert småhusbebyggelse med felles parkeringsanlegg:

1,5 biloppstillingsplass pr boenhet, herunder 1,0 p-plass for boligen og 0,5 p-plasser som felles-/gjesteplass i tilknytning til fellesanlegg.
Minimum 3 sykkelplasser pr bolig

Rekkehus/eneboliger med parkering ved egen bolig:

2,0 biloppstillingsplasser pr boenhet,
Minimum 3 sykkelplasser pr bolig

Leilighetsbebyggelse med felles parkerings- eller garasjeanlegg:

Leiligheter mindre enn 60 m2BRA: 1,0 biloppstillingsplass pr boenhet.
Leiligheter større enn 60 m2BRA: 1,5 biloppstillingsplass pr boenhet.
Minimum 2 sykkelplasser pr bolig

Minimum 5 % av biloppstillingsplassene i fellesanlegg skal utformes for forflytningshemmede. Tilsvarende skal minst 30% av beboerplassene tilrettelegges med mulighet for uttak til el-ladning.

For leilighetsbebyggelse skal fellesareal for sykkelparkering plasseres i nærheten til inngangsparti og tilrettelegges for låsing.

4.1.10 Renovasjonsanlegg

Anlegg for avfallshåndtering skal plasseres slik at de blir til minst mulig sjenanse. Ved etablering av fellesanlegg skal arealene avskjermes med beplantning og/eller gjerde.

Valg av avfallsløsning skal avklares med renovasjonsselskap før søknad om rammetillatelse.

4.1.11 Gangforbindelser

Det skal etableres trafikksikre gangveiforbindelser både internt og mellom boligområdene, samt til tilliggende fellesområder for lek og opphold. Gangforbindelse gjennom grøntområdet P/U1 skal videreføres gjennom felt B3 og B5 med tilgang til tilliggende boligområder og bro

over Østre Linje ved Løvestadveien. Angitte gangforbindelser/ferdselsveier gjennom felt B3 og B5 skal fremgå av utomhusplan ved søknad om rammetillatelse for 1. byggetrinn. Gangforbindelser frem til boliger og mellom boligene og fellesareal for lek og opphold skal minimum opparbeides med bredde på 2,0 – 2,5 meter.

4.1.12 Interne kjøreveier

Kjøreveier og kjørbare gangforbindelser som er påkrevd for renovasjonsløsning, utrykning, mv internt i boligfeltene, skal dimensjoneres for lastebil type (L) og minimum opparbeides med asfaltert bredde på 3,5 meter + 0,5 meter skulder på hver side.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl §12-5, nr. 2)

5.1 Kjørevei, f_KV1 og f_KV2

Avsatt kjørevei skal ha funksjon som felles atkomstvei for tilliggende boligfelt, samt felt B3. Atkomstvei skal dimensjoneres for renovasjonsbil (type (L), og sikres tilfredsstillende snumulighet uavhengig av byggetrinn.
KV1 og KV2 skal opparbeides med minimum asfaltert kjørebredde på hhv 5,0 og 4,5 meter. Avsatt sideareal skal benyttes til skulder, grøft og snøopplagring.

Avkjørsler til boligfeltene er vist med piler på plankartet. Endelig plassering fastlegges ved utarbeidelse av utomhusplan for det enkelte boligfelt, og skal følge «*Statens vegvesens håndbok N100, Veg- og gateutforming, kapittel E.1.4.*» hva gjelder geometri og siktforhold. Siktforhold ved avkjørsler skal legge til grunn utformings-/siktkrav for atkomstvei type A1, hvor stoppsikt Ls =20 m og L2=4 m.
Innenfor sikttrekanter ved avkjørsler og kryss tillates ikke sikthindrende vegetasjon, tette gjerder, snødeponi, murer eller andre innretninger med høyde 0,5 m over primærvegens kjørebanenivå. Tilsvarende gjelder enkeltelement som trær, stolper eller liknende med diameter større enn 0,15 m.

5.2 Fortau, F1

Fortau langs KV1 og KV2 skal anlegges med asfaltert bredde på 2,0 m og kantstein mot kjørefelt.

5.3 Gang-/sykkelveg, o_GS1

Gangforbindelsen skal opparbeides med bredde på 3,0 meter og 0,25 meter skulder på hver side. Forbindelsen skal sperres med bom eller tilsvarende for å hindre gjennomkjøring.

5.4 Gangareal/gangforbindelse, GV1 og GV2

Gangforbindelse GV1 mellom Nordmyrveien og P/U1 skal anlegges som gruslagt gangsti med minimum bredde 2,0 meter. Tilsvarende gjelder gangforbindelse GV2 frem til Løvestadveien.

5.5 Parkeringsplass, P1*

Parkeringsarealene tillates etablert som felles parkeringsområde/gjesteplasser for boligfelt B5. Området tillates planert og opparbeidet med asfaltert/gruslagt dekke. Tilliggende del av KV2 inngår som del av manøvreringsareal for parkeringsområdene, men skal til enhver tid holdes åpen for atkomst til tilliggende boligfelt.
Innenfor området tillates ikke faste innretninger/anlegg ut over støyskjerm i forkant av p-plassen, belysning og anlegg for el-lading.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR (pbl §12-5, nr. 3)

6.1 Kombinert grønnstrukturformål, Park/uteoppholdsareal - P/U1

Grøntområdet skal opparbeides som del av gjennomgående felles park/uteoppholdsareal for tilliggende boligfelt og barnehage på Løvestadfeltet. Området skal gis en parkmessig opparbeidelse med trær, busker, mv, samtidig som deler av området kan tilrettelegges

som aktivitetsområder for lek og opphold, ballspill, møteplasser, turvei, mv. Oppfylling og planering tillates, samtidig som «opplevelsen» av ravinedalen skal bevares.

Lekeplass og balløkke skal anlegges innenfor areal angitt på plankartet, hvor balløkke skal utformes som en åpen gresslette for variert lek og ballspill. Lekeplass skal utstyres med sandkasse, 4-5 lekeapparat egnet for området samt sittegrupper. Balløkke og lekeplass skal opparbeides/dreneres slik at overflatevann ledes bort fra området.

Området skal være tilgjengelig for allmennheten, og det skal etableres en gangforbindelse gjennom området med tilknytning til tilliggende boligfelt og gang-/turveier. Gangforbindelsen skal anlegges som gruslagt sti med minimum bredde 2,0 meter. Trase tilpasses utformingen av området. VA-anlegg og annen infrastruktur kan fremføres gjennom området.

6.2 Vegetasjonsskjerm/buffersone, V1-V3

Avsatt buffersoner skal anlegges som grøntareal, og opparbeides på en kvalitetsmessig god måte med gressareal og trerekker/busker. Områdene tillates ikke benyttet til utvending lagring, oppstillingsareal, mv. Tilliggende del av områdene skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for siste byggetrinn i tilliggende boligfelt.

6.2.1 Vegetasjonsskjerm, V1A og V1B

I området tillates anlagt jordvoll kombinert med trerekker/vegetasjon som avskjerming mot næringsområdet. Deler av området tillates også benyttet for anleggelse av gangstier mellom boligområdene, samt del av felles uteoppholdsareal for lek/opphold.

6.2.2 Vegetasjonsskjerm/buffersone mot Østre linje, V2*

I området tillates ikke høytvoksende trevegetasjon eller større snødeponi som kan være til ulempe for jernbanedriften. Tilliggende boligfelt har ansvar for skjøtsel av områdene og skal påse at vegetasjon ikke kommer i konflikt med jernbanen.
Påkrevd sikkerhetsgjerde og støyskjerm tillates oppsatt innenfor området. Støyskjerm kan evt. erstattes av en støyvoll som etableres innenfor buffersonen. Endelig plassering, høyder og utforming hva gjelder sikkerhetsgjerde og støyavskjerming skal godkjennes av Bane NOR. Skjermingstiltak skal utformes med særlig hensyn til det estetiske miljøet.
*Gangforbindelsen GV2 tillates anlagt inntil 0,5 m fra eiendomsgrense mot Østre linje.**

6.2.3 Vegetasjonsskjerm, V3

I område V3 skal det anlegges en gangpassasje mellom barnehaven og boligområde B5. Resterende del av området kan beplantes med avskjermende busker/trerekker.

§7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (pbl §12-7, pkt. 10)

- Før det gis igangsettingstillatelse innenfor det enkelte felt, skal tekniske planer for vei, vann- og avløp, overvannshåndtering, renovasjon, gatebelysning, nettstasjon og annen teknisk infrastruktur være godkjent av kommunen.

- Før det gis ramme-/igangsettingstillatelse for byggetiltak innen 30 meter fra nærmeste spors midtlinje for Østre linje skal tillatelse fra Bane NOR foreligge.

- Før det gis rammetillatelse for bebyggelse i felt B7, skal overordnet utomhusplan for hele feltet være godkjent.

- Før det gis igangsettingstillatelse for oppføring av støyskjerm/-voll langs Østre Linje, skal det foreligge godkjennelse fra Bane NOR hva gjelder plassering, høyde og utforming.

- Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for boliger innenfor felt B3, B5 og B6 skal sikkerhetsgjerde mot Østre Linje være ferdigstilt og godkjent av Bane NOR.

- Område avsatt til felles park/uteoppholdsareal (P/U1) skal være ferdigstilt med utstyr og terrengopparbeiding ihht. godkjent utomhusplan ved søknad om midlertidig

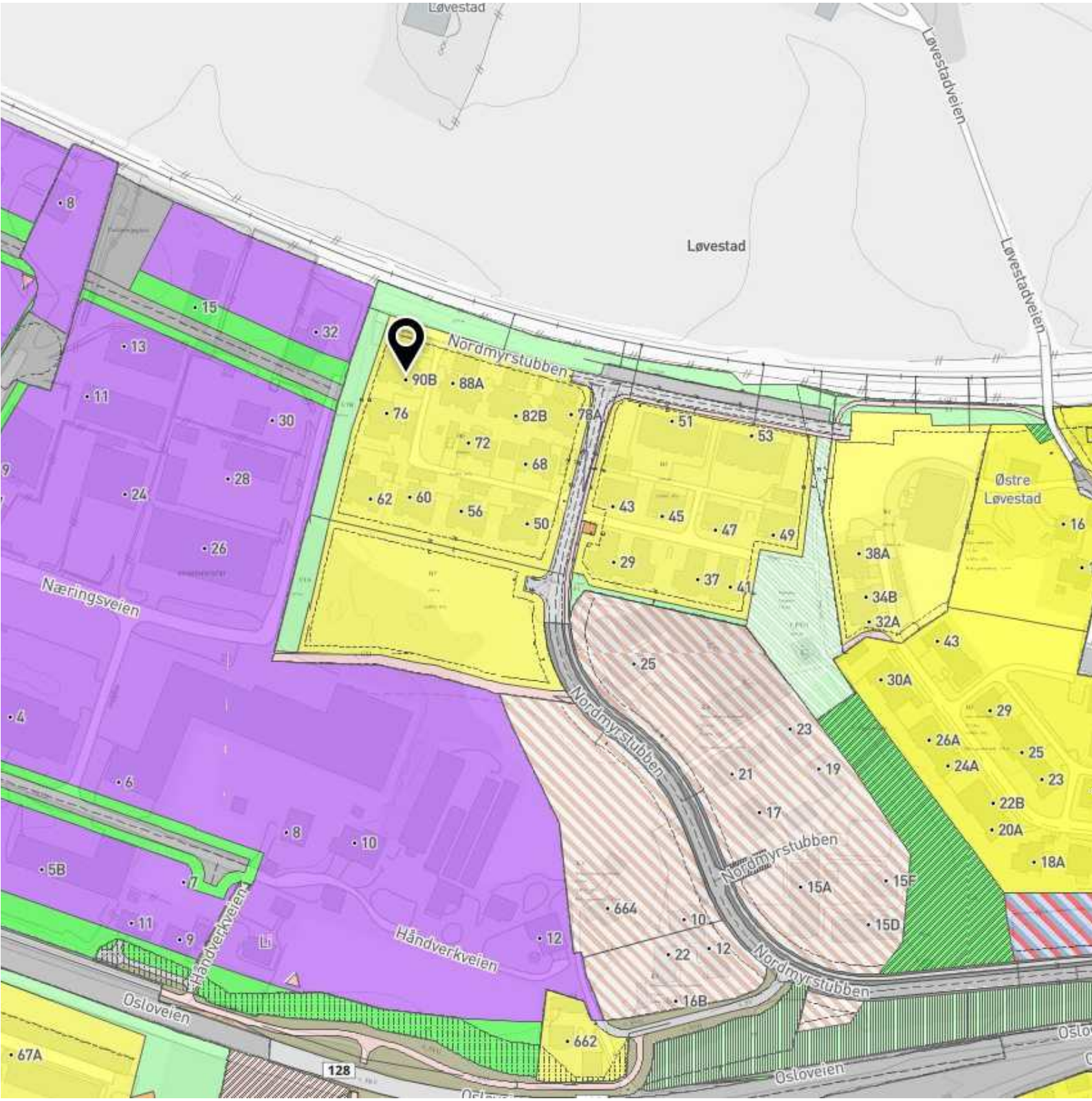
brukstillatelse for første byggetrinn i felt B5 eller B3, alternativt påfølgende vår dersom boligene tas i bruk om vinteren. Tilsvarende gjelder for oppsetting av gjerde/hekk mot V3 og P/U1.

- Felles uteoppholdsareal og nærlekeplass for det enkelte boligfelt/byggetrinn skal være ferdigstilt med utstyr og terrengopparbeiding ihht. godkjent utomhusplan før boliger kan tas i bruk, alternativt påfølgende vår dersom boligene tas i bruk om vinteren.

- Påkrevd kjøreareal, interne gangforbindelser og parkeringsareal for det enkelte byggetrinn, skal være opparbeidet og ferdigstilt før boliger kan tas i bruk. Krav til opparbeidelse av tilliggende trafikk-/gangareal skal sees i sammenheng med byggetrinn og hvilke deler av boligfeltet som bygges ut.

- Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for boliger nærmest jernbanen skal det foretas ettermåling av minst en av boligene for å dokumentere at innendørs støynivå er tilfredsstilt.

- Før det gis brukstillatelse for siste byggetrinn innenfor felt B5 skal fortau langs KV1 og KV2 *samt gruslagt gangforbindelse langs Østre linje** være ferdig bygget, helt frem til Løvestadveien/jernbanebrua. *Dersom boligene tas i bruk om vinteren, kan ferdigstillelse utsettes til påfølgende juni.**


Løvestad
Løvestadveien
Løvestad
Løvestadveien
Nordmyrstubben
90B
88A
76
82B
76A
72
68
62
60
56
50
51
53
43
45
47
49
29
37
41
Østre
Løvestad
38A
34B
32A
43
30A
29
26A
25
24A
23
22B
20A
18A
16
Næringsveien
15
32
13
11
30
28
24
26
4
6
8
10
5B
7
11
9
Håndverkveien
Håndverkveien
12
25
Nordmyrstubben
23
21
19
17
Nordmyrstubben
15A
15F
15D
664
10
22
12
Nordmyrstubben
16B
662
Osloveien
128
Osloveien
67A
Osloveien

enova

Energiattest



Adresse	
Nordmyrstubben 90B, 1820 SPYDEBERG	
Dato for energimerking **30.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-254014**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300614825**
Gårdsnummer **409**	Bruksnummer **145**
Seksjonsnummer **29**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2018**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **80,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **80,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **136,39 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **147,79 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **11 824 kWh**



Nordmyrstubben 90B, 1820 SPYDEBERG

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Nordmyrstubben 90B, 1820 SPYDEBERG

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Nordmyrstubben 90B

Nabolaget Løvestad/Grini vestre - vurdert av 35 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Eldre
- Etablerere
- Familier med barn

SKOLER

Hovin skole (1-7 kl.) 334 elever, 16 klasser	20 min 1.7 km
Spydeberg ungdomsskole (8-10 kl.) 231 elever, 10 klasser	17 min 1.4 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	13 min 8.5 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	22 min 20.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Lundsveien Linje 9, 410, 476, 641	6 min 0.5 km
Spydeberg stasjon Linje R22	16 min 1.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 13 min

BARNEHAGER

Espira Løvestad barnehage (1-5 år) 84 barn	5 min 0.4 km
Blomsterenga barnehage (1-5 år) 104 barn	12 min 1 km
Solsiden barnehage (1-5 år) 41 barn	22 min 1.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Spydeberg	11 min
Kiwi Spydeberg	12 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Tebosenteret Spydeberg	13 min
Vitusapotek Spydeberg	13 min
Askim Vinmonopol	15 min

SPORT

Spydeberg stadion	15 min
Hovin skole	17 min
Spydeberg Treningssenter	10 min
Askim treningssenter	10 min

«Sentralt beliggende. Kort avstand til jernbane, buss, skole, butikker osv.. Hyggelige naboer.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

—

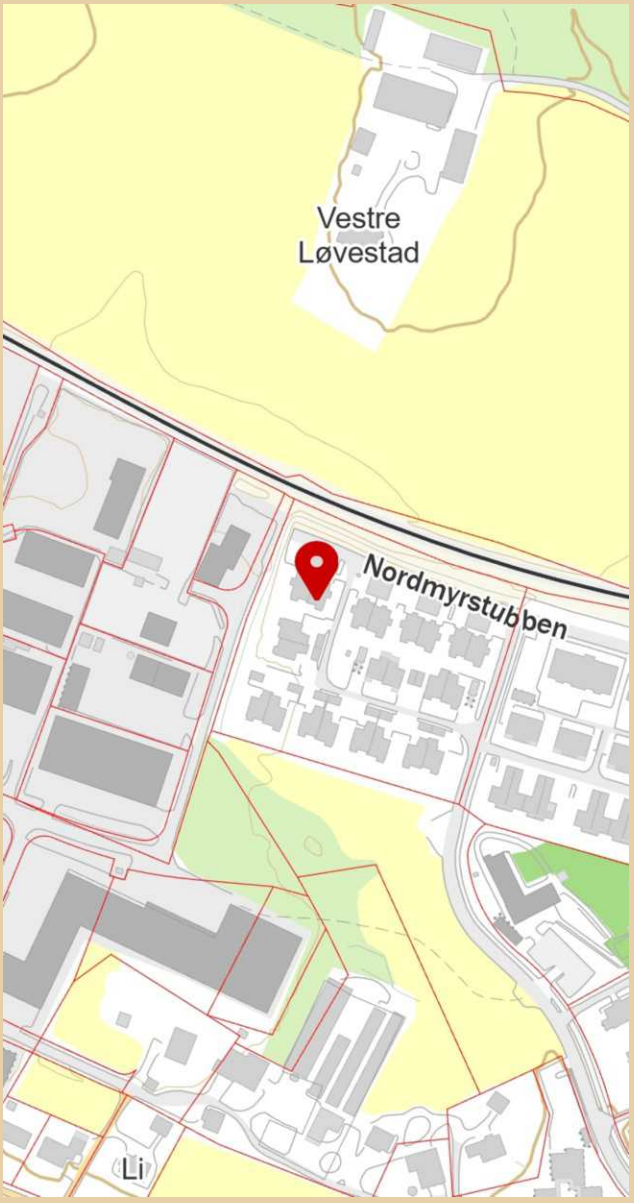
Gateparkering
Lett 86/100

—

Trafikk
Lite trafikk 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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

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:
Nordmyrstubben 90B, 1820 Spydeberg
Gnr. 409, Bnr. 145, Snr. 29, Indre Østfold kommune.

Oppdragsnummer:
306260007

Meglerforetak: PrivatMegleren Komplett

Saksbehandler: Robert Borgås

Telefon / Mobil: 23 13 59 00 / 970 76 899

E-post: robert.borgas@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.
