



aktiv.

Øyenveien 20, 1825 TOMTER

**Praktisk 1/2-part av horisontaldelt
tomannsbolig - egen hybel/gode
leieinntekter - kort vei til skole/
barnehage/butikk/togstasjon**



Eiendomsmegler MNEF

Bente Børud

Mobil 993 89 932

E-post bente.borud@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Askim

Stasjonsmester Frost gate 18, 1802 Askim.
TLF. 69 88 84 44

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 2 150 000,-
Fellesgjeld:	Kr 1 022 613,-
Omkostn.:	Kr 1 350,-
Total ink omk.:	Kr 3 173 963,-
Felleskostn.:	Kr 13 138,-
Selger:	Thomas Fjelldahl
Undbekken	
Salgsobjekt:	Andelsleilighet
Eierform:	Andel
Byggeår:	2005
BRA-i/BRA Total	90/95 kvm
Tomtstr.:	3823.1 m ²
Soverom:	3
Antall rom:	4
Gnr./bnr.	Gnr. 807, bnr. 237
Andelsnr.:	12
Oppdragsnr.:	1102250038

Velkommen til denne funksjonelle boligen som kombinerer en romslig hovedleilighet med en separat hybelleilighet i underetasjen.

Perfekt for deg som ønsker ekstra inntekt, plass til tenåringer eller en selvstendig boenhet for familie eller venner.

Øyenveien 20 ligger i et rolig og etablert boligområde på Tomter i Indre Østfold kommune.

Området er omgitt av vakker natur med skogsområder og åpne landskap.

Nærområdet byr på gode tur- og friluftsmuligheter, med stier, innsjøer og rekreasjonsområder lett tilgjengelig for både hverdagsaktiviteter og fritid.

Området passer godt for barnefamilier.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	82
Budskjema	99

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 90 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 95 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 26 m² Hybel

1. etasje

BRA-i: 64 m²

BRA-e: 5 m² Bod

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3823.1 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet, hovedsaklig med gressplen og naturlig vegetasjon, og har jevnt terreng, samt gode solforhold.

Beliggenhet

Øyenveien 20 ligger i et rolig og etablert boligområde på Tomter i Indre Østfold kommune.

Området er omgitt av vakker natur med skogsområder og åpne landskap.

Nærområdet byr på gode tur- og friluftsmuligheter, med stier, innsjøer og rekreasjonsområder lett tilgjengelig for både hverdagsaktiviteter og fritid.

Området passer godt for barnefamilier, med kort avstand til barnehager, barneskole, ungdomsskole og ulike fritidstilbud.

Det finnes dagligvarebutikker, servicetilbud og kollektivtransport i nærområdet, inkludert togstasjon på Tomter som gir rask tilgang til Oslo og øvrige områder i regionen.

Det er også enkel tilkomst til E18 for bilpendlere.

Området fremstår som rolig og trygt, samtidig som det gir kort vei til både natur og

nødvendige fasiliteter – en attraktiv kombinasjon for både familier, pendlere og de som søker en balansert livsstil mellom landlige omgivelser og bynærhet.

Adkomst

Adkomst via offentlig vei.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Borettslagsleilighet med tilhørende carport og separat hybelleilighet i underetasjen. Boligen er oppført i 2005 og har et bruksareal på 64 kvm for hovedleiligheten, samt et bruksareal på 26 kvm for hybelleiligheten. Hybelen har egen, utvendig adkomst via ståltrapp.

Leiligheten har betongdekke i etasjeskille og i gulv mot grunn. Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med liggende royalimpregnert trekledning og teglstein. Taket, type valmtak, er tekket med betongtakstein. Takkonstruksjonen er oppført med takstoler i tre. Takrenner, nedløp og beslag er utført i stål. Leiligheten har malte trevinduer og en balkongdør med 2-lags glass, en ytterdør med glassfelt, samt en separat ytterdør som gir adkomst til utvendig bod på 5 kvm. Ved inngangspartiet er det lagt fliser på dekke.

Østvendt veranda på ca. 5 kvm, med trapp til terreng. Verandaen er belagt med trykkimpregnerte terrassebord, og har rekkverk i treverk med liggende royalimpregnert kledning.

Innhold

Velkommen til denne funksjonelle boligen som kombinerer en romslig hovedleilighet med en separat hybelleilighet i underetasjen.

Perfekt for deg som ønsker ekstra inntekt, plass til tenåringer eller en selvstendig boenhet for familie eller venner.

Hovedleilighet – 1. etasje

Entré: Romslig og lys entré med plass til garderobe og oppbevaring.

-Stue/Kjøkken: Åpen løsning med praktisk kjøkkeninnredning og plass til spisegruppe.

-Soverom: To gode soverom med plass til dobbeltseng og garderober.

-Bad: Flislagt med hvit baderomsinnredning, nedfelt servant, dusjhjørne og gulvstående toalett.

-Innvendig bod: Praktisk bod for oppbevaring av diverse eiendeler.

-Utvendig bod: Ekstra lagringsplass på 5 kvm.

-Hybelleilighet – Underetasje

-Entré: Egen inngang med plass til yttertøy og sko.

-Stue/Kjøkken: Kompakt kjøkken med integrerte hvitevarer og plass til liten spisegruppe.

-Bad: Flislagt med dusj, servant og toalett.

Standard

Overflater:

Laminatgulv i hovedarealene, samt trestavs parkett på ett av soverommene og i boden.

Veggene har tapet og smartpanel.

Det er malte gipsplater i himlinger.

Som følge av vannlekkasje i 2017 ble alle gulv- og veggflater i stue, kjøkken og ett av soverommene oppgradert.

Kjøkken: Praktisk innredning med lyse, slette fronter og mørk laminert benkeplate.

Veggen bak benken er kledd med stående smartpanel. Utstyrt med frittstående hvitevarer: kjøleskap/fryser, komfyr og oppvaskmaskin.

Stue: Romslig og lys stue med plass til spisegruppe. Gulvbelagt med parkett, vegger malt i lyse farger, og himling med malte flater.

Bad: Flislagte gulv og vegger. Hvit baderomsinnredning med profilerte fronter, nedfelt servant i laminert benkeplate med ett-greps blandebatteri og speil med overlys. Dusj med veggmonterte buede dusjdører i herdet glass. Gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin, elektrisk baderomsvifte for ventilasjon og varmekabler i gulvet.

Teknisk: Under benken er det installert varmtvannsbereder tilkoblet et Waterguard-system, fra 2017.

Hybelleilighet – Underetasje

Gulv og vegger: Trestavs parkett på gulv, tapetserte og malte plater på vegger, samt malt betongdekke i himlinger.

Kjøkken: Kompakt hybelkjøkken med standard kjøkkenmodul, profilerte fronter, laminert benkeplate, integrert kjøleskap og koketopp med to elektriske plater.

Overskap og ventilator over benkeområdet, med veggflater kledd i fliser.

Varmtvannsbereder: Plassert under kjøkkenbenken.

Bad: Flislagte gulv og vegger, hvit baderomsinnredning med nedfelt servant i laminert benkeplate, speil med belysning, dusj med dusjforheng og gulvstående toalett.

Opplegg for vaskemaskin, varmekabler i gulvet og elektrisk baderomsvifte.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport.

Denne er vedlagt salgsoppgaven.

Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Nedløp og beslag:

Det er ikke lagt beslag på vannbrett.

Veggkonstruksjon:

Det er ikke tilstrekkelig med lufting mellom kledning og yttervegg.

Vinduer:

Karmer i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Dører:

Det er observert skjevheter og jordslag på ytterdøren til boden.

På balkongdøren er det registrert en tidligere montert katteluke, som nå er midlertidig tettet utvendig, med treverk.

Dører - hybel:

Døren bærer preg av slitasje og påvist at døren er vanskelig å lukke.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Overflater:

Det er tegn og bruksslitasje, inkludert hakk, merker og lignende, samt generelt behov for vedlikehold på flere overflater.

Overflater - hybel:

Det er tegn og bruksslitasje, inkludert hakk, merker og lignende, samt generelt behov for vedlikehold på flere overflater.

Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Pipe og ildsted:

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Innvendige dører:

Nedre del av baderomsdøren viser tegn til svelling, og det er registrert hakk og merker på enkelte av de øvrige dørene.

Skyvedøren mellom stue og soverom har behov for justering.

Innvendige dører - hybel:

Nedre del av baderomsdøren viser tegn til svelling.

Overflater vegger og himling, bad i 1. etg:

Remser og skjøter i himlingen er synlige.

Det er også stedvis observert sprekker i fugene.

Overflater gulv, bad 1. etg:

Det er avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er observert vannansamlinger i dusjsonen, samt bom i flere av flisene.

Sluk, membran og tettesjikt, bad 1. etg:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Sanitærutstyr og innredning, bad 1. etg:

Det er registrert kosmetiske skader på baderomsinnredningen, og toalettsetet er løst.

Dusjdørene viser tegn til slitasje.

Ventilasjon, bad 1. etg:

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Overflater og innredning, stue/kjøkken 1. etg:

Det er påvist at overflater har noe skader.

Avtrekk, stue/kjøkken 1. etg:

Det ble registrert at ventilatoren manglet filter, og at lyset ikke fungerte.

Overflater og innredning, stue/kjøkken - hybel:

Det er påvist at overflater har noe skade.

Vannledninger - hybel:

Det er påvist at eventuelt vannlekkasje fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.

Avløpet fra fordelerskapet ledes ut i felles entré uten sluk i rommet.

Varmtvannstank:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannstank - hybel:

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Varmtvannstanken er over 20 år.

Forhold som har fått TG3:

Bad - hybel:

Det er registrert sprukne fliser, svertesopp samt omfattende bom både på vegger og gulv, i tillegg til fuktskader på baderomsinnredningen.

Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at rommet skal tåle normal bruk i henhold til dagens krav.

Elektrisk anlegg:

Det er observert løse, uisolerte elektriske ledere som stikker ut fra en veggbryter eller tikoblingspunkt.

Manglende samsvarserklæring for elektriske arbeider innebærer at det ikke foreligger dokumentasjon som bekrefter at installasjonene er utført i henhold til gjeldende forskrift.

Takstmannen anbefaler at det utføres en utvidet el-kontroll.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Er inkludert i felleskostnadene

Parkering

Parkering i gårdsplass og i carport.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP587076

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Vedovn i stue, elektriske varmekabler på badet og panelovner.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 150 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 844 199

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 376 797

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Kr. 13.138,- pr. måned inkluderer.

Felleskostnadene dekker blant annet kommunale avgifter, bygningsforsikring, vedlikehold, kabel-tv, strøm på/i fellesareal samt honorar til styret, forretningsfører og revisor.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 13 138

Andel Fellesgjeld

Kr 1 022 613

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

11.06.2025

Rentekost. fellesgjeld

Kr 13 138

Andel fellesformue

Kr 74 528

Andel fellesformue dato

11.06.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Øyen Borettslag

Organisasjonsnummer

984965516

Andelsnummer

12

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 12126260545, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 11.06.2025: 5.54% pa.

Antall terminer til innfrielse: 34

Saldo per 11.06.2025: 1 992 857

Andel av saldo: 66 266

Første termin/første avdrag: 30.12.2014 (siste termin 30.09.2033)

Ikke IN lån. Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

Lånenummer: 12126260529, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 11.06.2025: 5.54% pa.

Antall terminer til innfrielse: 74

Saldo per 11.06.2025: 16 584 881

Andel av saldo: 883 157

Første termin: 30.12.2014 Første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.09.2043)

In Lån avdragfritt tom 301223. Det er anledning tilå nedbetale på lånet den 15 mars og 15 september, foutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 12126260537, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 11.06.2025: 5.54% pa.

Antall terminer til innfrielse: 20

Saldo per 11.06.2025: 1 449 019

Andel av saldo: 73 190

Første termin/første avdrag: 30.12.2014 (siste termin 30.03.2030)

IN-ordning: Det er anledning tilå nedbetalelånet den 15 mars og 15 september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er sikret i BBL Finans AS, Boligbyggelagenes Finansieringsforetak.

Borettslaget er, etter gjeldende

bestemmelser fastsatt av skadeforsikringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader.

Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett.

Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater

ekskremitter på andres område.

Forretningsfører

Forretningsfører

USBL Follo

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 807, bruksnummer 237 i Indre Østfold kommune. Andelsnr. 12 i Øyen Borettslag med orgnr. 984965516

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3118/807/237:

12.12.2003 - Dokumentnr: 12051 - Best. om vann/kloakkledn.

Med flere bestemmelser

Rettighetshaver Hobøl kommune

Rettighetshaver Hobøl Vannverk BA

23.04.2002 - Dokumentnr: 3525 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3118 Gnr:807 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 528529 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0138 Gnr:7 Bnr:237

01.01.2024 - Dokumentnr: 265124 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3014 Gnr:807 Bnr:237

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 05.12.2005

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet vannforsyning fra Hobøl vannverk og kommunalt avløp via privat fordelingsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Id 013820000001 Øyen Søndre og del av Øyen Nordre datert 28.06.2000

Id 013820040003 Del av Lyngfeltet regulert til gangvei datert 22.11.2004

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en

akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 150 000 (Prisantydning)

1 022 613 (Andel av fellesgjeld)

3 172 613 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 173 963 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 181 863 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 184 663 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retthjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,9% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14900,- oppgjørshonorar kr 5900,- og visninger kr 2500, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 45.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 12.200,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

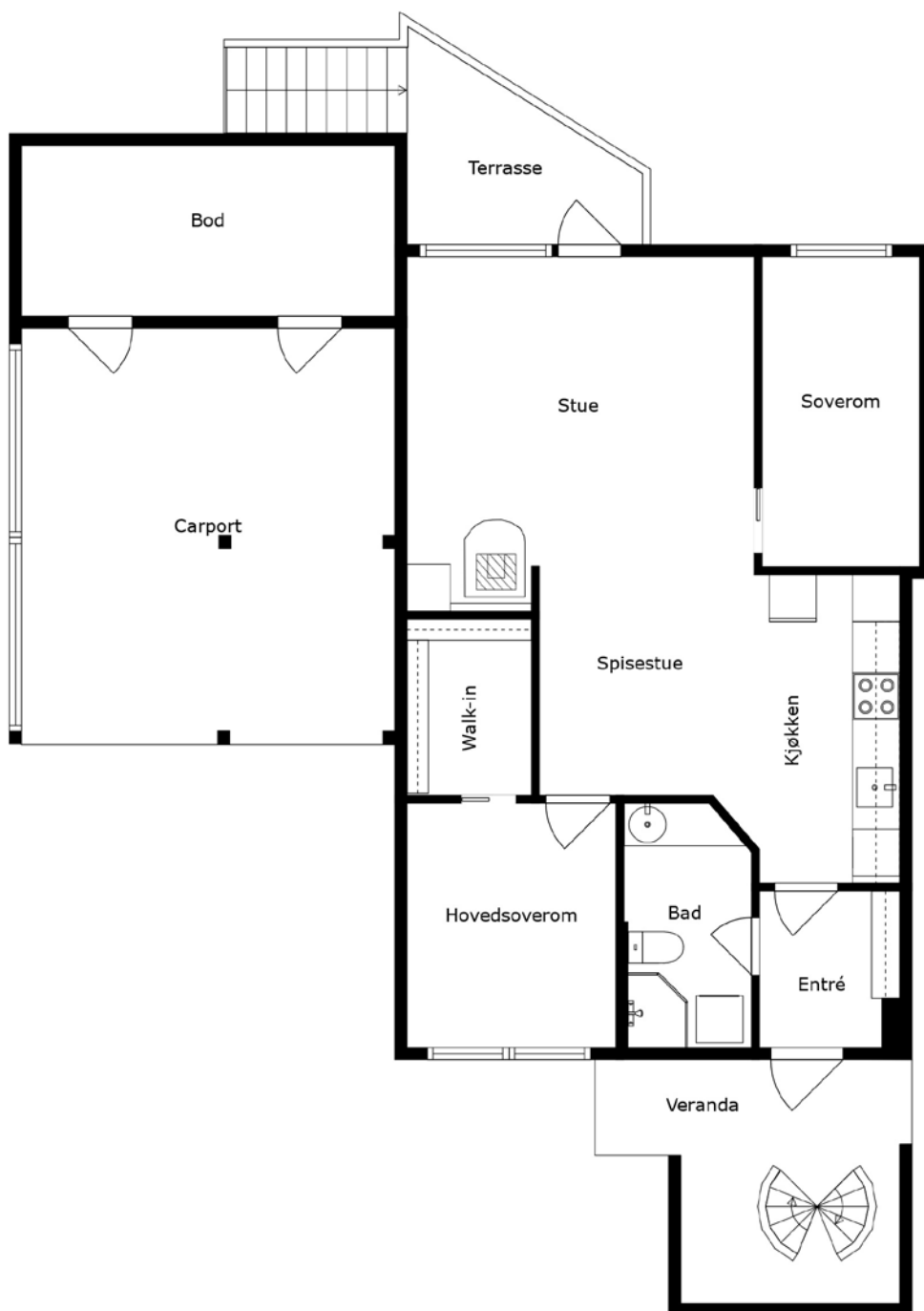
Oppdragsansvarlig

Bente Børud
Eiendomsmegler MNEF
bente.borud@aktiv.no
Tlf: 993 89 932

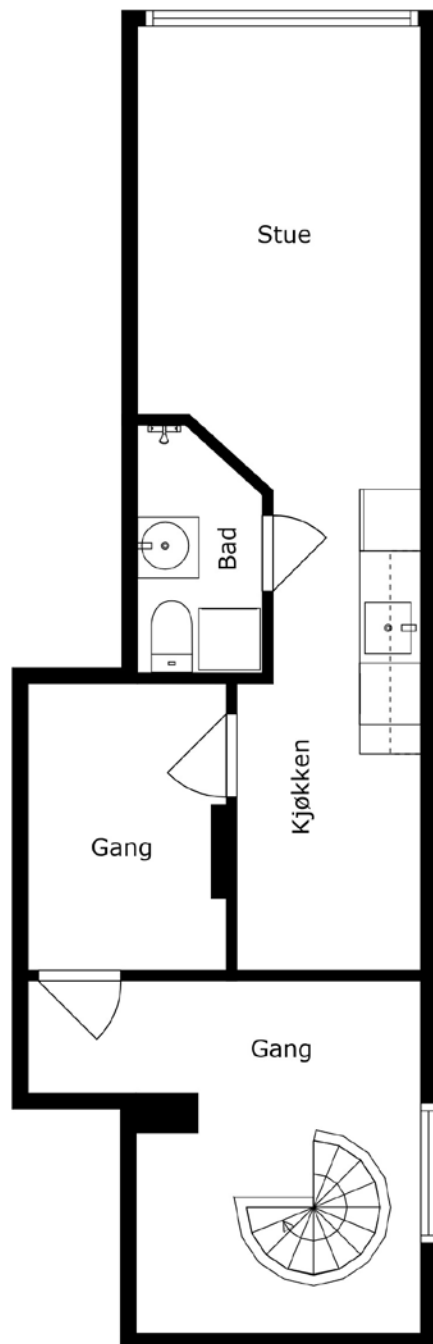
Aktiv Askim AS, Stasjonsmester Frost gate 18
1830 Askim
Tlf: 698 88 444

Salgsoppgavedato

18.06.2025



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



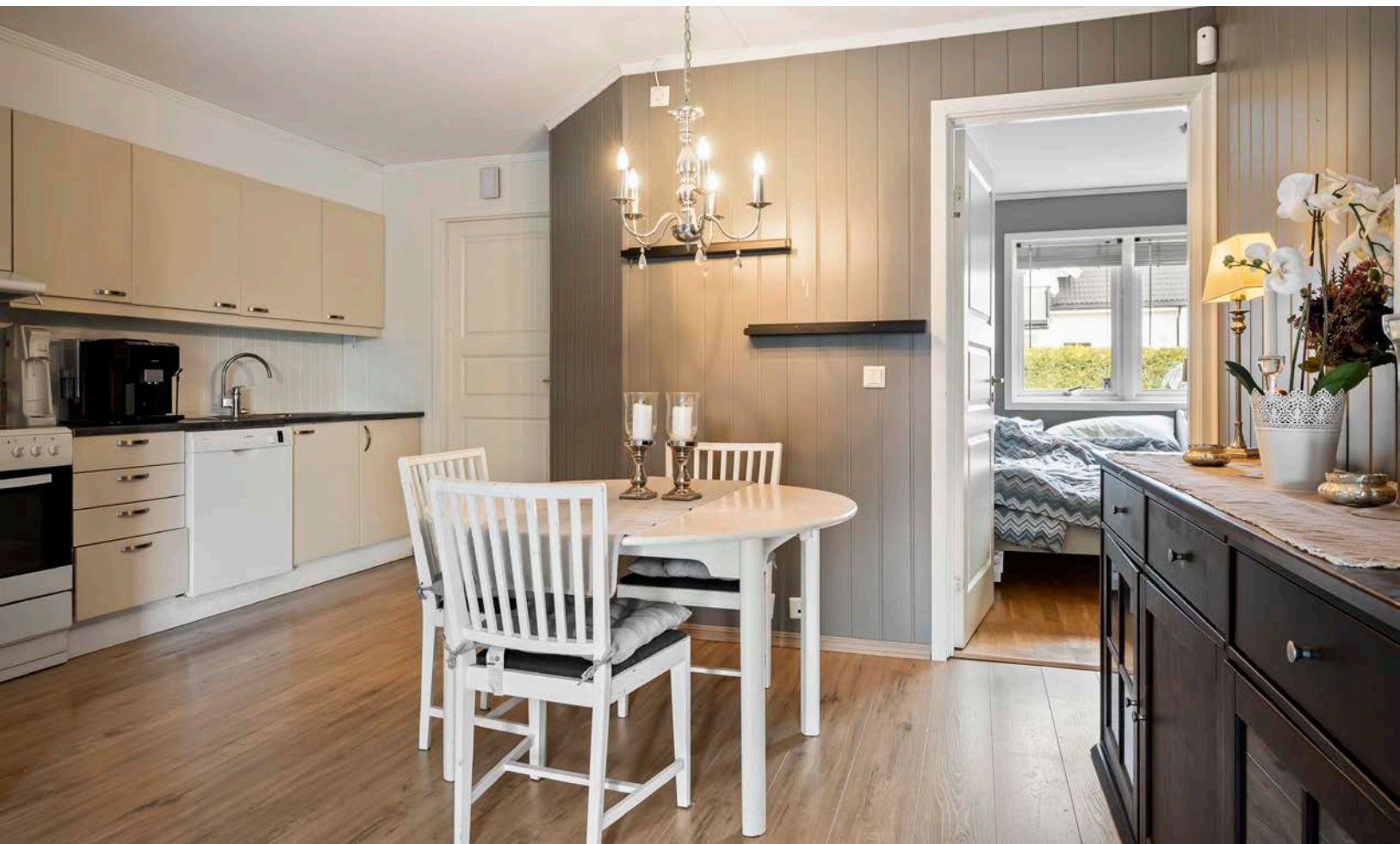
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.











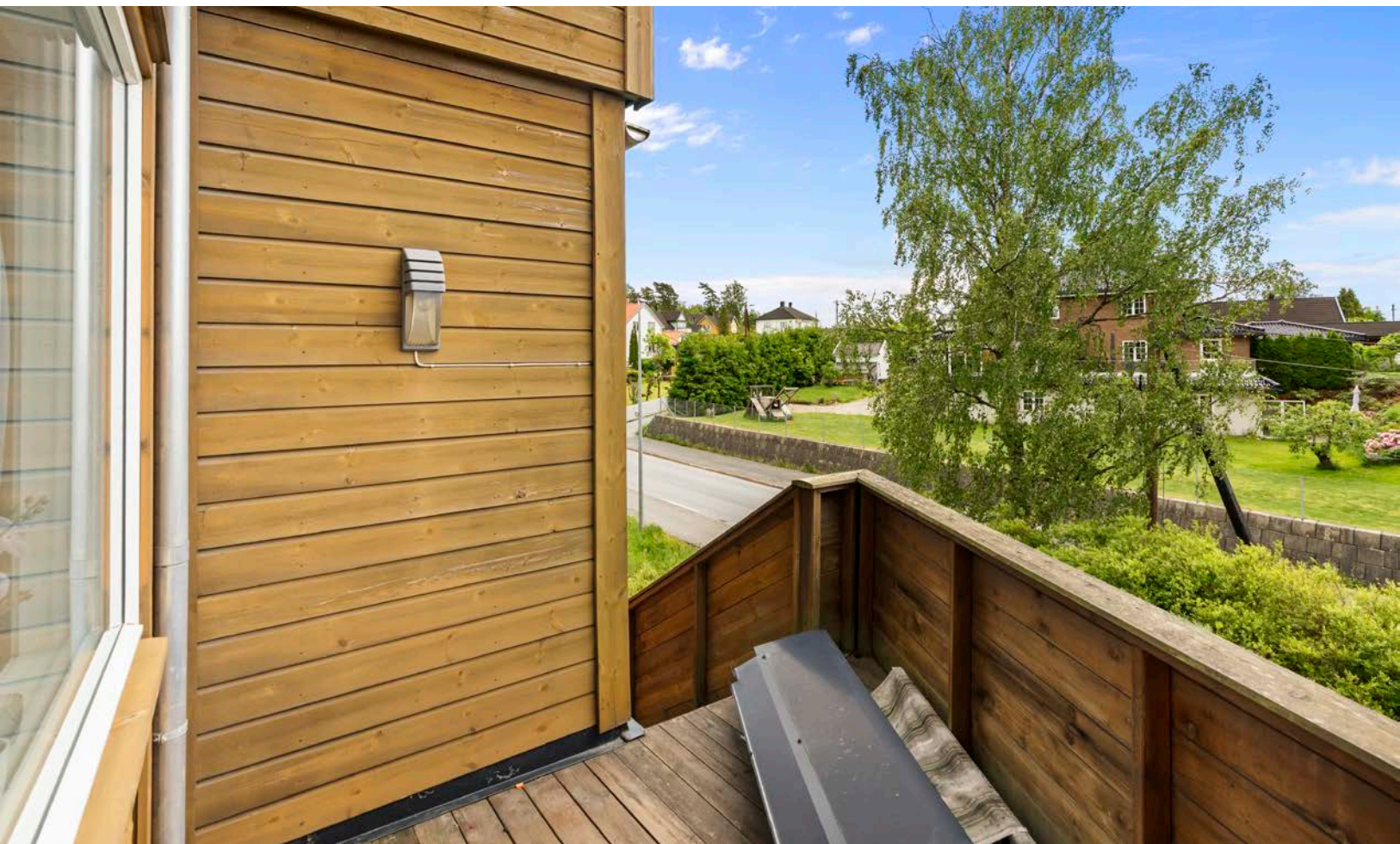














Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Øyenveien 20, 1825 TOMTER

 INDRE ØSTFOLD kommune

 gnr. 807, bnr. 237

 Andelsnummer 12

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 28.04.2025

Rapportdato: 18.06.2025

Oppdragsnr.: 21049-1744

Referansenummer: Q86810

Autorisert foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Amundsen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Utfører alle typer takstopdrag innenfor verditaksering og tilstandsanalyse av bolig/næringseiendommer. Christian Amundsen har bakgrunn som murer, byggeleder, prosjektleder, eiendomsmegler og har mer enn 20-års erfaring fra bransjen. Firma er registrert som Godkjent våtromsbedrift, og undertegnende står oppført som faglig leder. Amundsen er nøye med å utføre ethvert oppdrag i tråd med forbundets takseringsstandarder og stiller høye krav til seg selv, både når det gjelder integritet og faglig kompetanse. Utdannet seg som takstingeniør i 2005 hos NBT (Norsk byggvurdering & Takstinstitutt) og har de senere årene brukt mye tid på videreutdanning for å opprettholde et kunnskapsnivå som er i tråd med markedets behov. Virksomheten har inngått en avtale med Fremtind Forsikringsselskap, og i samarbeid med flere andre takstingeniører i Østlandsområdet, håndterer vi reklamasjonssaker i forbindelse med kjøp og salg av fast eiendom. Vi er i tillegg sertifiserte av In4mo.



Rapportansvarlig

Christian Amundsen

Christian Amundsen

Uavhengig Takstingeniør

christian@amundsentaksering.no

957 25 844



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Borettslagsleilighet med tilhørende carport og separat hybelleilighet i underetasjen. Boligen er oppført i 2005 og har et bruksareal på 64 m² for hovedleiligheten, samt 26 m² for hybelleiligheten.

Planløsning:

Hovedleiligheten inneholder entré, bad, to soverom, innvendig bod samt åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til en østvendt veranda på ca. 5 m², med trapp ned til terreng.

Kjøkken:

Kjøkkenet har en funksjonell innredning bestående av lyse, slette fronter i over- og underskap, mørk laminat benkeplate, stående smartpanel på vegg bak kjøkkenbenk, oppvaskkum i stål med ettgreps blandebatteri, samt frittstående hvitevarer (kjøleskap/fryser, komfyr og oppvaskmaskin). Under kjøkkenbenken er det installert en varmtvannsbereder tilknyttet Waterguard-system fra 2017.

Bad:

Badet i hovedleiligheten er innredet med flislagte gulv og vegger. Det har hvit baderomsinnredning med profilerte fronter, nedfelt servant i laminat benkeplate med ettgreps blandebatteri, speil med overlys, veggmonterte buede dusjdører i herdet glass, dusjarmatur, gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin og elektrisk baderomsvifte for ventilasjon. Oppvarming skjer via varmekabler i gulvet.

Varmekilder:

Oppvarming i leiligheten skjer via vedovn i stue, elektriske varmekabler på badet og panelovner eller tilsvarende i øvrige rom.

Planløsning:

Hybelleiligheten har egen, utvendig adkomst via ståltrapp og inneholder entré, bad samt stue/kjøkken i åpen løsning.

Kjøkken:

Kjøkkenet fremstår som et kompakt hybelkjøkken med standard kjøkkenmodul, profilerte fronter, laminat benkeplate, integrert kjøleskap og koketopp med to elektriske plater. Det er overskap og ventilator montert over benkeområdet, med veggflater kledd i fliser. Under kjøkkenbenken er det også her plassert en varmtvannsbereder.

Varmekilder:

Oppvarming i hybelen skjer via elektriske varmekabler i entré og bad, samt panelovner eller tilsvarende i øvrige rom.

Bad:

Badet i hybelleiligheten har tilsvarende utførelse med flislagte gulv og vegger, hvit baderomsinnredning med nedfelt servant i laminatplate, speil med belysning, dusjarmatur med dusjforheng, gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin og varmekabler i gulvet. Ventilasjonen ivaretas av en elektrisk baderomsvifte. På dette badet er det registrert sprukne fliser, forekomst av svertesopp samt omfattende bom i både gulv og vegger, og det er derfor satt tilstandsgrad 3 (TG3) for hele

våtromskonstruksjonen.

Carport og bod:

Boligen disponerer i tillegg en carport med tilhørende bod, hvor bodarealet er målt til 5 m² (BRA-E).

For nærmere informasjon om bygningsdeler, innredninger og tekniske installasjoner, henvises det til de enkelte punktene i rapporten.

Generelt oppført i kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Av den grunn anbefales det å settes seg inn i vedlikeholdsplaner, årsmøter osv i forhold til fremtidig planer for vedlikehold/påkostninger, dette vil også berøre andel fellesgjeld. Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene. Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand. De ulike bygningsdeler er systematisk undersøkt, og det henvises til detaljert beskrivelse av de ulike bygningsdeler i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2. Se vedlagte tilstandsrapport der byggemåte er nærmere beskrevet, og også gitte tilstandsgrader fremkommer. Tilstandsgradene tilsier hvilken tilstand et objekt har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader og hva de angir, se vedlagte tilstandsrapport.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2005

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeår.

*Ikke besiktiget, borettslagets ansvarsområde.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i stål fra byggeår. Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med liggende royalimpregneret trekledning og teglstein fra byggeår.

Bygget har et valmtak og takkonstruksjon er oppført med takstoler i tre.

*Konstruksjonen er ikke besiktiget, borettslagets ansvarsområde. Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

*Borettslaget er ansvarlig for vedlikehold og utskifting av vinduene.

Leiligheten har en malt ytterdør med glassfelt, samt en separat ytterdør som gir adkomst til utvendig bod, begge fra byggeåret. Fra

Beskrivelse av eiendommen

stuen er det en balkongdør i tre med 2-lags glass, som fører ut til en veranda med trapp ned til terreng, også opprinnelig fra byggeåret.

Leiligheten har malt ytterdør med glassfelt fra byggeår. Fra stuen er det adkomst til en østvendt veranda på ca. 5 m², med trapp ned til terreng. Dekket er belagt med trykkimpregnerte terrassebord, og rekkverket er utført i treverk med liggende royalimpregnert kledning. Rekkverkets høyde ble målt til 93 cm. Ved inngangspartiet er det lagt fliser på dekke. Da dette dekket omfattes av borettslagets ansvarsområde, er det ikke vurdert nærmere av takstmannen. Det ble imidlertid observert enkelte sprukne fliser samt fliser med bom.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater er utført med følgende materialer:

- Gulv: Laminatgulv i hovedarealene, samt trestavs parkett på ett av soverommene og i boden.
- Vegger: Overflater med tapet og smartpanel.
- Himling: Malte gipsplater.

*Som følge av en vannlekkasje i 2017 ble alle gulv- og veggflater i stue, kjøkken og ett av soverommene oppgradert.

Innvendige overflater består av:

- Gulv: Trestavs parkett.
- Vegger: Tapet på malte plater
- Himling: Malte betongdekker.

Leiligheten har betongdekke i etasjeskille og i gulv mot grunn.

1. etasje:

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i soverom på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

Hybel:

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

Eiendommen ligger i et område med moderate forekomster av radon. Det var ikke krav til radonspærre da bygget ble oppført og heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen."

Pipe og vedovn fra byggeår. Pipe er bygd av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt. Vedovn og sotluke montert i stuen.

*Ansvar for å kontrollere piper ligger primært hos eieren av bygningen. Eieren må sørge for regelmessig feiing og tilsyn av piper og fyringsanlegg, som vanligvis utføres av kommunen eller brann- og feiervesenet. Dette inkluderer også å følge opp eventuelle pålegg om utbedring eller vedlikehold.

Hybelen ligger under terreng, og enkelte vegger er utlektet fra grunnmuren. Hulltaking i forbindelse med fuktmåling har avdekket at grunnmuren er av type thermomur.

Leiligheten er utstyrt med innvendige profilerte finerdører, samt skyvedører mellom stue og soverom og mellom soverom og bod, alle originalt fra byggeåret.

Leiligheten har en innvendig profilert finerdør fra byggeåret med adkomst til badet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet i 1. etasje har flislagte gulv og vegger. Rommet er innredet med en hvit baderomsinnredning med profilerte fronter, samt en nedfelt servant i laminat benkeplate med tilhørende kromfarget ettgreps blandebatteri. Over servanten er det montert et vegghengt speil med belysning over.

Dusjsonen består av veggmonterte, buede dusjdører i herdet glass og dusjarmatur. Videre er det installert et gulvstående toalett. Badet har opplegg for vaskemaskin, og taket er utstyrt med takmontert lampe. Oppvarming skjer via elektriske varmekabler i gulvet, mens ventilasjonen ivaretas av en elektrisk baderomsvifte.

Bygget er oppført i henhold til teknisk forskrift av 1997 (TEK97), og det foreligger ferdigattest som dokumentasjon.

Veggene er flislagte, og taket har gipsplater med taklampe. Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det ble utført en kontroll av fallforholdene på våtrommet ved hjelp av en punkt laser. Målingene viste en høydeforskjell på 18 mm fra undersiden av dørterskelen til toppen av slukristen, med et lokalt fall i dusjsonen mellom 5 og 10 mm. Dørterskelen har en høyde på 25 mm.

Våtrommet er utstyrt med et plastsluk med slukforhøyer fra byggeåret. Visuell kontroll bekrefter at det er benyttet smøremembran, og at både klemring og slukmansjett er riktig montert.

Rommet har innredning med servant, gulvstående toalett, dusjvegger/-hjørne og opplegg for vaskemaskin

Rommet ventileres via en elektrisk styrt baderomsvifte og har tilluft gjennom en spalte under døren.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i våtsone.

Bad

Badet i hybelen er utstyrt med flislagt gulv og vegg. Rommet er innredet med en hvit baderomsinnredning med profilerte fronter, samt en nedfelt servant i laminat benkeplate med tilhørende kromfarget ettgreps blandebatteri. Over servanten er det montert et vegghengt speil med belysning over.

Dusjsonen har dusjforheng og dusjarmatur. Videre er det installert et gulvstående toalett. Badet har opplegg for vaskemaskin, og oppvarming skjer via elektriske varmekabler i gulvet, mens ventilasjonen ivaretas av en elektrisk baderomsvifte.

Bygget er oppført i henhold til teknisk forskrift av 1997 (TEK97), og det foreligger ferdigattest som dokumentasjon.

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom uten at det ble avdekket unormale forhold. Den eneste mulige plasseringen for hulltaking var ved dør pga mye løsøre i rommet. I henhold til forskrift til avhendingsloven skal hulltaking gjennomføres, selv om området ikke nødvendigvis er fuktutsatt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet er utført med en funksjonell og plassutnyttende innredning, bestående av over- og underskap med slette, lyse fronter. Benkeplaten er i mørk laminat som gir en robust arbeidsflate. Veggene bak kjøkkenbenken er kledd med stående smartpanel, malt i lys farge.

Det er installert en oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Under kjøkkenbenken er det plassert en varmtvannsbereder tilknyttet waterguard fra 2017.

Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer, inkludert kjøleskap/fryser, komfyr og oppvaskmaskin. Det er rikelig med skap- og benkeplass for oppbevaring og tilberedning av mat. Kjøkkenventilator er plassert i skap over komfyren med avtrekk ut av bygget.

Kjøkkenet fremstår som et kompakt hybelkjøkken med funksjonell innredning tilpasset begrenset plass. Innredningen består delvis av en standard kjøkkenmodul med profilerte fronter i malt utførelse, samt en kompakt enhet med skap og skuffer i metall, inkludert integrert kjøleskap og koketopp med to elektriske plater.

Over benkeområdet er det montert overskap og ventilator. Benkeplaten er i laminat og har nedfelt oppvaskkum i stål med tilhørende blandebatteri. Bakenforliggende vegg er kledd med fliser.

Under kjøkkenbenken er det plassert en varmtvannsbereder. Kjøkkenet har enkel belysning montert under overskapene. Kjøkkenventilator er plassert i skap over platetopp med mekanisk avtrekk fra flexit.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger i plast (rør i rør) med fordelerskap på bad fra byggeår. Stoppekran og vannmåler er plassert i fordelerskapet.

*Takstmannen besitter ikke spesialkompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Vannledninger i plast (rør i rør) med fordelerskap i felles entré fra byggeår. Stoppekran og vannmåler er plassert i fordelerskapet.

*Takstmannen besitter ikke spesialkompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Avløpsrør av plast fra byggeår. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc. Boligen har mekanisk avtrekk på kjøkken og våtrom hvor tiltutt tilføres gjennom ventiler i vinduer og vegg. Leiligheten varmekilder består av vedovn i stue og varmekabler på bad, mens øvrige rom har elektrisk oppvarming via panelovner eller lignende.

Leiligheten varmekilder består av varmekabler i entré og på bad, mens øvrige rom har elektrisk oppvarming via panelovner eller lignende.

En ca. 120 liters varmtvannsbereder fra 2017, plassert under kjøkkenbenken tilkoblet Waterguard

*Varmtvannsberederen er tilkoblet via stikkontakt i stedet for fast tilkobling, noe som kan medføre risiko for varmgang.

Endringer i forskrifter:

I 2010 ble det innført krav om direkte tilkobling for varmtvannsberedere med en effekt over 2000 W. Mange produsenter tilpasset seg dette ved å produsere beredere med en effekt på 1950 W. I 2014 ble kravene i NEK 400 skjerpet, slik at fast tilkobling nå gjelder for alle beredere med en effekt over 1500 W.

Norsk Elektroteknisk Komité (NEK) innførte kravet om fast tilkobling fordi varmtvannsberedere vanligvis står på samme sted gjennom hele sin levetid. Bruk av stikkontakt kan føre til varmeutvikling og økt brannfare.

En ca. 120 liters varmtvannsbereder fra byggeår, plassert under kjøkkenbenken.

*Varmtvannsberederen er tilkoblet via stikkontakt i stedet for fast tilkobling, noe som kan medføre risiko for varmgang.

Endringer i forskrifter:

I 2010 ble det innført krav om direkte tilkobling for varmtvannsberedere med en effekt over 2000 W. Mange produsenter tilpasset seg dette ved å produsere beredere med en effekt på 1950 W. I 2014 ble kravene i NEK 400 skjerpet, slik at fast tilkobling nå gjelder for alle beredere med en effekt over 1500 W.

Norsk Elektroteknisk Komité (NEK) innførte kravet om fast tilkobling fordi varmtvannsberedere vanligvis står på samme sted gjennom hele sin levetid. Bruk av stikkontakt kan føre til varmeutvikling og økt brannfare.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i xxx. Boligen har xxx elektrisk anlegg.

- Hovedsikring 63 amp, 32 amp til hybel
- 7 kurser, 5 i hybel

*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.

Boligen er utstyrt med brannslukningsutstyr og røykvarslere. Det er den nye eierens ansvar å kontrollere at boligen har tilfredsstillende brannslukningsutstyr og røykvarslere, samt å sikre at disse er i funksjonell stand.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten fremstår som en pent opparbeidet boligtomt med et jevnt

Beskrivelse av eiendommen

terreng og gode solforhold. Tomten er hovedsakelig opparbeidet med gressplen og naturlig vegetasjon, og har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er omgitt av rolige boligområder med lite gjennomgangstrafikk, noe som gir en trygg og skjermet beliggenhet. Eventuell bebyggelse på tomten vil kunne nyte godt av utsyn mot omkringliggende grøntområder og åpen natur.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

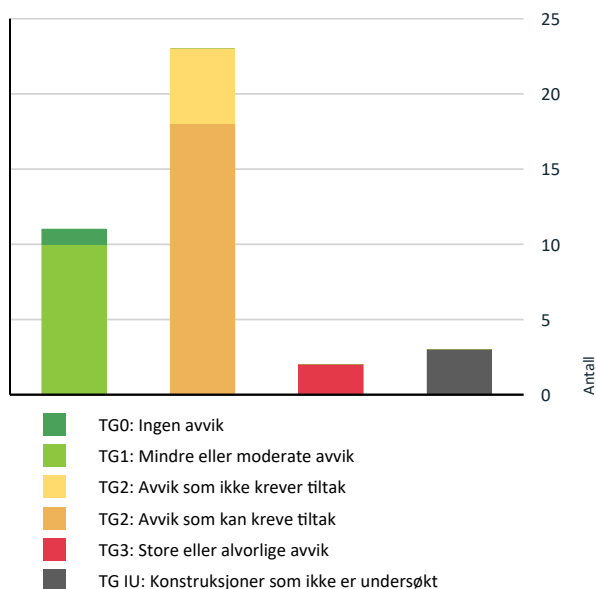
Takstmannen har ikke mottatt eller fått forelagt godkjente byggemeldte tegninger av boligen, og det er derfor ikke gjort en kontroll av dagens bruk opp mot godkjent løsning.

Eiendomsmeidler eller ansvarlig firma innhenter kommunale dokumenter og sammenligner dagens bruk med byggemeldte tegninger dersom slike foreligger. Arealopplysninger basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse kan avvike fra arealene oppgitt i byggetegningene.

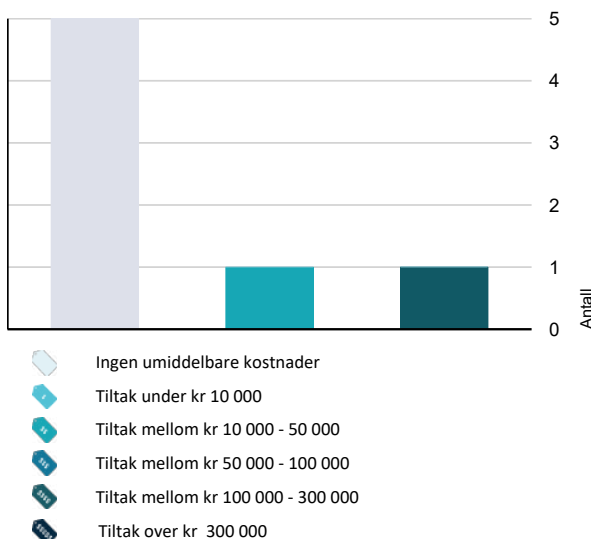
Dersom byggemeldte tegninger ikke er tilgjengelige, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer i hulrom, sjakter eller andre skjulte konstruksjoner som ikke er tilgjengelige for oppmåling.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Norsk Takst informerer innledningsvis i rapporten at vurderingen av våtrom og sikkerhet skal skje i henhold til gjeldende forskrifter på tidspunktet for befaringen. Dette avviker fra veiledningen fra Tryggere Bolighandel, og derfor vurderes forholdene etter referansenivået (reglene som gjaldt på tidspunktet for oppføringen). Det settes ikke dårligere tilstandsgrader. Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for alle og som ikke har betydelig innvirkning på bygningens tilstand, omtales normalt ikke. Ifølge premisseteksten fra Norsk Takst på side 4 i rapporten, kan det for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, hvor tiltak er påregnelig, settes et anslag for kostnadene knyttet til utbedring av avviket. I henhold til § 2-22 i Forskrift til avhendingslova er det kun krav om å gi et sjablongmessig anslag for kostnadene ved utbedring av rom eller bygningsdeler som tildeles TG3. Derfor er det i denne rapporten kun gitt sjablongmessige anslag for utbedring av avvik ved TG3.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Våtrom > Hybel > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører - Hybel [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Overflater - Hybel	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører - Hybel	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger - Hybel	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - Hybel	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > Hybel > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2005

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Benyttes til boligformål.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeår.

*Ikke besiktiget, borettslagets ansvarsområde.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er utført i stål fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke lagt beslag på vannbrett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å ettermontere vannbrettbeslag. Borettslaget er ansvarlig for vedlikehold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med liggende royalimpregnert trekledning og teglstein fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke tilstrekkelig med lufting mellom kledning og yttervegg. God lufting er viktig og skal drenere ned og lede ut vann som trenger gjennom regnskjermen, slippe ut eventuell fuktighet fra indre deler av veggen samt gi mulighet for at fuktighet kan tørke ut fra baksiden av regnskjermen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved bytting av kledning, bør konstruksjon/lufting bygges opp riktig.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Bygget har et valmtak og takkonstruksjon er oppført med takstoler i tre.

*Konstruksjonen er ikke besiktiget, borettslagets ansvarsområde.

Vinduer

Tilstandsrapport

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

*Borettslaget er ansvarlig for vedlikehold og utskifting av vinduene.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Slitte vinduskarmer med sprekker bør repareres/vedlikeholdes eller skiftes ut for å sikre tetthet og forhindre fuktskader. Uten tiltak kan skadene forverres og svekke vinduets funksjon.

Dører

Leiligheten har en malt ytterdør med glassfelt, samt en separat ytterdør som gir adkomst til utvendig bod, begge fra byggeåret. Fra stuen er det en balkongdør i tre med 2-lags glass, som fører ut til en veranda med trapp ned til terreng, også opprinnelig fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert skjevheter og jordslag på ytterdøren som fører til boden. På balkongdøren er det registrert en tidligere montert katteluke, som nå er midlertidig utvendig tettet med treverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for utbedringer og vedlikehold av både balkongdøren og ytterdøren.

Dører - Hybel

Leiligheten har malt ytterdør med glassfelt fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren bærer preg av slitasje, gjennom stikkprøve er det påvist at døren er vanskelig å lukke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes lokale utbedringer og vedlikehold.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen er det adkomst til en østvendt veranda på ca. 5 m², med trapp ned til terreng. Dekket er belagt med trykkimpregnerte terrassebord, og rekkverket er utført i treverk med liggende royalimpregnert kledning. Rekkverkets høyde ble målt til 93 cm

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Høyde på rekkverk skal være minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Trevirket bør slipes, behandles og eventuelt byttes ut der det er mest slitt. Uten tiltak vil oppsprekking og slitasje forverres, noe som kan føre til redusert levetid og økt risiko for råte og skader på terrassen.

Andre utvendige forhold

Ved inngangspartiet er det lagt fliser på dekke. Da dette dekket omfattes av borettslagets ansvarsområde, er det ikke vurdert nærmere av takstmannen. Det ble imidlertid observert enkelte sprukne fliser samt fliser med bom.

Tilstandsrapport

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater er utført med følgende materialer:

- Gulv: Laminatgulv i hovedarealene, samt trestavs parkett på ett av soverommene og i boden.
- Vegger: Overflater med tapet og smartpanel.
- Himling: Malte gipsplater.

*Som følge av en vannlekkasje i 2017 ble alle gulv- og veggflater i stue, kjøkken og ett av soverommene oppgradert.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er tegn til skader og bruksslitasje, inkludert hakk, merker og lignende, samt et generelt behov for vedlikehold på flere overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vil være naturlig med utskifting/oppussing av enkelte overflater ved eierskifte.

TG 2 Overflater - Hybel

Innvendige overflater består av:

- Gulv: Trestavs parkett.
- Vegger: Tapet på malte plater
- Himling: Malte betongdekker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er tegn til skader og bruksslitasje, inkludert hakk, merker og lignende, samt et generelt behov for vedlikehold på flere overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vil være naturlig med utskifting/oppussing av overflater ved eierskifte.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Leiligheten har betongdekke i etasjeskille og i gulv mot grunn.

1. etasje:

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i soverom på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

Hybel:

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

TG 2 Radon

Eiendommen ligger i et område med moderate forekomster av radon. Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen."

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Vedlikeholdsansvar og radontiltak i aksjeleiligheter, borettslag og sameier.

I borettslag og sameier er det andelseier eller seksjonseier som har ansvar for det innvendige vedlikeholdet i egen boenhet. Fellesarealer, bygningskroppen og felles tekniske installasjoner faller normalt under borettslagets eller sameiets vedlikeholdsansvar, med mindre annet fremgår av vedtektene.

Radontiltak anses som en del av bygningskroppen, og ansvaret for nødvendige tiltak ved forhøyede radonverdier tilligger derfor borettslaget eller sameiet. Dersom radonmålinger avdekker verdier over anbefalte grenseverdier, og bygget ikke har dokumentert radonsikring, skal det iverksettes tiltak. Styret er forpliktet til å følge gjeldende krav til helse, miljø og sikkerhet, jf. Internkontrollforskriften.

Det anbefales at det gjennomføres radonmålinger i leiligheter i kontakt med grunnun, samt i høyere etasjer ved behov. Dersom radonmåling er påkrevd i forbindelse med utleie, er det den enkelte andels- eller seksjon

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe og vedovn fra byggeår. Pipe er bygd av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt. Vedovn og sotluke montert i stuen.

*Ansvaret for å kontrollere piper ligger primært hos eieren av bygningen. Eieren må sørge for regelmessig feiing og tilsyn av piper og fyringsanlegg, som vanligvis utføres av kommunen eller brann- og feiervesenet. Dette inkluderer også å følge opp eventuelle pålegg om utbedring eller vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Ildsted med sprekk må skiftes.

Ny tetningsmasse rundt røykrøret bør etableres for å sikre tilstrekkelig tetthet og brannsikkerhet.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hybelen ligger under terreng, og enkelte vegger er utlektet fra grunnmuren. Hulltaking i forbindelse med fuktmåling har avdekket at grunnmuren er av type thermomur.



TG 2 Innvendige dører

Leiligheten er utstyrt med innvendige profilerte finerdører, samt skyvedører mellom stue og soverom og mellom soverom og bod, alle originalt fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Nedre del av baderomsdøren viser tegn til svelling, og det er registrert hakk og merker på enkelte av de øvrige dørene. Skyvedøren mellom stue og soverom har behov for justering.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

For å forhindre ytterligere svelling bør det vurderes å forbedre ventilasjonen på badet og unngå direkte fuktpåvirkning av døren. Dersom skaden forverres, kan det bli nødvendig å slipe, behandle eller bytte ut dørbladet.

Dører kan justeres og overflatebehandles ved at de pusses og males.

Innvendige dører - Hybel

Leiligheten har en innvendig profilert finerdør fra byggeåret med adkomst til badet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Nedre del av baderomsdøren viser tegn til svelling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å forhindre ytterligere svelling bør det vurderes å forbedre ventilasjonen på badet og unngå direkte fuktpåvirkning av døren. Dersom skaden forverres, kan det bli nødvendig å slipe, behandle eller bytte ut dørbladet.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet i 1. etasje har flislagte gulv og vegger. Rommet er innredet med en hvit baderomsinnredning med profilerte fronter, samt en nedfelt servant i laminat benkeplate med tilhørende kromfarget ettgreps blandebatteri. Over servanten er det montert et vegghengt speil med belysning over.

Dusjsonen består av veggmonterte, buede dusjdører i herdet glass og dusjarmatur. Videre er det installert et gulvstående toalett. Badet har opplegg for vaskemaskin, og taket er utstyrt med takmontert lampe. Oppvarming skjer via elektriske varmekabler i gulvet, mens ventilasjonen ivaretas av en elektrisk baderomsvifte.

Bygget er oppført i henhold til teknisk forskrift av 1997 (TEK97), og det foreligger ferdigattest som dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene er flislagte, og taket har gipsplater med taklampe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Remser og skjøter i himlingen er synlige, trolig som følge av forhøyet fuktighet i rommet over lengre tid. Det er også stedvis observert sprekker i fugene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til sprekkdannelsene. Lokale utbedringsarbeider må påregnes.



1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det ble utført en kontroll av fallforholdene på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målingene viste en høydeforskjell på 18 mm fra undersiden av dørterskelen til toppen av slukristen, med et lokalt fall i dusjsonen mellom 5 og 10 mm. Dørterskelen har en høyde på 25 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er observert vannansamlinger i dusjsonen ved utført vanntest, samt bom i flere av flisene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hulrom under flisene medfører i seg selv ingen umiddelbar skade, forutsatt at flisene fortsatt sitter godt fast. På bakgrunn av omfanget av bom og registrerte vannansamlinger ved dusjing, anbefales det imidlertid å installere dusjkabinett for å redusere fuktbelastningen på konstruksjonen. Det anbefales samtidig å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget og årsaken til bom i flisene.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet er utstyrt med et plastsluk med slukforhøyer fra byggeåret. Visuell kontroll bekrefter at det er benyttet smøremembran, og at både klemring og slukmansjett er riktig montert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, gulvstående toalett, dusjvegg/-hjørne og opplegg for vaskemaskin

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert kosmetiske skader på baderomsinnredningen, og toalettsetet er løst. Dusjdørene viser tegn til slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skadene på baderomsinnredningen vurderes som rent kosmetiske og krever ingen tiltak. Toalettsetet bør imidlertid utbedres eller skiftes ut. Dusjdørene fungerer tiltenkt, til tross for registrerte slitasjeskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Rommet ventileres via en elektrisk styrt baderomsvifte og har tilluft gjennom en spalte under døren.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

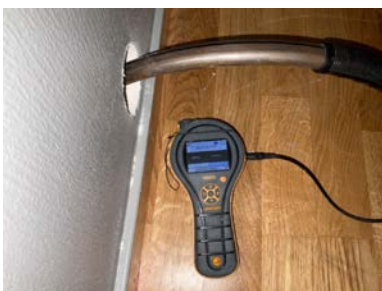
- Andre tiltak:

På bakgrunn av registrerte avvik i himlingen og svelling i nedre del av døren, anbefales det å forbedre ventilasjonen i rommet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i våtsone.



HYBEL > BAD

TG 3 Generell

Badet i hybelen er utstyrt med flislagt gulv og vegg. Rommet er innredet med en hvit baderomsinnredning med profilerte fronter, samt en nedfelt servant i laminat benkeplate med tilhørende kromfarget ettgreps blandebatteri. Over servanten er det montert et vegghengt speil med belysning over.

Dusjsonen har dusjforheng og dusjarmatur. Videre er det installert et gulvstående toalett. Badet har opplegg for vaskemaskin, og oppvarming skjer via elektriske varmekabler i gulvet, mens ventilasjonen ivaretas av en elektrisk baderomsvifte.

Bygget er oppført i henhold til teknisk forskrift av 1997 (TEK97), og det foreligger ferdigattest som dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er registrert sprukne fliser, svertesopp samt omfattende bom både på gulv og vegger, i tillegg til fuktskader på baderomsinnredningen. På bakgrunn av de påviste forholdene må det påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at rommet skal kunne tåle normal bruk i henhold til dagens krav til tett våtsone. Med bakgrunn i de påviste avvikene er en samlet tilstandsgrad 3 (TG3) satt for hele rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



HYBEL > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom uten at det ble avdekket unormale forhold. Den eneste mulige plasseringen for hulltaking var ved dør pga mye

Tilstandsrapport

løse i rommet. I henhold til forskrift til avhendingsloven skal hulltaking gjennomføres, selv om området ikke nødvendigvis er fuktutsatt.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet er utført med en funksjonell og plassutnyttende innredning, bestående av over- og underskap med slette, lyse fronter. Benkeplaten er i mørk laminat som gir en robust arbeidsflate. Veggene bak kjøkkenbenken er kledd med stående smartpanel, malt i lys farge.

Det er installert en oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Under kjøkkenbenken er det plassert en varmtvannsbereder tilknyttet waterguard fra 2017.

Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer, inkludert kjøleskap/fryser, komfyr og oppvaskmaskin. Det er rikelig med skap- og benkeplass for oppbevaring og tilberedning av mat.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er opp til hver enkelt om innredningen ønskes fornyet.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator er plassert i skap over komfyr med avtrekk ut av bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved befaring ble det registrert at ventilatoren manglet filter, og at lyset ikke fungerte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres nytt filter i ventilatoren for å sikre korrekt luftavtrekk og tilfredsstillende ventilasjon på kjøkkenet. I tillegg bør lysfunksjonen feilsøkes og utbedres ved behov, enten ved utskifting av lyspære eller reparasjon av øvrige komponenter, slik at ventilatoren fungerer som forutsatt.

HYBEL > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet fremstår som et kompakt hybelkjøkken med funksjonell innredning tilpasset begrenset plass. Innredningen består delvis av en standard kjøkkenmodul med profilerte fronter i malt utførelse, samt en kompakt enhet med skap og skuffer i metall, inkludert integrert kjøleskap og koketopp med to elektriske plater.

Over benkeområdet er det montert overskap og ventilator. Benkeplaten er i laminat og har nedfelt oppvaskkum i stål med tilhørende blandebatteri. Bakenforliggende vegg er kledd med fliser.

Under kjøkkenbenken er det plassert en varmtvannsbereder. Kjøkkenet har enkel belysning montert under overskapene.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er opp til hver enkelt om innredningen ønskes fornyet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

HYBEL > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator er plassert i skap over platetopp med mekanisk avtrekk fra flexit.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger i plast (rør i rør) med fordelerskap på bad fra byggeår.
Stoppekran og vannmåler er plassert i fordelerskapet.

*Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.



TG 2 Vannledninger - Hybel

Vannledninger i plast (rør i rør) med fordelerskap i felles entré fra byggeår.
Stoppekran og vannmåler er plassert i fordelerskapet.

*Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Avløpet fra fordelerskapet ledes ut i felles entré uten sluk i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår. Lufting av kloakk er ført ut og over tak. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk på kjøkken og våtrom hvor tilluft tilføres gjennom ventiler i vinduer og vegg.

TG 1 Varmesentral

Leiligheten varmekilder består av vedovn i stue og varmekabler på bad, mens øvrige rom har elektrisk oppvarming via panelovner eller lignende.

TG 1 Varmesentral - Hybel

Leiligheten varmekilder består av varmekabler i entré og på bad, mens øvrige rom har elektrisk oppvarming via panelovner eller lignende.

TG 2 Varmtvannstank

En ca. 120 liters varmtvannsbereder fra 2017, plassert under kjøkkenbenken tilkoblet Waterguard

*Varmtvannsberederen er tilkoblet via stikkontakt i stedet for fast tilkobling, noe som kan medføre risiko for varmgang.

Endringer i forskrifter:

I 2010 ble det innført krav om direkte tilkobling for varmtvannsberedere med en effekt over 2000 W. Mange produsenter tilpasset seg dette ved å produsere beredere med en effekt på 1950 W. I 2014 ble kravene i NEK 400 skjerpet, slik at fast tilkobling nå gjelder for alle beredere med en effekt over 1500 W.

Norsk Elektroteknisk Komité (NEK) innførte kravet om fast tilkobling fordi varmtvannsberedere vanligvis står på samme sted gjennom hele sin levetid. Bruk av stikkontakt kan føre til varmeutvikling og økt brannfare.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 2 Varmtvannstank - Hybel

En ca. 120 liters varmtvannsbereder fra byggeår, plassert under kjøkkenbenken.

*Varmtvannsberederen er tilkoblet via stikkontakt i stedet for fast tilkobling, noe som kan medføre risiko for varmgang.

Tilstandsrapport

Endringer i forskrifter:

I 2010 ble det innført krav om direkte tilkobling for varmtvannsberedere med en effekt over 2000 W. Mange produsenter tilpasset seg dette ved å produsere beredere med en effekt på 1950 W. I 2014 ble kravene i NEK 400 skjerpet, slik at fast tilkobling nå gjelder for alle beredere med en effekt over 1500 W.

Norsk Elektroteknisk Komité (NEK) innførte kravet om fast tilkobling fordi varmtvannsberedere vanligvis står på samme sted gjennom hele sin levetid. Brul av stikkontakt kan føre til varmetvikling og økt brannfare.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i xxx. Boligen har xxx elektrisk anlegg.

- Hovedsikring 63 amp, 32 amp til hybel
- 7 kurser, 5 i hybel

*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.

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

Spørsmål til eier

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

2005

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er utført tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999, uten at det er fremlagt samsvarserklæring for arbeidet. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å bekrefte at anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter (FEK/NEK 400). Dette kan medføre risiko for feil eller mangler i de udokumenterte delene av anlegget.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

Tilstandsrapport

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det er observert løse, uisolerte elektriske ledere som stikker ut fra en veggbryter eller tilkoblingspunkt. Ledningene er ikke forskriftsmessig tilkoblet eller tildekket, og det foreligger dermed en åpenbar risiko for elektrisk støt og kortslutning. Slike forhold anses som et alvorlig avvik og er i strid med kravene i NEK 400 (Norsk elektroteknisk norm).

Manglende samsvarserklæringer for elektriske arbeider innebærer at det ikke foreligger dokumentasjon som bekrefter at installasjonene er utført i henhold til gjeldende forskrifter og sikkerhetskrav. Dette kan medføre en økt risiko for feilinstallasjoner, som igjen kan føre til varmeutvikling, overbelastning eller i verste fall brann.

I henhold til gjeldende standard skal det foreligge samsvarserklæringer for alle elektriske arbeider utført etter 1999. Dersom denne dokumentasjonen mangler, krever standarden at det gis en tilstandsgrad TG2 som et minimum.

Avviket utgjør en fare for liv og helse, samt en potensiell brannrisiko. Det anbefales på bakgrunn av påviste avvik å gjennomføre en utvidet el.kontroll

Kostnadsestimatet for en utvidet elkontroll vil variere mellom de ulike leverandørene, men man bør påregne en pris på omkring kr 15.000,-. Eventuelle kostnader til utbedringer kommer i tillegg.

Generell kommentar

Forskjellen mellom offentlig og privat el-kontroll:

Alle nettselskaper er pålagt å ha en tilsynsenhet som en del av det offentlige tilsynsapparatet for elsikkerhet. Det lokale eltilsyn (DLE) har ansvar for å utføre stikkprøvekontroller av elektriske anlegg og utstyr i både nye og eldre boliger, samt fritidsboliger. Med hjemmel i El-tilsynsloven og Forskrift om det lokale elektrisitetstilsyn opererer DLE på vegne av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) og gjennomfører kontroll av private boliger minst én gang hvert 20. år.

For en mer omfattende el-kontroll anbefales det å benytte et elektroinstallasjonsfirma registrert i Elvirksomhetsregisteret. En slik kontroll bør utføres omtrent hvert femte år for å sikre at det elektriske anlegget er i forskriftsmessig stand. Elvirksomhetsregisteret, administrert av DSB, gir en oversikt over godkjente foretak som utfører arbeid på elektriske anlegg og reparasjoner av elektrisk utstyr.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Bad i leiligheten



Leilighet



Hybel

TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Boligen er utstyrt med brannslukningsutstyr og røykvarslere. Det er den nye eierens ansvar å kontrollere at boligen har tilfredsstillende brannslukningsutstyr og røykvarslere, samt å sikre at disse er i funksjonell stand.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

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

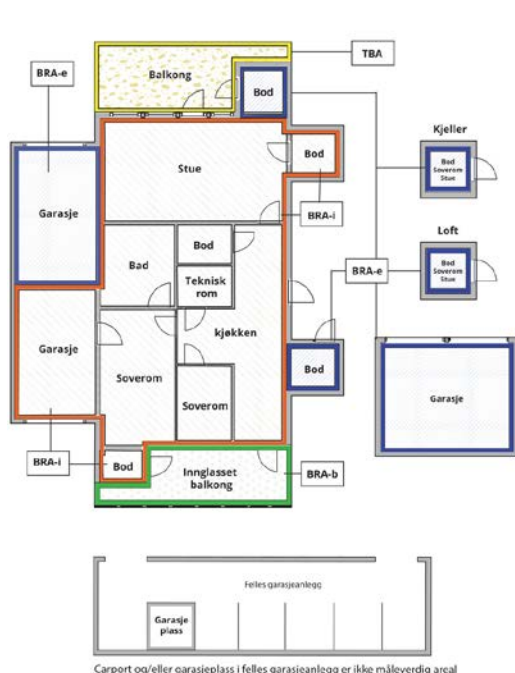
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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 boden
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	64	5		69	5
Hybel	26			26	
SUM	90	5			5
SUM BRA	95				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré, Bad, 2 Soverom, Stue/kjøkken, Innvendig bod	Utvendig bod	
Hybel	Entré, Stue/kjøkken, Bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstmannen har ikke mottatt eller fått forelagt godkjente byggemeldte tegninger av boligen, og det er derfor ikke gjort en kontroll av dagens bruk opp mot godkjent løsning.

Eiendomsmegler eller ansvarlig firma innhenter kommunale dokumenter og sammenligner dagens bruk med byggemeldte tegninger dersom slike foreligger. Arealopplysninger basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse kan avvike fra arealene oppgitt i byggetegningene.

Dersom byggemeldte tegninger ikke er tilgjengelige, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer i hulrom, sjakter eller andre skjulte konstruksjoner som ikke er tilgjengelige for oppmåling.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	85	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2025	Christian Amundsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	807	237		0	3823.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Øyenveien 20

Hjemmelshaver

Øyen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ØYEN BORETTSLAG	984965516			Undbekken Thomas Fjell Dahl

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

12

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Øyenveien 20 ligger i et rolig og etablert boligområde på Tomter i Indre Østfold kommune. Området er preget av lav bebyggelse med en kombinasjon av eneboliger, rekkehus og mindre boligfelt, omgitt av vakker natur med skogsområder og åpne landskap. Nærområdet byr på gode tur- og friluftsmuligheter, med stier, innsjøer og rekreasjonsområder lett tilgjengelig for både hverdagsaktiviteter og fritid. Området passer godt for barnefamilier, med kort avstand til barnehager, barneskole, ungdomsskole og ulike fritidstilbud. Det finnes dagligvarebutikker, servicetilbud og kollektivtransport i nærområdet, inkludert togstasjon på Tomter som gir rask tilgang til Oslo og øvrige områder i regionen. Det er også enkel tilkomst til E18 for bilpendlere. Området fremstår som rolig og trygt, samtidig som det gir kort vei til både natur og nødvendige fasiliteter – en attraktiv kombinasjon for både familier, pendlere og de som søker en balansert livsstil mellom landlige omgivelser og bynærhet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet vannforsyning via privat stikkledning/privat fordelingsnett fra Hobøl vannverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten fremstår som en pent opparbeidet boligtomt med et jevnt terreng og gode solforhold. Tomten er hovedsakelig opparbeidet med gressplen og naturlig vegetasjon, og har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er omgitt av rolige boligområder med lite gjennomgangstrafikk, noe som gir en trygg og skjermet beliggenhet. Eventuell bebyggelse på tomten vil kunne nyte godt av utsyn mot omkringliggende grøntområder og åpen natur.

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Panteattest er ikke innhentet for eiendommen. Det er ikke rekvirert grunnbokutskrift, evt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesanmerkninger er derfor ikke vurdert.

Siste hjemmelsovergang

År
2003

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	17.06.2025		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest			Ikke vist		Nei
Byggemeldte tegninger			Ikke vist		Nei
Meglerpakke/kommunali nfo			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren 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 elektroaglig 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 funksjonssprøving 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 omsluttete 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- 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 godkjenning 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 personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/Q86810>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Askim	
Oppdragsnr.	
1102250038	

Selger 1 navn
Thomas Fjell Dahl Undbekken

Gateadresse	
Øyenveien 20	

Poststed	Postnr
TOMTER	1825

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1102250038

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 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
- 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, tømmerarbeid 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 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
- 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 skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1102250038

Tilleggs kommentar

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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, 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: 1102250038

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Fjell Dahl Undbekken	903304bb383edcd37ebd 6d925224ca3d845f1aaa	17.06.2025 12:56:59 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1102250038

- 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>

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 11.06.25 Side 1 av 3

dyen borettslag	V ³ r ref.:	2637/12	Fjdselsdato eier:	25.08.1973
dyenveien 20	Type:	Borettslag tilknyttet		
1825 TOMTER	Eiere:	Thomas Fjeldahl Undbekken		
Organisasjonsnr: 984 965 516	Andelsnr:	12		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 13 138

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter IN-l ³ n	322
	Avdrag IN-l ³ n	2 341
	Renter IN-l ³ n	4 052
	Avdrag l ³ n 1212.62.60545 (ikke IN)	519
	Felleskostnader	2 145
	Avdrag IN-l ³ n	1 081
	Renter L ³ n 1212.62.60545 (ikke IN)	299
M ³ ler:	2637 Styret avleser - Komm. avgifter: 2637/12 Komm. avgifter - hovedleilighet (637 - 12)	2 379

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³ neden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	1 022 613	Gjeld siste ³ rsoppg.:	1 034 314
Klient ajourf. l ³ n:	31 932 429,17	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	23 974 348

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 12126260545, DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 11.06.2025: 5.54% pa.

Antall terminer til innfrielse: 34

Saldo per 11.06.2025: 1 992 857

Andel av saldo: 66 266

Første termin/første avdrag: 30.12.2014 (siste termin 30.09.2033)

Ikke IN l³ n. Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld p³ dette l³ net.

L³ nenummer: 12126260529, DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 11.06.2025: 5.54% pa.

Antall terminer til innfrielse: 74

Saldo per 11.06.2025: 16 584 881

Andel av saldo: 883 157

Første termin: 30.12.2014 Første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.09.2043)

In L³ n avdragfritt tom 301223. Det er anledning til l³ nedbetale p³ l³ net den 15 mars og 15 september, futsatt flytende rente. Usblm³ kontaktes senest to uker før nedbetaling.

L³ nenummer: 12126260537, DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 11.06.2025: 5.54% pa.

Antall terminer til innfrielse: 20

Saldo per 11.06.2025: 1 449 019

Andel av saldo: 73 190

Første termin/første avdrag: 30.12.2014 (siste termin 30.03.2030)

IN-ordning: Det er anledning til l³ nedbetale l³ net den 15 mars og 15 september, forutsatt flytende rente. Usblm³ kontaktes senest to uker før nedbetaling.

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Peter Bekkhus-Wetterberg

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 11.06.25 Side 2 av 3

dyen borettslag	V ³ r ref.:	2637/12	Fjdselsdato eier:	25.08.1973
dyenveien 20	Type:	Borettslag tilknyttet		
1825 TOMTER	Eiere:	Thomas Fjeldahl Undbekken		
Organisasjonsnr: 984 965 516				

4: S³rskilte opplysninger

Adresse: Soleieveien 12
Postnr/-sted: 1825 TOMTER
Telefon: Mob.: 91305381
E-post: styretoyenborettslag@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 11.06.2025

Utest ³ ende saldo:	26 964		
Felleskostnader:	26 887	Restanse:	26 964
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0
Andre krav:	77		

Ved sp³rs m³ l om utes³ ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ oppgitt riktig utes³ ende saldo.

6: Ligning - 2024

	Gjeld:	1 034 314	Andre inntekter:	2 979
Annen formue:	74 528	Utgifter:	58 741	

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

7: P³ lydende

P ³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	720 000
Andelsnr:	12	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge ³ r:	2004		
G ³ rds/bruksnr:	807/237, 807/243, 807/242		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	9313.8

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP587076
--------------	------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Fjrste innflytting:	15.10.2005	SSBnr:	H0101
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Strm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
System ³ s:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	4		
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		
Ansiennitetsregler:	1 - Beboer i borettslaget				
	2 - Storbyfellesskap				
	2 - Medlem i Usbl/S torbymedlem				

Fasiliteter:

Selskapstype: Tilknyttet borettslag

Forkjnpsrettsregler: Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de nvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjnpsrett

Vaktmestertjenester: har ikke.

Garasje/Parkering: Felles oppstillingsplass

Tilknytt borettslag: Borettslaget er sikret i BBL Finans AS, Boligbyggelagenes Finansieringsforetak. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av skadeforsikringsselskapet, sikret mot tap som fjrlge av at en andelseier unnlater ³ betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra fjrstkommende ³ rsskifte.

Andelseier innbetaler hver m³ ned ett akonto belnp for kommunale avgifter sammen med felleskostnadene. Avregning blir foretatt av Usbl 1 gang pr. ³ r. Ved eierskifte m³ vannm³ lerstand avleses og sendes Usbl.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 11.06.25 Side 3 av 3

dyen borettslag	V ³ r ref.:	2637/12	Fjdselsdato eier:	25.08.1973
dyenveien 20	Type:	Borettslag tilknyttet		
1825 TOMTER	Eiere:	Thomas Fjeldahl Undbekken		
Organisasjonsnr: 984 965 516				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³ r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

Boligen vil frst kunne bli registrert p³ kjrper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 í 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Usbl srrger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

Vedtekter

for Øyen borettslag org nr. 984965516

tilknyttet

Boligbyggelaget Usbl

vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 3. juni 2008. Sist endret 12.6.2013, sist endret 26.04.2020

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Øyen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Indre Østfold kommune og har forretningskontor i Nordre Follo kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl avd. Ski som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseiers eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseiers eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

(3) Felleskostnader dekker ikke kommunale avgifter og vannavgift. Hver enkelt andelseier betaler for eget forbruk direkte til Hobøl kommune og Hobøl vannverk.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning beslattes gjennomført.

7-3 Fellesgjeld

Borettslaget har tilrettelagt for individuell innbetaling av fellesgjeld.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og andre medlemmer er to år. Generalforsamlingen kan bestemme at noen velges for to år og andre for ett år for på denne måten å sikre en god kontinuitet i styret. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Det bør være en regel at minst ett styremedlem sitter igjen i styret ved nyvalg av et eller flere styremedlemmer. Dette for å sikre en god overlapping og kontinuitet i styrets arbeid.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager.

Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av en delegert til boligbyggelagets generalforsamling med vara
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

ORDENSREGLER FOR ØYEN BORETTSLAG

Vedtatt av generalforsamlingen 29.03.2016

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå

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

Enhver plikter å overholde nattero etter kl 23:00 og til 06:00. Dette innebærer også et forbud mot støy og høy musikk, jamfør politivedtektene for Hobøl kommune.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, og disse varsles alltid i forkant.

På søndager og helligdager fra klokken 00 til klokken 24, samt påske- pinse og julaften etter kl. 16 skal det være helligdagsfred som ikke må forstyrres med utilbørlig larm, jamfør Lov om helligdager og helligdagsfred.

Ved spesielle anledninger som medfører ekstra støy varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- å gjøre nødvendige tiltak straks det oppdages udyr i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende. Beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, leegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende. Ønsker man å sette opp leegger og/eller markiser skal de standard-produktene som borettslaget har valgt ut benyttes.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall (restavfall). Overfyll ikke disse. Matavfall (organisk avfall), papir, og glass/metall sorteres og kastes i egne beholdere. Elektrisk/elektronisk og annet farlig avfall (for eksempel lyspærer, batterier og mindre malingsrester) kastes også i egne beholdere for dette formålet (den røde boksen). Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Dør til kjeller i garasjeanlegg skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk.

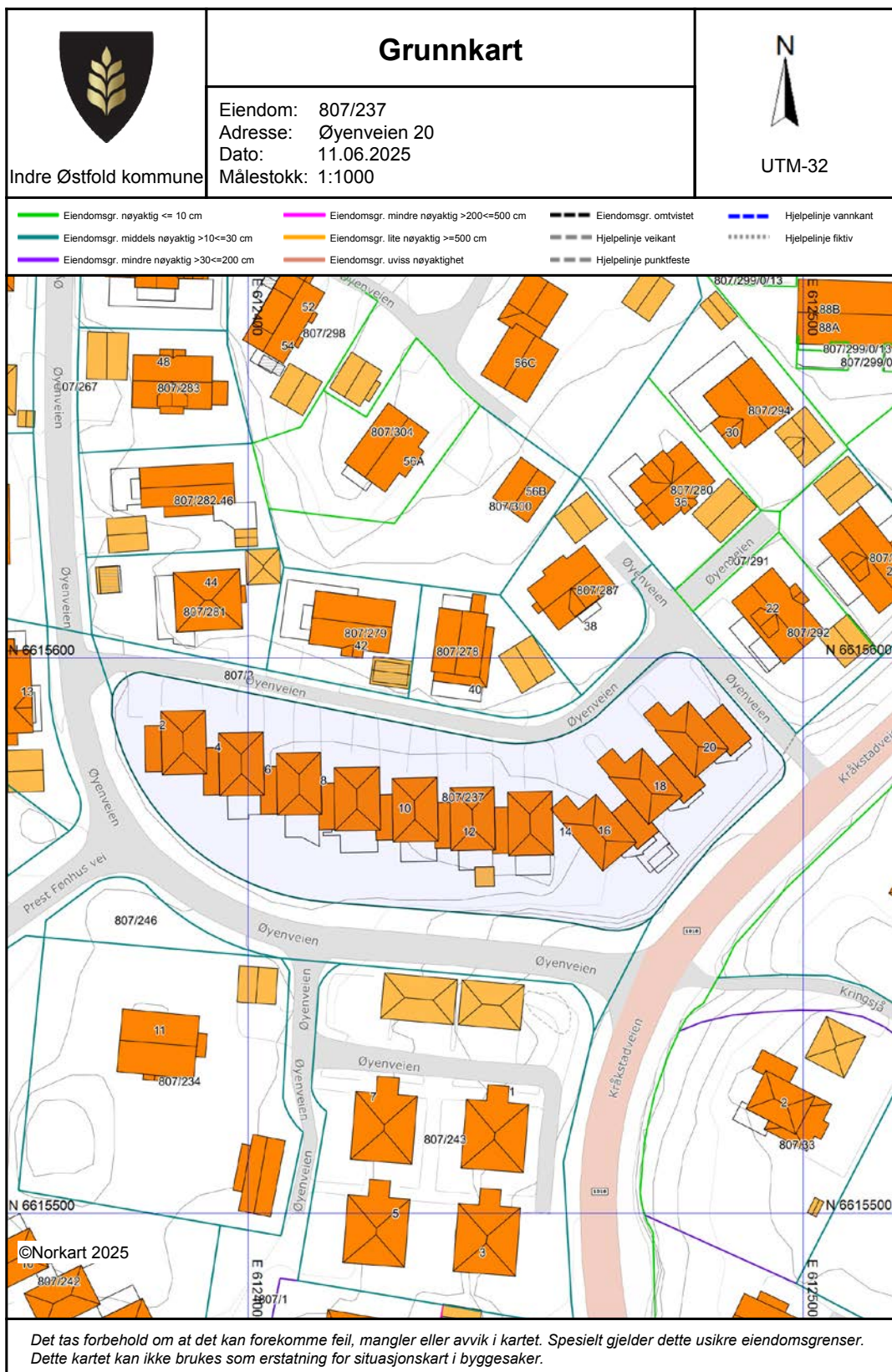
5. Kjøring og parkering

Parkering er tillatt på eget uteområde/garasjeplass. Det må ikke parkeres slik at fremkommeligheten reduseres. Gjester kan benytte gjesteparkeringen ved garasjeanlegget.

Campingvogner, større tilhengere, bilvrak eller avskiltede biler får ikke lagres på fellesområdene, på oppkjørsel eller i carport mer enn helt kortvarig (en uke) i forbindelse med for eksempel klargjøring av campingvogn vår og høst.

6. Dyrehold

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på andres område.



Nabolagsprofil

Øyenveien 20 - Nabolaget Tomter - vurdert av 61 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Tomter Linje 410	6 min 0.5 km
Tomter stasjon Linje R22	8 min 0.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 6 min

Skoler

Tomter skole (1-7 kl.) 259 elever, 14 klasser	11 min 0.9 km
Knapstad barne- og ungdomsskole (1-10 ... 344 elever, 18 klasser	6 min 5.2 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	19 min 21.8 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	27 min 31.7 km

«Rolig område, frisk luft og lite trafikk.
Greie naboer.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

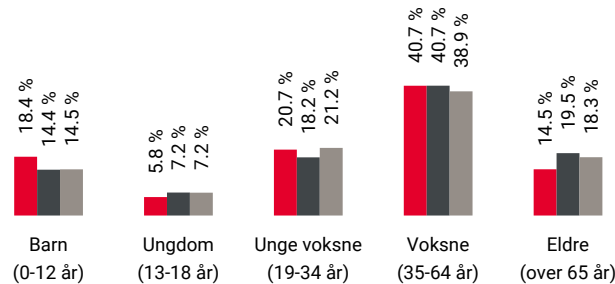
Bra 74/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tomter	2 334	1 020
Indre Østfold kommune	45 608	20 808
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nordre Øyen barnehage (0-5 år) 78 barn	5 min 0.4 km
Symrelunden barnehage (1-5 år) 31 barn	8 min 0.7 km
Knoll og Tott barnehage (0-5 år) 15 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Kiwi Tomter PostNord	7 min 0.6 km
Kiwi Knapstad	8 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Trafikk

Lite trafikk 94/100



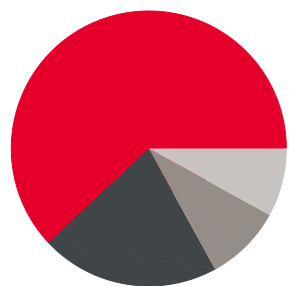
Støynivået

Lite støynivå 91/100

Sport

	Tomter idrettspark	15 min
	Fotball, friidrett	0.8 km
	Tomter skole	11 min
	Aktivitetshall, ballspill	0.9 km
	Ytre Enebakk Treningssenter	9 min
	Spydeberg Treningssenter	11 min

Boligmasse



62% enebolig
21% rekkehus
9% blokk
8% annet

«Landlig og trivelig, nær skog og mark.
Stille og barnevennlig, med lite trafikk.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Vågsenteret

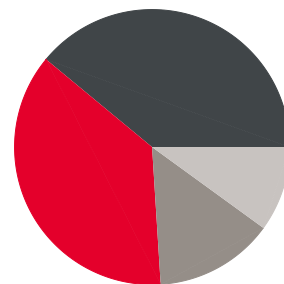
10 min



Vitusapotek Knapstad

8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



37% i barnehagealder
39% 6-12 år
14% 13-15 år
10% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

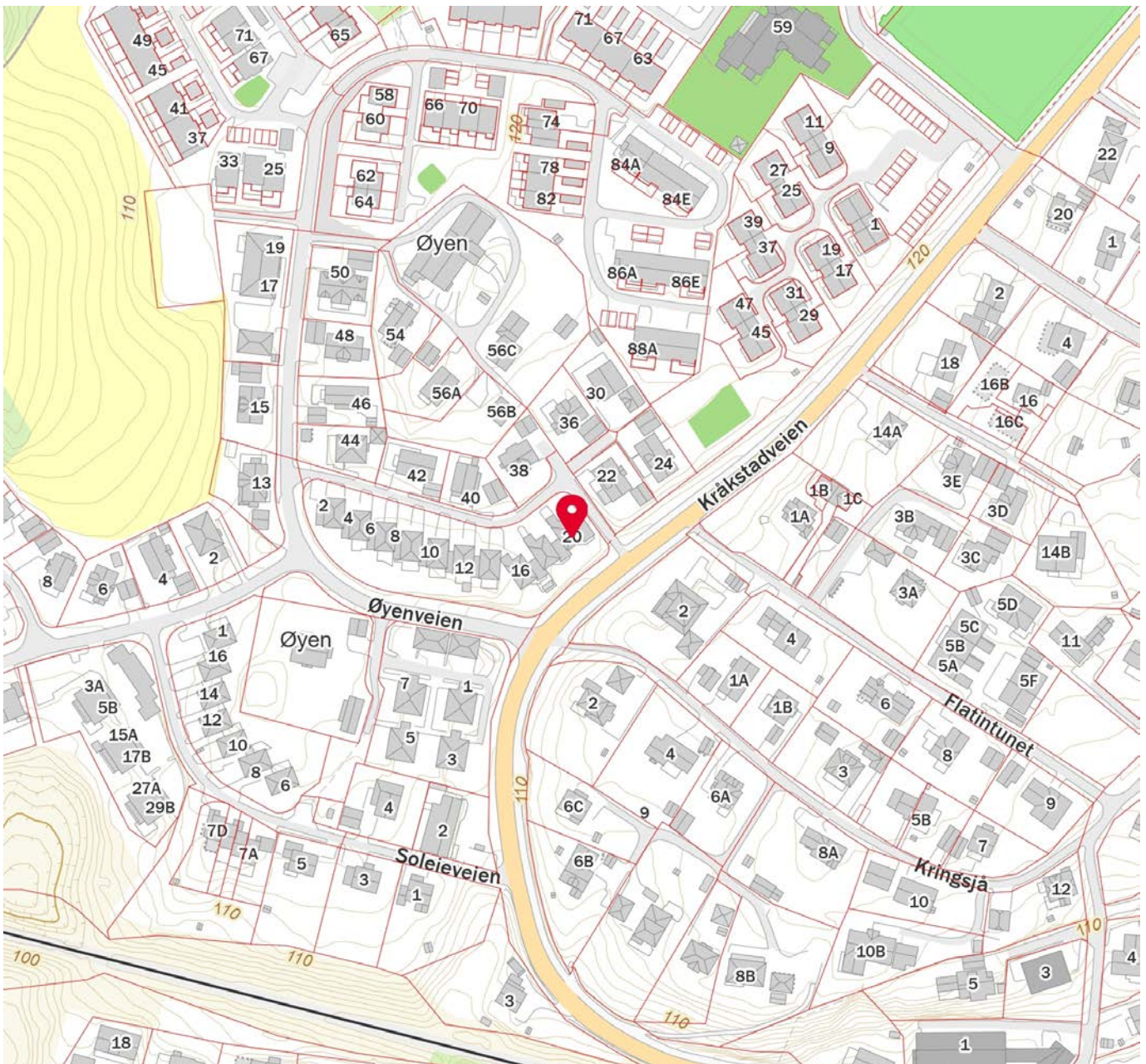
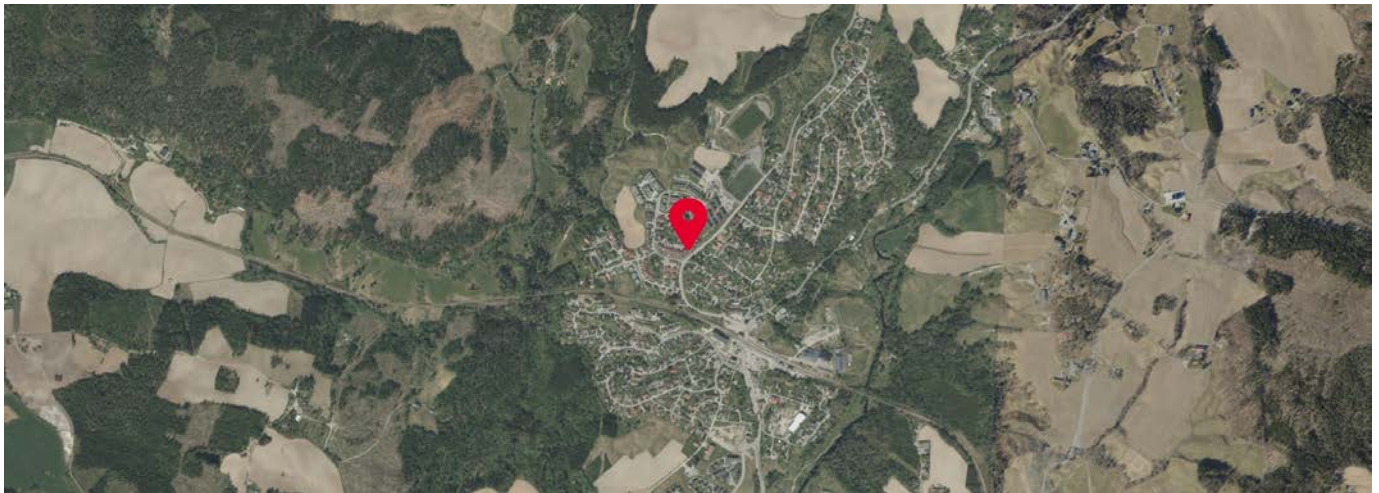
Tomter

Indre Østfold kommune

Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Vedtekter

for Øyen borettslag org nr. 984965516

tilknyttet

Boligbyggelaget Usbl

vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 3. juni 2008. Sist endret 12.6.2013, sist endret 26.04.2020

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Øyen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Indre Østfold kommune og har forretningskontor i Nordre Follo kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl avd. Ski som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantsikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

(3) Felleskostnader dekker ikke kommunale avgifter og vannavgift. Hver enkelt andelseier betaler for eget forbruk direkte til Hobøl kommune og Hobøl vannverk.

7-2 Borettslagets pantsikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning beslattes gjennomført.

7-3 Fellesgjeld

Borettslaget har tilrettelagt for individuell innbetaling av fellesgjeld.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og andre medlemmer er to år. Generalforsamlingen kan bestemme at noen velges for to år og andre for ett år for på denne måten å sikre en god kontinuitet i styret. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Det bør være en regel at minst ett styremedlem sitter igjen i styret ved nyvalg av et eller flere styremedlemmer. Dette for å sikre en god overlapping og kontinuitet i styrets arbeid.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager.

Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av en delegert til boligbyggelagets generalforsamling med vara
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrepende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

ORDENSREGLER FOR ØYEN BORETTSLAG

Vedtatt av generalforsamlingen 29.03.2016

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå

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

Enhver plikter å overholde nattero etter kl 23:00 og til 06:00. Dette innebærer også et forbud mot støy og høy musikk, jamfør politivedtektene for Hobøl kommune.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, og disse varsles alltid i forkant.

På søndager og helligdager fra klokken 00 til klokken 24, samt påske- pinse og julaften etter kl. 16 skal det være helligdagsfred som ikke må forstyrres med utilbørlig larm, jamfør Lov om helligdager og helligdagsfred.

Ved spesielle anledninger som medfører ekstra støy varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- å gjøre nødvendige tiltak straks det oppdages udyr i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende. Beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende. Ønsker man å sette opp levegger og/eller markiser skal de standard-produktene som borettslaget har valgt ut benyttes.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall (restavfall). Overfyll ikke disse. Matavfall (organisk avfall), papir, og glass/metall sorteres og kastes i egne beholdere. Elektrisk/elektronisk og annet farlig avfall (for eksempel lyspærer, batterier og mindre malingsrester) kastes også i egne beholdere for dette formålet (den røde boksen). Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Dør til kjeller i garasjeanlegg skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk.

5. Kjøring og parkering

Parkering er tillatt på eget uteområde/garasjeplass. Det må ikke parkeres slik at fremkommeligheten reduseres. Gjester kan benytte gjesteparkeringen ved garasjeanlegget.

Campingvogner, større tilhengere, bilvrak eller avskiltede biler får ikke lagres på fellesområdene, på oppkjørsel eller i carport mer enn helt kortvarig (en uke) i forbindelse med for eksempel klargjøring av campingvogn vår og høst.

6. Dyrehold

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på andres område.



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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 SPØPELASSER 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse 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.

For eiendommen:

Adresse: Øyenveien 20
1825 TOMTER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Bente Børud

Telefon: 993 89 932
E-post: bente.borud@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre