

aktiv.

Vollebekk 4, 1820 SPYDEBERG

**Meget praktisk og romslig 3- roms leilighet i etablert borettslag.**



Eiendomsmegler

## Nofel Alexander Aarsteinsen

**Mobil** 403 06 071

**E-post** Nofel@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Askim

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 600 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 70 000,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 670 000,-  
**Felleskostn.:** Kr 5 080,-  
**Selger:** Harald Bøhren  
Trond Aslak Bøhren

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1997  
**P-rom/BRA** 63/92 kvm  
**Tomtstr.:** 7753.4 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 426, bnr. 7  
**Andelsnr.:** 4  
**Oppdragsnr.:** 1102250008

# Meget praktisk og romslig 3- roms leilighet i etablert borettslag.

Velkommen til Vollebekk 4!

Leiligheten inneholder entré/gang, to soverom, bod, kjøkken og stue, hvor sistnevnte har utgang til en vestvendt veranda på 10 m<sup>2</sup>. Ved inngangspartiet finnes en plattning på 17 m<sup>2</sup> som gir gode muligheter for uteplass. Eiendommen ligger med kort avstand til Spydeberg sentrum. I Spydeberg sentrum finnes bank, post i butikk, forretningssenter, kaféer og kommunikasjoner (ca. 36 minutter til Oslo S med nye Follobanen). Fra eiendommen er det kun kort gangavstand til barnehage, barneskole, friarealer, turterreng, bussholdeplass og togstasjon. Området er barnevennlig.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	33
Energiattest .....	36
Nabolagsprofil .....	65
Budskjema .....	92

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA 92kvm

P-rom 63kvm

### Leilighet

#### Veranda og platting

#### Arealbeskrivelse

Leilighet

Bruksareal

1. etasje: 65 kvm

Primærrom

1. etasje: 63 kvm

Sekundærrom

1. etasje: 3 kvm

Veranda og platting

Bruksareal

1. etasje: 10 kvm Veranda

1. etasje: 17 kvm Platting

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

7753.4 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget/aksjelaget/eierseksjonssameiet. Tomten til Vollebekk 4 i Spydeberg er romslig og naturskjønn, med gode solforhold og en harmonisk blanding av åpne områder og naturlig vegetasjon. Eiendommen ligger i et landlig og rolig område, omgitt av frodige landskap som gir en fredelig atmosfære. Det er gode muligheter for uteaktiviteter, hagebruk eller tilpasning av tomten etter egne behov. Adkomst til eiendommen er enkel via veier med lite trafikk, noe som sikrer et trygt og behagelig bomiljø. Tomten har potensial for både avslapning og rekreasjon, og egner

seg godt for de som ønsker å kombinere nærhet til naturen med en praktisk beliggenhet i Spydeberg.

### **Beliggenhet**

Velkommen til Vollebekk 4 som ligger i Spydeberg, en del av Indre Østfold kommune, og byr på en fin kombinasjon av rolig småbyliv og enkel tilgang til det du trenger i hverdagen. Her bor du i et område med vakker natur, flotte turområder og en avslappende atmosfære. Spydeberg sentrum er bare en liten tur unna og har butikker, kafeer og servicetilbud som gjør hverdagen enkel. Liker du å være ute, finnes det gode tur- og sykkelmuligheter rett i nærheten. I tillegg er det et aktivt lokalmiljø med sosiale og kulturelle arrangementer gjennom året. Kort fortalt: Vollebekk 4 er et flott sted å bo for deg som vil ha det fredelig, men likevel ha det meste innen rekkevidde.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### **Bygningssakkyndig**

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS;

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Gjennomgående borettslagsleilighet i småhusbebyggelse på 66 m<sup>2</sup>, oppført i 1997. Leiligheten inneholder entré/gang, to soverom, bod, kjøkken og stue, hvor sistnevnte har utgang til en vestvendt veranda på 10 m<sup>2</sup>. Ved inngangspartiet finnes en plattning på 17 m<sup>2</sup> som gir gode muligheter for uteplass. Taket er tekket med betongtakstein fra byggeår. Taket er kun vurdert fra takfot av sikkerhetsmessige årsaker, og observasjonen er begrenset. Skader kan foreligge som ikke er synlige uten nærmere undersøkelse.

\*I regi av borettslaget ble takstein overflatebehandlet i 2023 Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål fra byggeår. Fastmonterte stigetrinn til pipe. Overtrukket pipehatt.

\*Borettslagets ansvarsområde. Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med liggende trekledning fra byggeår.

\*I regi av borettslaget ble kledningen lokalt utbedret og malt i 2023 Boligen har saltak og takkonstruksjon er oppført med W-takstoler i tre. Lufting fra rafter med forenklet undertak av sutakplater. I deler av loftet er det lagt gulv, tilkomst via loftsluke med

nedfellbar stige Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Ytterdøren er fabrikkmalt med glassfelt og ble montert i regi av borettslaget i 2023. Balkongdøren i stuen er av tre med 2-lags glass fra byggeår.

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

Vestvendt veranda på 10 m<sup>2</sup> med tilgang fra stuen, samt en 17 m<sup>2</sup> platting ved inngangspartiet. Begge er bygget med impregnert trekonstruksjon og terrassebord. Rekkverk i malt trevirke med en høyde på ca 90 cm.

\*Det er montert 2 elektriske markiser, hvorav den ene er fra 2024 med fjernkontroll fra Somfy. Det er lagt nye terrassebord på veranda i regi av borettslaget.

## INNVENDIG

Gulv: Vinylbelegg

Vegger: Malt strietapet

Himling: Himlingsplater

\*Overflater er malt etter byggeår. Boligen har trebjelkelag som etasjeskille.

## Sammendrag selgers egenerklæring

Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

## Innhold

Leiligheten består av Entré/gang, 2 Soverom, Kjøkken, Stue, Bod, Bad, bod på 5,5 m<sup>2</sup> i et felles bygg samt en garasje plass i felles rekkegarasje.

## Standard

### Kjøkken

Kjøkkenet har en tidløs og praktisk utforming med hvite, profilerte skapfronter og mørke benkeplater som skaper en stilig kontrast. Her får du godt med skap- og skuffeplass, slik at du enkelt holder orden på kjøkkenutstyret. Kjøkkenet er fullt utstyrt med hvitevarer, inkludert et kjøleskap med fryser og oppvaskmaskin, en frittstående komfyr med platetopp, samt en avtrekksvifte koblet til en loftsvifte for effektiv ventilasjon. Under benken finner du en 120 liters varmtvannsbereder, smart plassert for å utnytte plassen optimalt. Et kjøkken som kombinerer stil og funksjonalitet – perfekt for både hverdagsbruk og sosiale sammenkomster.

### Bad

Badet er fra byggeåret og har et praktisk oppsett med vinylbelegg på gulvet og

våtromstapet med klassisk flisemønster og blomsterdetaljer på veggene. Rommet er utstyrt med et dusjkabinett, toalett, servant med underskap og speilskap, samt en veggmontert utslagsvask i rustfritt stål. For ekstra komfort har gulvet elektriske varmekabler, og belysningen er smart plassert over speilet. Mekanisk ventilasjon sørger for god luftutskifting. Et funksjonelt bad.

Soverom:

Leiligheten har 2 soverom. Det er god plass til dobbeltseng og evt. garderobe på begge rommene.

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:

UTVENDIG

Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. I regi av borettslaget ble takstein overflatebehandlet i 2023.

Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Borettslagets ansvarsområde.

Veggkonstruksjon: Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. I regi av borettslaget ble kledningen lokalt utbedret og malt i 2023.

Takkonstruksjon/Loft: Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Isolasjonsmattene presser enkelte steder raftepappen opp mot undertaket, noe som reduserer luftingen, men i begrenset omfang. Det er observert flere "buler" i sutaksplatene, noe som kan indikere tidligere kondens. I tillegg er det registrert enkelte fuktmerker rundt takgjennomføringer.

Vinduer: Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år. Imidlertid kan tidspunktet for utskiftning variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialvalg, materialkvalitet og vedlikehold av vinduene. Det er utfordrende å fastslå nøyaktig når vinduene bør byttes. Nyere vinduer har vanligvis mindre varmetap, noe som kan bidra til redusert energiforbruk og lavere energikostnader i boligen.

Dører: Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år. Imidlertid kan tidspunktet for utskiftning variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialvalg, materialkvalitet og vedlikehold. Det er utfordrende å fastslå nøyaktig når balkongdøren bør byttes. Nyere dører har vanligvis mindre varmetap, noe som kan bidra til redusert energiforbruk og lavere energikostnader i boligen.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder og konstruksjonene har skjevheter. Det er montert 2 elektriske markiser, hvorav den ene er fra 2024 med fjernkontroll fra Somfy. Det er lagt nye terrassebord på veranda i regi av borettslaget.

## INNVENDIG

Overflater: Det er bruksslitasje, slik som hakk og merker på overflater, uten at det ble observert noen større skader av betydning.

Gulv: Vinylbelegg.

Vegger: Malt strietapet.

Himling: Himlingsplater.

Overflater er malt etter byggeår.

Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Statens Strålevern anbefaler at man måler radon i alle boliger og på alle arbeidsplasser som befinner seg lavere enn tredje etasje over bakkenivå. I boliger hvor boligeieren selv bor er dette en anbefaling, men dersom man leier ut, eller har lokaler der det drives næringsvirksomhet, er det krav om at eieren skal foreta målinger.

## KJØKKEN

Overflater og innredning: Enkelte deler av skapinnredningen og benkeplaten er oppgradert etter byggeåret. Det er ikke montert komfyrvakt eller waterguard. Det er påvist at overflater har noe skader.

Avtrekk: Kjøkkenventilatoren med loftsvifte er fra byggeår og har begrenset kapasitet sammenlignet med dagens standard. Alderen medfører risiko for redusert effekt, slitasje på motor og filtre.

## TEKNISK INSTALLASJONER

Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør. Irring oppstår når kobber korroderer, sees som et grønt belegg på rørene.

Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige



avløpsledninger.

Varmtvannstank: Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg: Takstmannen anbefaler derfor at det utføres en utvidet el-kontroll på det elektriske anlegget. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Forhold som har fått TG3:

Bad: Grunnet alder, slitasje og skader i gulvbelegget anses badet som modent for totalrenovering for å sikre tilfredsstillende tetthet og funksjonalitet i henhold til dagens standard. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vinylgulvet har sprekker, noe som kan medføre redusert fuktsikring og økt risiko for fuktskader. Selger har utbedret avviket etter befaring ved å legge TEC7 i sprekken. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Totalrenovering anbefales primært på grunn av alder og sprekk i vinylbelegg. Badet kan fortsatt benyttes med forsiktig bruk, fortrinnsvis med dusjkabinett. Dette kan redusere risikoen for fuktskader, men erstatter ikke et mangelfullt tettesjikt/membran eller eventuelle skader på rør.

### **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.

Medfølger: Komfyr, kjøleskap.

### **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**

Inkludert i felleskostnad.

**Forsikringsselskap**

Protector Forsikring Asa

**Polisenummer**

1624604

## Energi

**Oppvarming**

Leiligheten varmes opp med elektriske panelovner, varmekabler på badet og mulighet for montering av vedovn i stuen.

**Energikarakter**

F

**Energifarge**

Rød

**Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 2 600 000

**Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

**Formuesverdi primær**

Kr 683 019

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 2 732 074

**Formuesverdi sekundær år**  
2023

**Info formuesverdi**

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregisteret bosatt) og "sekundærbolig".

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på Skatteetaten sin boligkalkulator å få beregnet formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

**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**

Selskapet har per 01.06.2024 avtale med Telia for tv/bredbånd.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 5 080

**Andel Fellesgjeld**

Kr 70 000

**Andel fellesgjeld år**

2025

**Fellesgjeld pr. dato**

24.01.2025

**Andel fellesformue**

Kr 79 560

**Andel fellesformue dato**

24.01.2025

# Borettslaget

## **Borettslagsnavn**

Vollebekk Borettslag

## **Organisasjonsnummer**

975794997

## **Andelsnummer**

4

## **Om borettslaget**

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

Borettslaget ligger i Spydeberg kommune og har forretningskontor i Ski kommune. Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

## **Lånebetingelser fellesgjeld**

16367089818, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 23.01.2025: 5.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 21

Saldo per 23.01.2025: 1 211 516

Andel av saldo: 70 000

Første termin/første avdrag: 30.09.2023 ( siste termin 31.03.2030

## **Sikringsordning fellesgjeld**

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader.

## **Forkjøpsrett**

Forkjøpsretsregler: Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

Tilknyttta borettslag: 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 førstkommande årsskifte.

### **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.

### **Styregodkjenning**

Borettslaget har styregodkjenning.

(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.

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

Det tillates ikke å holde husdyr uten tillatelse fra styret i hvert enkelt tilfelle og samtykke fra de øvrige beboere i samme hus ihht Husordensregler for Vollebekk Borettslag.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Alle er forpliktet til å delta under dugnadsarbeider. Bidra til «VELSTELTE VOLLEBEKK» ihht Husordenregler or Vollebekk Borettslag.

## Forretningsfører

**Forretningsfører**

Boligbyggelaget USBL

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 426, bruksnummer 7 i Indre Østfold kommune. Andelsnr. 4 i Vollebekk

Borettslag med orgnr. 975794997

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3118/426/7:

03.08.1920 - Dokumentnr: 900303 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:426 Bnr:31

Bestemmelse om kloakkledning

04.12.1978 - Dokumentnr: 7731 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:426 Bnr:198

26.08.1996 - Dokumentnr: 4648 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:426 Bnr:198

25.06.1999 - Dokumentnr: 3225 - Best om garasje/parkering

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:426 Bnr:30 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:426 Bnr:30 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:426 Bnr:30 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:426 Bnr:30 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:426 Bnr:30 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:426 Bnr:30 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:426 Bnr:30 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:426 Bnr:30 Snr:8

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:426 Bnr:30 Snr:9

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:426 Bnr:30 Snr:10

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:426 Bnr:30 Snr:11

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:426 Bnr:30 Snr:12

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:426 Bnr:30 Snr:13

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:426 Bnr:30 Snr:14

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:426 Bnr:30 Snr:15

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:426 Bnr:30 Snr:16

Overført fra: Knr:0123 Gnr:26 Bnr:335

27.09.2004 - Dokumentnr: 7033 - Best om garasje/parkering

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:426 Bnr:31

-----

Diverse påtegning

Avslag på krav om retting etter tingl. § 18

15.01.2021. Arkivref. 20/69808-3

03.04.2007 - Dokumentnr: 306740 - Bestemmelse om parkering

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:426 Bnr:30 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:426 Bnr:30 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:426 Bnr:30 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:426 Bnr:30 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:426 Bnr:30 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:426 Bnr:30 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:426 Bnr:30 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:426 Bnr:30 Snr:8

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:426 Bnr:30 Snr:9

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:426 Bnr:30 Snr:10

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:426 Bnr:30 Snr:11

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:426 Bnr:30 Snr:12

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:426 Bnr:30 Snr:13

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:426 Bnr:30 Snr:14

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:426 Bnr:30 Snr:15

Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:426 Bnr:30 Snr:16

Rett til 5 parkeringsplasser.

Rettighetshaver skal bekoste asfaltering og vedlikehold.

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

03.11.1890 - Dokumentnr: 900019 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3118 Gnr:426 Bnr:1

16.03.1909 - Dokumentnr: 900015 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3118 Gnr:426 Bnr:16

04.09.1917 - Dokumentnr: 900048 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:3118 Gnr:426 Bnr:30

04.09.1917 - Dokumentnr: 900049 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:3118 Gnr:426 Bnr:31

21.05.1918 - Dokumentnr: 900038 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:3118 Gnr:426 Bnr:33

30.10.1978 - Dokumentnr: 6852 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:3118 Gnr:426 Bnr:198

03.01.1980 - Dokumentnr: 21 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:3118 Gnr:426 Bnr:220

25.06.1999 - Dokumentnr: 3226 - Sammenslåing  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Knr:0123 Gnr:26 Bnr:335

01.01.2020 - Dokumentnr: 637476 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0123 Gnr:26 Bnr:7

01.01.2024 - Dokumentnr: 97361 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3014 Gnr:426 Bnr:7

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for Vollebekk borettslag gnr/bnr: 26/7 datert 17.03.1995. Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold:

1. Balkonger/terasser ikke ferdig. 2. Belistning rundt balkongdører og ytterdører. 3.



Piper er ikke fiart over tak. 4. Feietrinn til hver pipe er ikke montert. 5. Takstein er ikke ferdig lagt. 6. Taknedløp er ikke tilkoblet. 7. Beslag under ytterdører. Dersom terreng fylles opp må kledning sikres mot råteangrep med beslag e.l. 8. Sportsboder til leilighetene er ikke oppført. 9. Leilighetene er tilrettelagt for funksjonshemmede. Adkomst må derfor bygges med bakgrunn i dette når det gjelder stigning og bredde. 10. Adkomst til Stasjonsgata og parkeringsplasser på nordre del er ikke opparbeidet.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

17.03.1995.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

#### **Regulerings og arealplaner**

Kommuneplaner

Id 3014202101 Navn: Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035, Indre Østfold kommune.

Plantype: Kommuneplanens arealdel. Status: Endelig vedtatt arealplan Ikrafttredelse 06.02.2024 Bestemmelser.

Delareal: 3 766 m. KPHensynsonenavn: H320. KPFAre: Flomfare.

Delareal: 6 695 m. Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende. Områdenavn: B.

Delareal: 6 722 m. KPHensynsonenavn: H310\_14. KPFAre: Ras- og skredfare.

Delareal: 7 526 m. KPHensynsonenavn: H820\_1. KPGjennomføring: Omforming.

Delareal: 227 m. Arealbruk: Friområde, Nåværende. Områdenavn: FRI.

Delareal: 831 m. Arealbruk: Sentrumsformål, Nåværende. Områdenavn: SF\_1-1.

Kommuneplaner under arbeid

Id 3014202101. Navn: Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035, Indre Østfold kommune.

Status: Endelig vedtatt arealplan. Plantype: Kommuneplanens arealdel.

Reguleringsplaner

Id 301420210003. Navn: Detaljregulering for Stasjonsgata 22, gbnr 426/33 og 426/365

m.fl. Plantype: Detaljregulering. Status: Endelig vedtatt arealplan Ikrafttredelse 20.09.2022.

Delareal: 126 m. RPHensynsonenavn: H310\_2. Faresone: Ras- og skredfare.

Delareal: 17 m. Formål: Annen veggrunn – grøntareal. Feltnavn: f\_SVG1.

Delareal: 91 m. Formål: Kjøreveg. Feltnavn: f\_SKV.

Delareal: 17 m. Formål: Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse. Feltnavn: BKS

Id 012320120009. Navn: Stasjonsgata 26. Plantype: Detaljregulering. Status: Endelig vedtatt arealplan Ikraftttredelse 21.09.2017.

Delareal: 27 m. Formål: Kjøreveg. Feltnavn: f\_SKV.

Delareal: 3 m. Formål: Annen veggrunn - tekniske anlegg. Feltnavn: o\_SVT.

Id 0123199902

Navn: Stasjonsgata. Plantype: Eldre reguleringsplan. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikraftttredelse: 22.06.1999

Delareal: 21 m. Formål: Annen veigrunn.

Delareal: 346 m. Formål: Kjørevei.

Delareal: 7 229 m. Formål: Boliger. Feltnavn: B5.

### **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.

## 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](http://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**

2 500 000 (Prisantydning)

---

70 000 (Andel av fellesgjeld)

---

2 570 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### **Omkostninger**

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

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

---

7 900 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

10 700 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 570 000 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 577 900 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 580 700 (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.

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **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 deknings salg 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 rettshjelpsforsikring 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,8 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9000,- 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. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

Nofel Alexander Aarsteinsen  
Eiendomsmegler  
Nofel@aktiv.no  
Tlf: 403 06 071

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

**Salgsoppgavedato**

09.02.2025





















# Vedlegg



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Askim	
Oppdragsnr.	
1102250008	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Trond Aslak Bøhren	Harald Bøhren
Gateadresse	
Vollebekk 4	
Poststed	Postnr
SPYDEBERG	1820
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Reidun Evelyn Bøhren
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1102250008

## Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trond Bøhren	9927e36e57f4619f31a0d39 ed64e2a013f63f432	23.01.2025 10:19:34 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

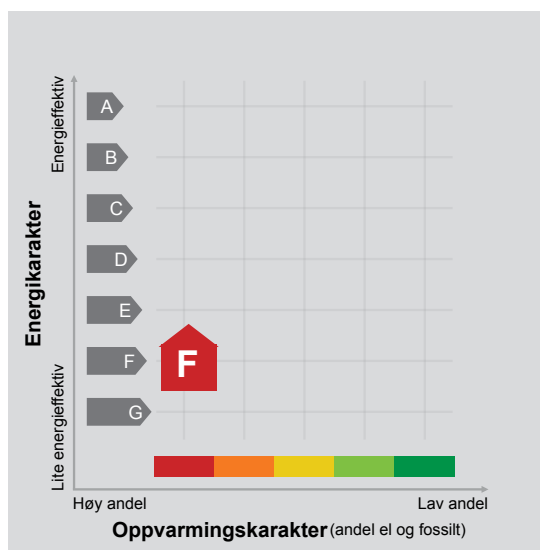
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Harald Bøhren	cc8d54cb362b3ff2271fbd2 57ebc327ec5c0480	23.01.2025 10:25:35 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1102250008

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

# ENERGIATTEST

Adresse	Vollebekk 4
Postnummer	1820
Sted	SPYDEBERG
Kommunenavn	Indre Østfold
Gårdsnummer	426
Bruksnummer	7
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	20563389
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-77049
Dato	07.02.2025



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

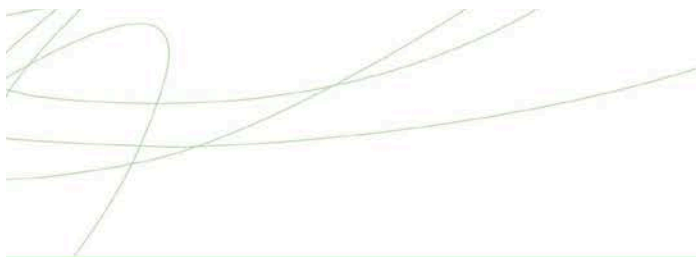
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Bruk varmtvann fornuftig**

**- Montere urbryter på motorvarmer**

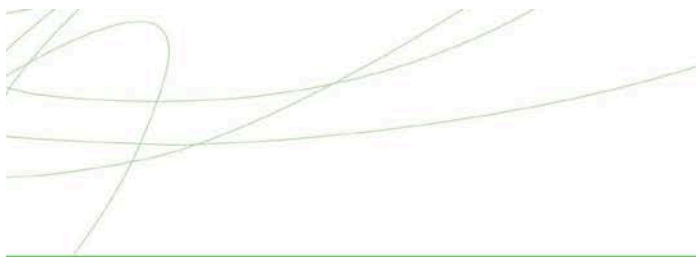
**- Slå av lyset og bruk sparepærer**

**- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	1997
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	66
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk

**Ventilasjon** Mekanisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

## Tiltak utendørs



**Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer**

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

**Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

**Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning**

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

**Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

**Tiltak på elektriske anlegg****Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

**Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

**Tiltak på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.

**Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**


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

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Vollebekk 4, 1820 SPYDEBERG

 INDRE ØSTFOLD kommune

 gnr. 426, bnr. 7

 Andelsnummer 4

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m<sup>2</sup> BRA-i: 66 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 04.02.2025

Rapportdato: 07.02.2025

Oppdragsnr.: 21049-1671

Referansenummer: LU3424

Autorisert foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Amundsen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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 bygningsakkyndig?

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## 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, annek, 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
- løspore 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

Gjennomgående borettslagsleilighet i småhusbebyggelse på 66 m<sup>2</sup>, oppført i 1997. Leiligheten inneholder entré/gang, to soverom, bod, kjøkken og stue, hvor sistnevnte har utgang til en vestvendt veranda på 10 m<sup>2</sup>. Ved inngangspartiet finnes en platting på 17 m<sup>2</sup> som gir gode muligheter for uteplass.

Leiligheten varmes opp med elektriske panelovner, varmekabler på badet og mulighet for montering av vedovn i stuen. Badet er fra byggeåret og har vinylbelegg på gulvet samt våtromstapet med et klassisk flisemønster og blomsterdetaljer på veggene. Innredningen består av dusjkabinett, toalett, servant med underskap og speilskap, samt en veggmontert utslagsvask i rustfritt stål. Belysningen er montert over speilet, og gulvet har elektriske varmekabler.

Kjøkkenet har en klassisk og funksjonell utforming med hvite, profilerte skapfronter og mørke benkeplater som gir en fin kontrast. Det er godt med skap- og skuffeplass, og kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer, inkludert kjøleskap med fryser fra Bosch, oppvaskmaskin fra Bosch, frittstående komfyr med platetopp og avtrekksvifte koblet til en loftsivifte. Under kjøkkenbenken er det plassert en 120-liters varmtvannsbereder.

Leilighetens øvrige innredning, overflater og installasjoner er av eldre dato og preget av slitasje. Det bør derfor påregnes kostnader til oppgradering av bad, fornying av overflater og generell modernisering. For en mer detaljert vurdering av tilstanden henvises det til rapportens enkelte punkter.

Leiligheten disponerer en bod på 5,5 m<sup>2</sup> i et felles bygg samt en garasjeplass i felles rekkegarasje.

Tomten til Vollebekk 4 i Spydeberg er romslig og naturskjønn, med gode solforhold og en harmonisk blanding av åpne områder og naturlig vegetasjon. Eiendommen ligger i et landlig og rolig område, omgitt av frodige landskap som gir en fredelig atmosfære. Det er gode muligheter for uteaktiviteter, hagebruk eller tilpasning av tomten etter egne behov. Adkomst til eiendommen er enkel via veier med lite trafikk, noe som sikrer et trygt og behagelig bomiljø. Tomten har potensial for både avslapning og rekreasjon, og egner seg godt for de som ønsker å kombinere nærhet til naturen med en praktisk beliggenhet i Spydeberg.

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 felleddeler 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.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1997

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeår. Taket er kun vurdert fra takfot av sikkerhetsmessige årsaker, og observasjonen er begrenset. Skader kan foreligge som ikke er synlige uten nærmere undersøkelse.

\*I regi av borettslaget ble takstein overflatebehandlet i 2023 Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål fra byggeår. Fastmonterte stigetrinn til pipe. Overtrukket pipehatt.

\*Borettslagets ansvarsområde. Yttervegger over grunnmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med liggende trekledning fra byggeår.

\*I regi av borettslaget ble kledningen lokalt utbedret og malt i 2023 Boligen har saltak og takkonstruksjon er oppført med W-takstoler i tre. Lufting fra rafter med forenklet undertak av sutaksplater. I deler av loftet er det lagt gulv, tilkomst via loftsuke med nedfellbar stige Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Ytterdøren er fabrikkmalt med glassfelt og ble montert i regi av borettslaget i 2023. Balkongdøren i stuen er av tre med 2-lags glass fra byggeår.

\*Utvendige dører viser normal bruksslitasje, uten tegn til større avvik eller skader som ble registrert på befaringsdagen. Dørene fungerer som forventet, med slitasje som er alders- og bruksmessig normal. Vestvendt veranda på 10 m<sup>2</sup> med tilgang fra stuen, samt en 17 m<sup>2</sup> platting ved inngangspartiet. Begge er bygget med impregneret trekonstruksjon og terrassebord. Rekkverk i malt trevirke med en høyde på ca 90 cm.

\*Det er montert 2 elektriske markiser, hvorav den ene er fra 2024 med fjernkontroll fra Somfy. Det er lagt nye terrassebord på veranda i regi av borettslaget.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Vinylbelegg  
Vegger: Malt strietapet  
Himling: Himlingsplater

\*Overflater er malt etter byggeår

Boligen har trebjelkelag som etasjeskille. Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv soverom på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet. 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

# Beskrivelse av eiendommen

med mindre en skal leie ut boligen."

Pipe er bygd av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt fra byggeår.  
Ingen ildsted montert på befaring.

\*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.

Innvendige profilerte finerdører fra byggeåret. Det er skyvedør mellom soverom og bod, samt mellom soverom og bad.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad

Badet er fra byggeåret og har vinylbelegg på gulvet samt våtromstapet på veggene med et klassisk flisemønster og blomsterdetaljer. Innredningen inkluderer et dusjkabinett, toalett, servant med underskap og speilskap, samt en veggmontert utslagsvask i rustfritt stål. Belysningen er plassert over speilet, og gulvet har elektriske varmekabler. Det er mekanisk ventilasjon for luftutskifting.

\*Grunnet alder, slitasje og skader i gulvbelegget anses badet som modent for totalrenovering for å sikre tilfredsstillende tetthet og funksjonalitet i henhold til dagens standard.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i våtsone. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmålevertøy og det er ikke påvist unormale forhold ved søk etter fukt i relevante våtsoner i gulv og vegger.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har en klassisk og funksjonell utforming med hvite, profilerte skapfronter og mørke benkeplater som gir en fin kontrast. Det er godt med skap- og skuffeplass, og kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer, inkludert et kjøleskap med fryser fra Bosch, en oppvaskmaskin fra Bosch, en frittstående komfyr med platetopp og avtrekksvifte over tilkoblet en lofts vifte. Under kjøkkenbenken er det plassert en 120 liters varmtvannsbereder.

\*Enkelte deler av skapinnredningen og benkeplaten er oppgradert etter byggeåret. Det er ikke montert komfyrvakt eller waterguard. Kjøkkenventilatoren er montert over komfyren og koblet til lofts viften, som er en del av boligens mekaniske avtrekksanlegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har kobberrør fra byggeår med en stoppekran plassert i bod. 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, med en Flexit lofts vifte plassert på loftet. Tilluft tilføres gjennom ventiler i vinduene.

\*Normalt for boligen på oppføringstidspunktet.

Leilighetens varmekilder består av varmekabler på bad og mulighet for montering av en vedovn i stue, ellers elektrisk oppvarming med panelovner o.l.

En ca. 120 liters varmtvannsbereder fra ca 2020, plassert under kjøkkenbenk.

\*Varmtvannsberederen er koblet med stikkontakt i stedet for fast tilkobling, noe som øker risikoen for varmgang og brann.

Nye forskrifter fra 2014:

Ifølge Norsk Elektroteknisk Komité (NEK) skal varmtvannsberedere kobles til med fast tilkobling, da de vanligvis står på samme sted gjennom hele levetiden. Stikkontakter kan føre til varmeutvikling og brannfare.

I 2010 innførte NEK et krav om direkte tilkobling for varmtvannsberedere over 2000 W, noe som førte til at enkelte produsenter reduserte effekten til 1950 W for å omgå reglene. I 2014 ble forskriftene ytterligere skjerpet, og kravet om fast tilkobling gjelder nå alle varmtvannsberedere med en effekt over 1500 W.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles trapperom. Leiligheten har åpent/skjult elektrisk anlegg.

Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

- Hovedsikring 40 amp  
- Kurser 8

\*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 til Vollebakk 4 i Spydeberg er romslig og naturskjønn, med gode solforhold og en harmonisk blanding av åpne områder og naturlig vegetasjon. Eiendommen ligger i et landlig og rolig område, omgitt av frodige landskap som gir en fredelig atmosfære. Det er gode muligheter for uteaktiviteter, hagebruk eller tilpasning av tomten etter egne behov. Adkomst til eiendommen er enkel via veier med lite trafikk, noe som sikrer et trygt og behagelig bomiljø. Tomten har potensial for både avslapning og rekreasjon, og egner seg godt for de som ønsker å kombinere nærhet til naturen med en praktisk beliggenhet i Spydeberg.

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

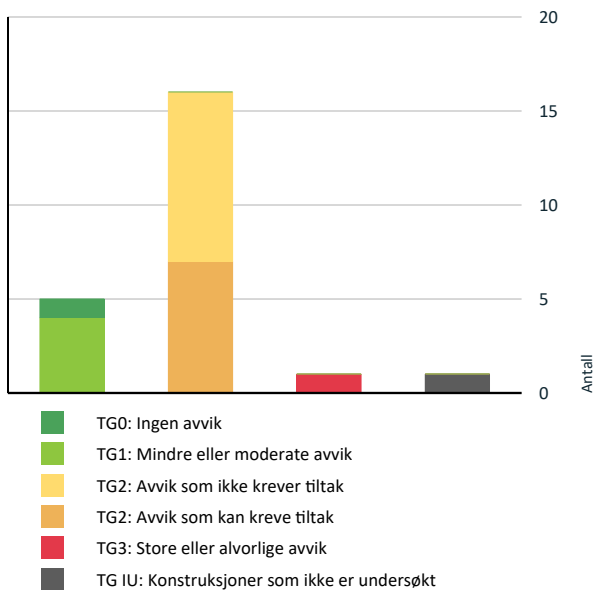
### Boligbygg med flere boenheter

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



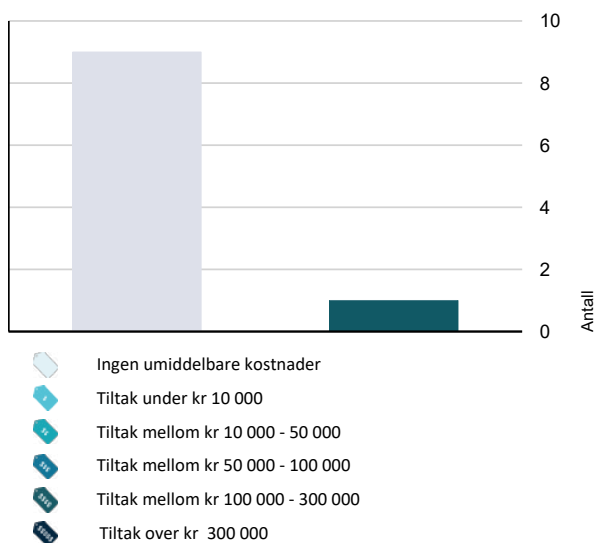
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## 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**
  - Våtrom > 2.etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**
  - Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
  - Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
  - Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
  - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
  - Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
  - Kjøkken > 2.etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**
  - Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
  - Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Radon	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > 2.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1997

### 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

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeår. Taket er kun vurdert fra takfot av sikkerhetsmessige årsaker, og observasjonen er begrenset. Skader kan foreligge som ikke er synlige uten nærmere undersøkelse.

\*I regi av borettslaget ble takstein overflatebehandlet i 2023

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål fra byggeår. Fastmonterte stigeledd til pipe. Overtrukket pipehatt.

\*Borettslagets ansvarsområde.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

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

### Veggkonstruksjon

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

\*I regi av borettslaget ble kledningen lokalt utbedret og malt i 2023

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Det bør foretas gjennomgang av musetetting rundt boligen, for å forhindre at mus trenger inn i boligen, skader på materialer samt vond lukt som konsekvens.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

# Tilstandsrapport

Boligen har saltak og takkonstruksjon er oppført med W-takstoler i tre. Lufting fra rafter med forenklet undertak av sutaksplater. I deler av loftet er det lagt gulv, tilkomst via loftsluke med nedfellbar stige

## Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Isolasjonsmatter presser enkelte steder raftepappen opp mot undertaket, noe som reduserer luftingen, men i begrenset omfang. Det er observert flere "buler" i sutaksplatene, noe som kan indikere tidligere kondens. I tillegg er det registrert enkelte fuktmerker rundt taggjennomføringer.

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Begrenset lufting kan redusere takets evne til å transportere bort fukt, noe som på sikt kan føre til økt risiko for kondens og fuktskader. Bulene i sutaksplatene tyder på at det tidligere har vært fuktpåvirkning, og fuktmerkene rundt gjennomføringer kan indikere lekkasjer eller kondensproblematikk.

Videre undersøkelse anbefales for å avklare om det er pågående fuktproblemer. Eventuelle tiltak kan omfatte forbedring av lufting, justering av isolasjon eller utskifting av berørte sutaksplater ved behov.

Mus i boliger er ikke unormalt, men mus er skadedyr og kan forårsake skader på konstruksjoner og luktproblemer i boligen. Det bør derfor gjennomføres tiltak for å musesikre boligen.

## 1 TG 2 Vinduer

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

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år. Imidlertid kan tidspunktet for utskifting variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialvalg, materialkvalitet og vedlikehold av vinduene. Det er utfordrende å fastslå nøyaktig når vinduene bør byttes. Nyere vinduer har vanligvis mindre varmetap, noe som kan bidra til redusert energiforbruk og lavere energikostnader i boligen.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utføre overflatebehandling på trevinduer med jevne mellomrom for å forlenge levetiden deres. Hvor ofte vinduene bør males avhenger av omgivelsene, og kan variere mellom hvert 3. og 10. år.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1 TG 2 Dører

Ytterdøren er fabrikkmalt med glassfelt og ble montert i regi av borettslaget i 2023. Balkongdøren i stuen er av tre med 2-lags glass fra byggeår.

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

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år. Imidlertid kan tidspunktet for utskifting variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialvalg, materialkvalitet og vedlikehold. Det er utfordrende å fastslå nøyaktig når balkongdøren bør byttes. Nyere dører har vanligvis mindre varmetap, noe som kan bidra til redusert energiforbruk og lavere energikostnader i boligen.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales jevnlig overflatebehandling av trevirke på døren for å forlenge levetiden.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt veranda på 10 m<sup>2</sup> med tilgang fra stuen, samt en 17 m<sup>2</sup> platting ved inngangspartiet. Begge er bygget med impregneret trekonstruksjon og terrassebord. Rekkverk i malt trevirke med en høyde på ca 90 cm.

\*Det er montert 2 elektriske markiser, hvorav den ene er fra 2024 med fjernkontroll fra Somfy. Det er lagt nye terrassebord på veranda i regi av borettslaget.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Dagens krav er 100 cm, ikke krav til utbedring opp mot dagens forskriftskrav.  
Konstruksjonen ved inngangsparti har skjevheter.

## Konsekvens/tiltak

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

For å rette opp skjevhetene i terrassen bør grunnarbeidet vurderes og eventuelt forbedres for å hindre videre setninger. Dersom tiltak ikke utføres, kan skjevhetene forverres over tid, noe som kan redusere stabiliteten og sikkerheten til terrassen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Gulv: Vinylbelegg  
Vegger: Malt strietapet  
Himling: Himlingsplater

\*Overflater er malt etter byggeår

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bruksslitasje, slik som hakk og merker på overflater, uten at det ble observert noen større skader av betydning.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har trebjelkelag som etasjeskille.  
Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet.  
Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv soverom på ca 2 m, 15 mm gjennom hele rommet.

## Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Slike skjevheter som det opplyses om her kan være normale, og kan skyldes at bygninger beveger seg og setter seg etter oppføring. Vurderingen i rapporten er en stikkprøvekontroll, og er ikke en måling av hvor rette/skjeve gulvene er. Vil en vite det anbefales en planhetsmåling på alle gulv, hvilket ikke inngår i denne tilstandsvurderingen."

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 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:

Statens Strålevern anbefaler at man måler radon i alle boliger og på alle arbeidsplasser som befinner seg lavere enn tredje etasje over bakkenivå. I boliger hvor boligeieren selv bor er dette en anbefaling, men dersom man leier ut, eller har lokaler der det drives næringsvirksomhet, er det krav om at eieren skal foreta målinger

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## **TG 10** Pipe og ildsted

Pipe er bygd av Leca eller tilsvarende lettklinkerprodukt fra byggeår. Ingen ildsted montert på befaring.

\*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.

## **TG 1** Innvendige dører

Innvendige profilerte finerdører fra byggeåret. Det er skyvedør mellom soverom og bod, samt mellom soverom og bad.

## VÅTROM

### 2.ETASJE > BAD

#### **TG 3** Generell

Badet er fra byggeåret og har vinylbelegg på gulvet samt våtromstapet på veggene med et klassisk flisemønster og blomsterdetaljer. Innredningen inkluderer et dusjkabinett, toalett, servant med underskap og speilskap, samt en veggmontert utslagsvask i rustfritt stål. Belysningen er plassert over speilet, og gulvet har elektriske varmekabler. Det er mekanisk ventilasjon for luftutskifting.

\*Grunnet alder, slitasje og skader i gulvbelegget anses badet som modent for totalrenovering for å sikre tilfredsstillende tetthet og funksjonalitet i henhold til dagens standard.

#### Vurdering av avvik:

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

Vinylgulvet har sprekker, noe som kan medføre redusert fuktsikring og økt risiko for fuktskader. Selger har utbedret avviket etter befaring ved å legge TEC7 i sprekken. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsoner). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

#### Konsekvens/tiltak

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

Totalrenovering anbefales primært på grunn av alder og sprekke i vinylbelegg. Badet kan fortsatt benyttes med forsiktig bruk, fortrinnsvis med dusjkabinett. Dette kan redusere risikoen for fuktskader, men erstatter ikke et mangelfullt tettesjikt/membran eller eventuelle skader på rør.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

### 2.ETASJE > BAD

#### **TG 1** Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i våtsoner. Våtrommet er også fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy og det er ikke påvist unormale forhold ved søk etter fukt i relevante våtsoner i gulv og vegger.



# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har en klassisk og funksjonell utforming med hvite, profilerte skapfronter og mørke benkeplater som gir en fin kontrast. Det er godt med skap- og skuffeplass, og kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer, inkludert et kjøleskap med fryser fra Bosch, en oppvaskmaskin fra Bosch, en frittstående komfyr med platetopp og avtrekksvifte over tilkoblet en lofts-vifte. Under kjøkkenbenken er det plassert en 120 liters varmtvannsbereder.

\*Enkelte deler av skapinnredningen og benkeplaten er oppgradert etter byggeåret. Det er ikke montert komfyrvakt eller waterguard.

#### **Vurdering av avvik:**

- Det er påvist at overflater har noe skader.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er opp til hver enkelt om innredningen ønskes fornyet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### **Avtrekk**

Kjøkkenventilatoren er montert over komfyren og koblet til lofts-viften, som er en del av boligens mekaniske avtrekksanlegg.

#### **Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Kjøkkenventilatoren med lofts-vifte er fra byggeår og har begrenset kapasitet sammenlignet med dagens standard. Alderen medfører risiko for redusert effekt, slitasje på motor og filtre.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Den begrensede kapasiteten kan føre til mindre effektiv fjerning av matos og fuktighet, noe som kan påvirke innneklimaet. Økt slitasje på motor og filtre kan også føre til redusert funksjonalitet over tid og behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting.

Det anbefales å vurdere en oppgradering av kjøkkenventilatoren for bedre avtrekk og energieffektivitet. Regelmessig rengjøring og vedlikehold av filtre og avtrekkskanaler kan bidra til å opprettholde ytelsen inntil en eventuell utskifting.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### **Vannledninger**

Boligen har kobberør fra byggeår med en stoppekran plassert i bod.

#### **Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Irring oppstår når kobber korroderer, sees som et grønt belegg på rørene.

#### **Konsekvens/tiltak**

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

#### **Avløpsrør**

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

#### **Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

# Tilstandsrapport

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk på kjøkken og våtrom, med en Flexit loftsufte plassert på loftet. Tilluft tilføres gjennom ventiler i vinduene.

\*Normalt for boligen på oppføringstidspunktet.

## TG 1 Varmesentral

Leilighetens varmekilder består av varmekabler på bad og mulighet for montering av en vedovn i stue, ellers elektrisk oppvarming med panelovner o.l.

## TG 2 Varmtvannstank

En ca. 120 liters varmtvannsbereider fra ca 2020, plassert under kjøkkenbenk.

\*Varmtvannsbereideren er koblet med stikkontakt i stedet for fast tilkobling, noe som øker risikoen for varmgang og brann.

Nye forskrifter fra 2014:

Ifølge Norsk Elektroteknisk Komité (NEK) skal varmtvannsbereidere kobles til med fast tilkobling, da de vanligvis står på samme sted gjennom hele levetiden. Stikkontakter kan føre til varmeutvikling og brannfare.

I 2010 innførte NEK et krav om direkte tilkobling for varmtvannsbereidere over 2000 W, noe som førte til at enkelte produsenter reduserte effekten til 1950 W for å omgå reglene. I 2014 ble forskriftene ytterligere skjerpet, og kravet om fast tilkobling gjelder nå alle varmtvannsbereidere med en effekt over 1500 W.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det må gjøres tiltak på understøttelsen av tanken.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

## TG 2 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

Sikringskap med automatsikringer plassert i felles trapperom. Leiligheten har åpent/skjult elektrisk anlegg.

Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

- Hovedsikring 40 amp
- Kurser 8



# Tilstandsrapport

\*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.  
**Ukjent**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Manglende mekanisk beskyttelse av kabler og ujorderte stikkontakter utgjør en potensiell sikkerhetsrisiko.**

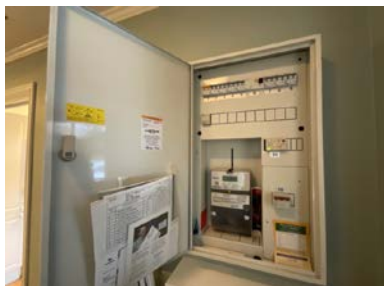
**Tilkobling av varmtvannsbereder via stikkontakt kan føre til varmgang og økt brannfare, særlig ved langvarig høy belastning. Det anbefales at berederen kobles til med fast installasjon og servicebryter.**

**Kabler bør sikres med nødvendig mekanisk beskyttelse i henhold til forskrifter, og ujorderte stikkontakter bør oppgraderes til jordede uttak der det er påkrevd.**

## Generell kommentar

For å avdekke eventuelle andre avvik og sikre forskriftsmessig tilstand anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler, sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand, og redusere risikoen for feil som kan påvirke sikkerheten.

# Tilstandsrapport



## 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 røykvarsler 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

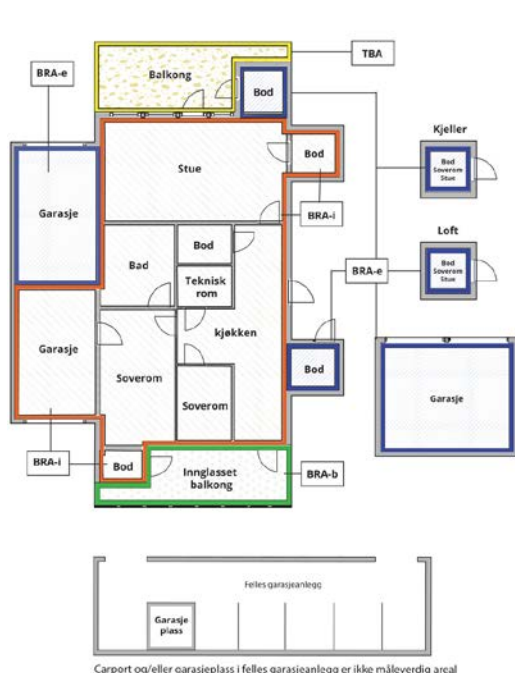
## Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



Carpport 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.etasje	66			66	27
<b>SUM</b>	<b>66</b>				<b>27</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>66</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Entré/gang, 2 Soverom, Kjøkken, Stue, Bod, Bad		

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	63	3

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.2.2025	Christian Amundsen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	426	7		0	7753.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Vollebekk 4

### Hjemmelshaver

Vollebekk Borettslag

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/VOLLEBEKK BORETTSLAG	975794997			Bøhren Reidun Evelyn

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

4

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Vollebekk 4 ligger i Spydeberg, en del av Indre Østfold kommune i Viken fylke. Området er kjent for sin naturskjønnhet, med frodige landskap og et rolig miljø som gir et behagelig bomiljø. Spydeberg sentrum tilbyr et utvalg av lokale butikker, kafeer og servicetilbud, noe som gir beboerne enkel tilgang til daglige nødvendigheter. For de som er glad i friluftsliv, finnes det flere turstier og rekreasjonsområder i nærheten, ideelle for både turgåing og sykling. Området har også et aktivt lokalsamfunn med ulike kulturelle og sosiale arrangementer gjennom året. Med sin kombinasjon av landlig sjarm og nærhet til byfasiliteter, er Vollebekk 4 et attraktivt sted å bo for både familier og enkeltpersoner som søker en balansert livsstil.

### Adkomstvei

Offentlig med privat avkjøring.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Tomten til Vollebekk 4 i Spydeberg er romslig og naturskjønn, med gode solforhold og en harmonisk blanding av åpne områder og naturlig vegetasjon. Eiendommen ligger i et landlig og rolig område, omgitt av frodige landskap som gir en fredelig atmosfære. Det er gode muligheter for uteaktiviteter, hagebruk eller tilpasning av tomten etter egne behov. Adkomst til eiendommen er enkel via veier med lite trafikk, noe som sikrer et trygt og behagelig bomiljø. Tomten har potensial for både avslapning og rekreasjon, og egner seg godt for de som ønsker å kombinere nærhet til naturen med en praktisk beliggenhet i Spydeberg.

### Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv. Heftingsanmerkninger 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.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	23.01.2025	Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.	Fremvist		Nei
Meglerpakke/kommunalinfo	24.01.2025		Gjennomgått		Nei
Byggemeldte tegninger			Gjennomgått		Nei

# 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

# Tilstandsrapportens avgrensninger

- 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 oppas 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 overgangperiode 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/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LU3424>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



# Nabolagsprofil

Vollebekk 4 - Nabolaget Løvestad/Grini vestre - vurdert av 35 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Eldre
- Etablerere
- Familier med barn



## Offentlig transport

Spydeberg stasjon Linje 408, 409	5 min 0.3 km
Spydeberg stasjon Linje R22	5 min 0.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 10 min
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 56 min

## Skoler

Hovin skole (1-7 kl.) 349 elever, 17 klasser	12 min 0.8 km
Spydeberg ungdomsskole (8-10 kl.) 238 elever, 10 klasser	10 min 0.7 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	11 min 8 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	19 min 20 km

## Ladepunkt for el-bil

Spydeberg Torg Indre Østfold	2 min
Rådhuset Spydeberg Indre Østfold	6 min

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



Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



## Naboskapet

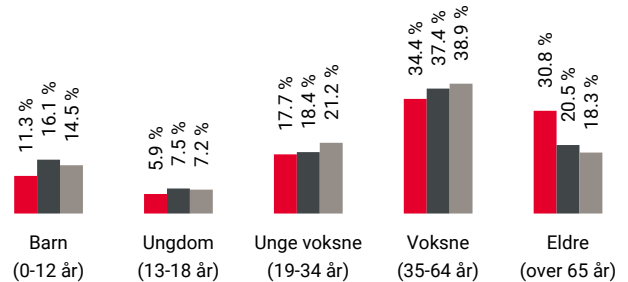
Godt vennskap 69/100



## Kvalitet på skolene

Bra 69/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Løvestad/Grini vestre	1 622	869
Spydeberg	5 006	2 240
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Solsiden barnehage (1-5 år) 41 barn	14 min 1 km
Espira Løvestad barnehage (1-5 år) 84 barn	14 min 1.1 km
Blomsterenga barnehage (1-5 år) 104 barn	19 min 1.4 km

## Dagligvare

Kiwi Spydeberg PostNord	3 min 0.2 km
Rema 1000 Spydeberg PostNord	6 min 0.5 km



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 87/100



### Gateparkering

Lett 86/100



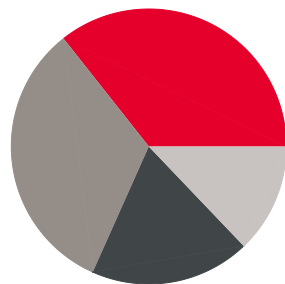
### Trafikk

Lite trafikk 84/100

## Sport

	Spydeberg stadion	5 min
	Ballspill, fotball, friidrett	0.4 km
	Fjellheim flerbrukshall	5 min
	Aktivitetshall	0.4 km
	Spydeberg Treningssenter	7 min
	Askim treningssenter	8 min

## Boligmasse

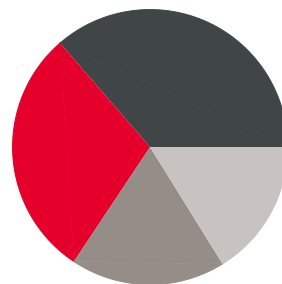


- 36% enebolig
- 19% rekkehus
- 33% blokk
- 13% annet

## Varer/Tjenester

	Tebosenteret Spydeberg	8 min
	Vitusapotek Spydeberg	5 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 29% i barnehagealder
- 36% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 16% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



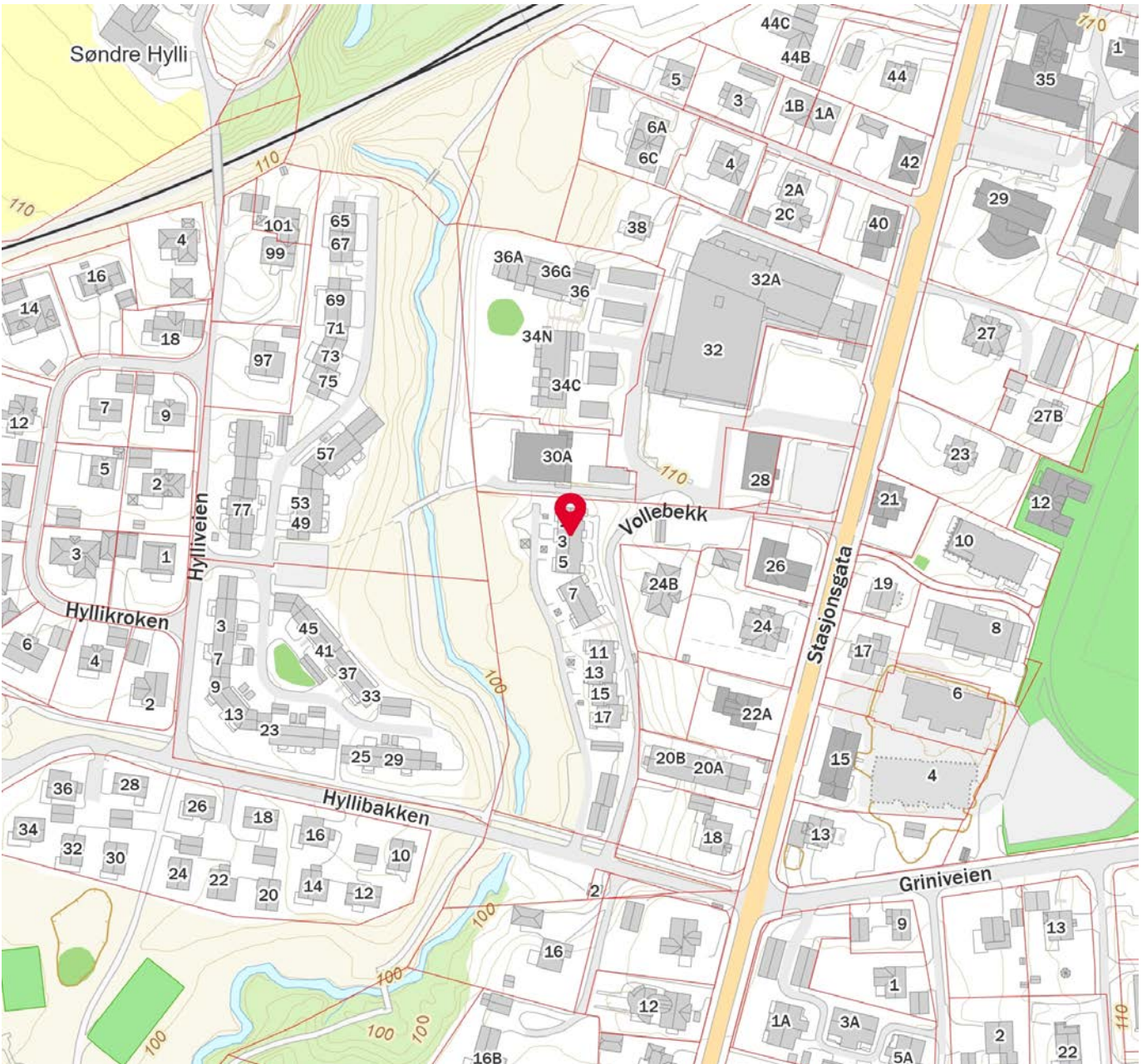
0%


49%

- Løvestad/Grini vestre
- Spydeberg
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	11%	4%



 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

# HUSORDENSREGLER FOR VOLLEBEKK BORETTSLAG

Hver enkelt borettslshaver er ansvarlig for at bestemmelsene blir fulgt slik at det blir ro, orden og trivsel innenfor borettslaget. Leiligheten skal kun brukes til beboelse – og på en slik måte at naboene ikke sjeneres.

## **RO I LEILIGHETEN**

Det skal være ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 07.00. Ved helt spesielle anledninger er det likevel adgang til å fravike disse regler. Ved fester o.l. må naboene varsles på forhånd.

Det må ikke forekomme snekring og boring etter kl. 21.00. Sang, høylytt tale eller bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt før kl. 08.00. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og med samtykke fra borettslshavere i samme hus. Musikkøvelser er ikke tillatt før kl. 08.00 og etter kl. 20.00. Stereoanlegg/radio og fjernsyn må nyttes hensynsfullt og avdempes særlig etter kl. 20.00.

## **PARKERING – ALMINNELIGE ORDENSREGLER**

Det er forbudt å parkere foran leilighetene og i gangveier. Bruk av bil i gangveier gjelder kun for av og pålessing av tunge varer, eller syketransport. Forbudet gjelder også besøkende.

Parkering skal skje på oppmerkede parkeringsplasser. Det er en plass/garasje til hver leilighet. Gjesteplasser er forbeholdt gjester. Tomgangskjøring er ikke tillatt. Beboere med bevegelseshemming kan gis dispensasjon for parkering ved inngang, men kun gjennom søknad til styret.

De som har garasje oppfordres til å leie ut disse dersom de av ulike grunner ikke har bil selv. Utleie skal fortrinnsvis skje til beboerne i Vollebekk borettslag, ikke nyttes av folk utenfor. Det er knapt med p-plasser for beboerne, og uheldig at garasjer nyttes til lagring og fungerer som bod. Vasking av bil utvendig er ikke tillatt i borettslagets område.

Borettslshaverne er forpliktet til å holde fellesarealene i orden hele året. Egen hage må holdes i god orden, spesielt plener og hekker. Hekker skal ikke overgå 1,5 meter. Det er ikke tillatt å samle søppel og skrot rundt husene. Snørødding på veien inn til hver bolig må foretas av hver borettslshaver. Kast ikke mat til fuglene ved huset, dette trekker til seg rotter og mus. Men fuglemating er tillatt, på bestemt plass, ved enden av plenen, mot Hyllibekken.

**ALLE ER FORPLIKTET TIL Å DELTA UNDER DUGNADSARBEIDER.  
BIDRA TIL «VELSTELTE VOLLEBEKK»!!**

### **TØRKEPLASSER**

Tøy som henger til tørk på balkong skal henge under gelenderhøyde. Tøy på tørkestativ skal ikke henge ute på søn- og helligdager. Banking og risting av tepper o.l. skal ikke foregå i nærheten av andres opphengte vask.

### **BRUK AV GRILL**

Det er ikke tillatt å grille på balkongen inntil huset. Griller må plasseres godt ute på plenen utenfor. Vis hensyn til naboene både over og ved siden av. **Grillkull tillates ikke** pga. hensyn til astma- og allergikere samt plager for øvrige beboere. Det er kun tillatt å benytte el-grill eller gassgrill.

**Parabolantenner, flaggstenger, markiser, skilt, blomsterkasser, antenner o.l. Må ikke settes opp uten godkjenning fra styret.**

### **DYREHOLD**

Det tillates ikke å holde husdyr uten tillatelse fra styret i hvert enkelt tilfelle og samtykke fra de øvrige beboere i samme hus.

### **SØPPEL OG RENHOLD**

Enden av garasjebygget har søppelrom med containere for sortering av avfallet. Alle matrester skal legges i poser for matavfall før det kastes i matavfallsdunken. Ved fulle containere skal ekstrasekker benyttes. Disse kan kjøpes i kommunehuset og i enkelte forretninger.

### **SANITÆRANLEGGET**

Alle rom må være oppvarmet slik at ikke vannet i ledningen fryser. Skader på rør og sanitæranlegg som borettslaverne selv er ansvarlige for, må repareres for egen regning. Staking av vasker og sluk besørjes av borettslaverne. Lekkasje i sanitæranlegg/varmtvannsbeholder må utbedres fortløpende da dette øker felleskostnadene.

Også FLEXIT sentralavtrekk skal renses og rengjøres jevnlig av borettslaverne. (brosjyre for betjening og renhold skal henge på innsiden av skapdør over stekeovn.) Om brosjyren er fjernet ved at enkelte har satt inn nytt kjøkken, kan FLEXIT-informasjonen fåes hos styreleder.

### **VEGGDYRKONTROLL**

Borettslaverne må straks melde fra til styret hvis det merkes veggdyr i leilighetene.

Styret skal eventuelt ha anledning til uhindret å foreta inspeksjon. Hvis det påvises veggdyr i en leilighet må borettsshaveren for egen regning gjøre det nødvendige for å få rengjort leiligheten på forsvarlig vis, eller rette seg etter de pålegg styret vedtar for å få gjort dette.

### **SALG AV LEILIGHET**

Styret skal kontaktes ved fraflytting. Salget meldes til USBL.

### **MARKISER**

Ved bytte av markise/markiseduk må følgende duk og farge velges for å få en helhet i borettslaget: **melert (314-028)**.

Vedtatt på styremøte den 27. januar 1997. Justeringer ble foretatt, og vedtatt innført i reglene i styremøte den 3. oktober 2012, oppdatert mars 2014. Tilføyelse om bilvask vedtatt på generalforsamlingen 3.mai 2018. Endret på ordinær generalforsamling 14.05.2024.

# Vedtekter

For Vollebekk borettslag org nr 975794997  
Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

Vedtatt på generalforsamling 05.04.95, endret 21.05.13, 13.05.15, 18.06.20 og sist endret på  
ekstraordinær generalforsamling 14.09.2022

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Vollebekk 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 Spydeberg kommune og har forretningskontor i Ski kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl 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 (enkeltpersoner) 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.

Likevel kan Spydeberg kommune være eier av tre (3) andeler og boligbyggelaget tegne og eie andeler i samsvar med §5 i lov om borettslag.

- (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. Borettslag og bruksoverlating**

#### **4-1 Borettslaget**

(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, vifter tilknyttet sentralt ventilasjonsanlegg og kjøkkenvifte, 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.

(8) Ved forsikringsskader påført boligen på grunn av uaktsomhet betales egenandelen av andelseier.

(9) Det er tillatt å montere varmepumpe under forutsetning av at utedelen monteres på fastsatt plass som avtales med styret og nærmest nabo. Varmepumpe som monteres må være godkjent av styret, levert og montert av godkjent NOVAP (Norsk varmepumpeforening) forhandler.

Utvendig enhet skal kles inn i trekasse og beises i samme farge som husene i borettslaget. Utformingen skal være lik for hele borettslaget. Kostnaden dekkes av den berørte seksjon og fermtidig vedlikehold av utedelen er seksjonseiers ansvar.

## **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. Andelseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen eller tomten uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke. Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen for øvrig (så som paraboler eller antenner, leskjermer, lekeapparater som trampoline, større svømmebasseng, huskestativ m.v.

Samtykke til å gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor, kan bare gis av generalforsamlingen, jfr. Punkt 8-3, med mindre generalforsamlingen har gitt styret begrenset fullmakt.

Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, med unntak av nødvendig tiltak grunnet en andelseiers funksjonshemming.

(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.

(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 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 enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### **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 besluttet gjennomført.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

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

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. 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.

### **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.

(3) Styret kan på søknad fra andelseier gi adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

(4) Når det gjelder markiser har generalforsamlingen 18.06.2020 vedtatt at hus 1-6 og 17-18 skal benytte markiser med fargekode: 0186 Brisbane med rød. Hus 7-10 og 15-16 skal benytte markise med fargekode:0186 Brisbane med gul. Hus 11-14 skal benytte markiser med fargekode: 5167/2 Rapport 30. Leverandør På 0186 Brisbane er selt. Leverandør på 5156/2 er Sandatex.

### **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 delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- 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 §§ 522 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.



# Grunnkart

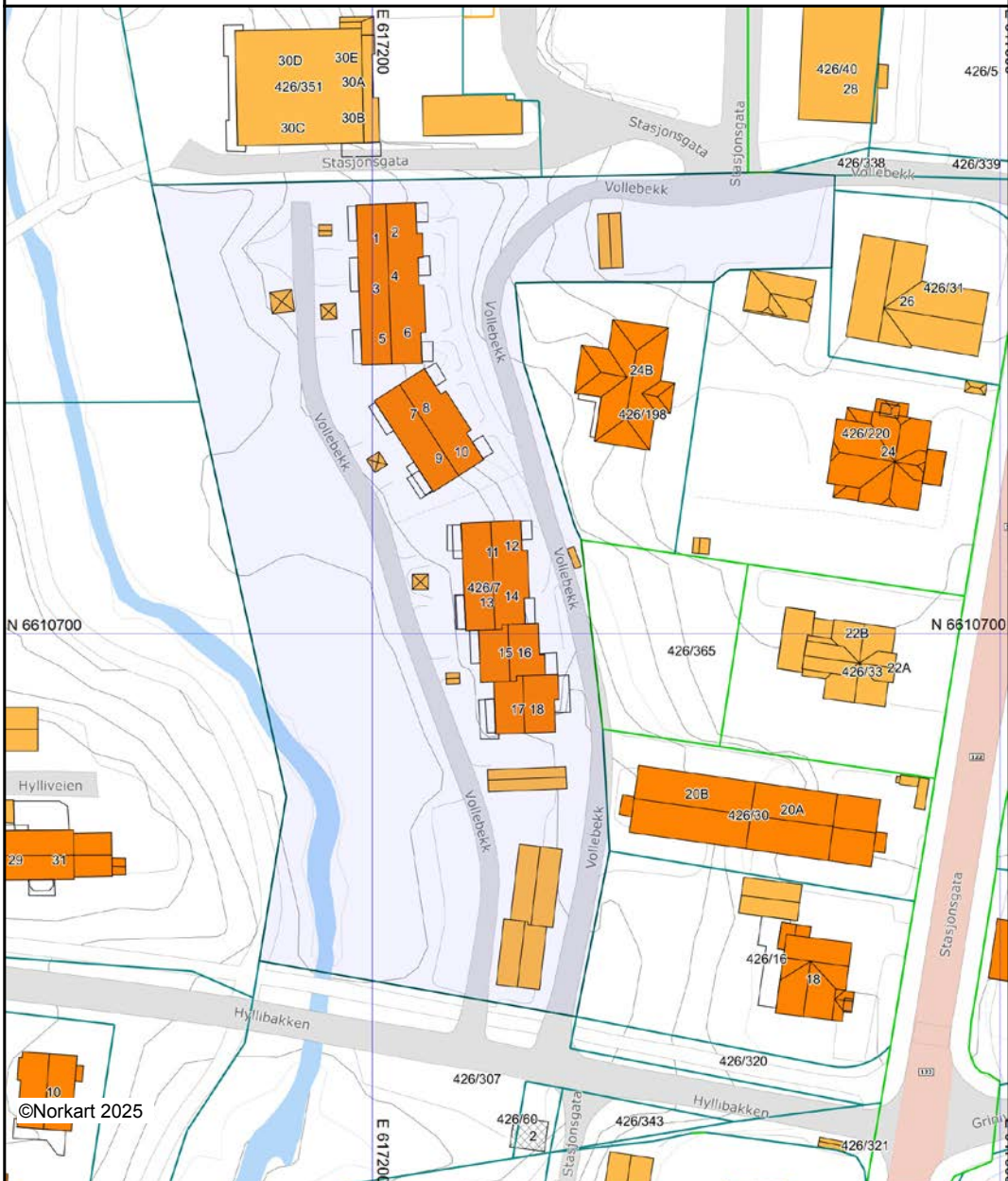
Eiendom: 426/7  
Adresse: Vollebekk 4  
Dato: 23.01.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Indre Østfold kommune

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

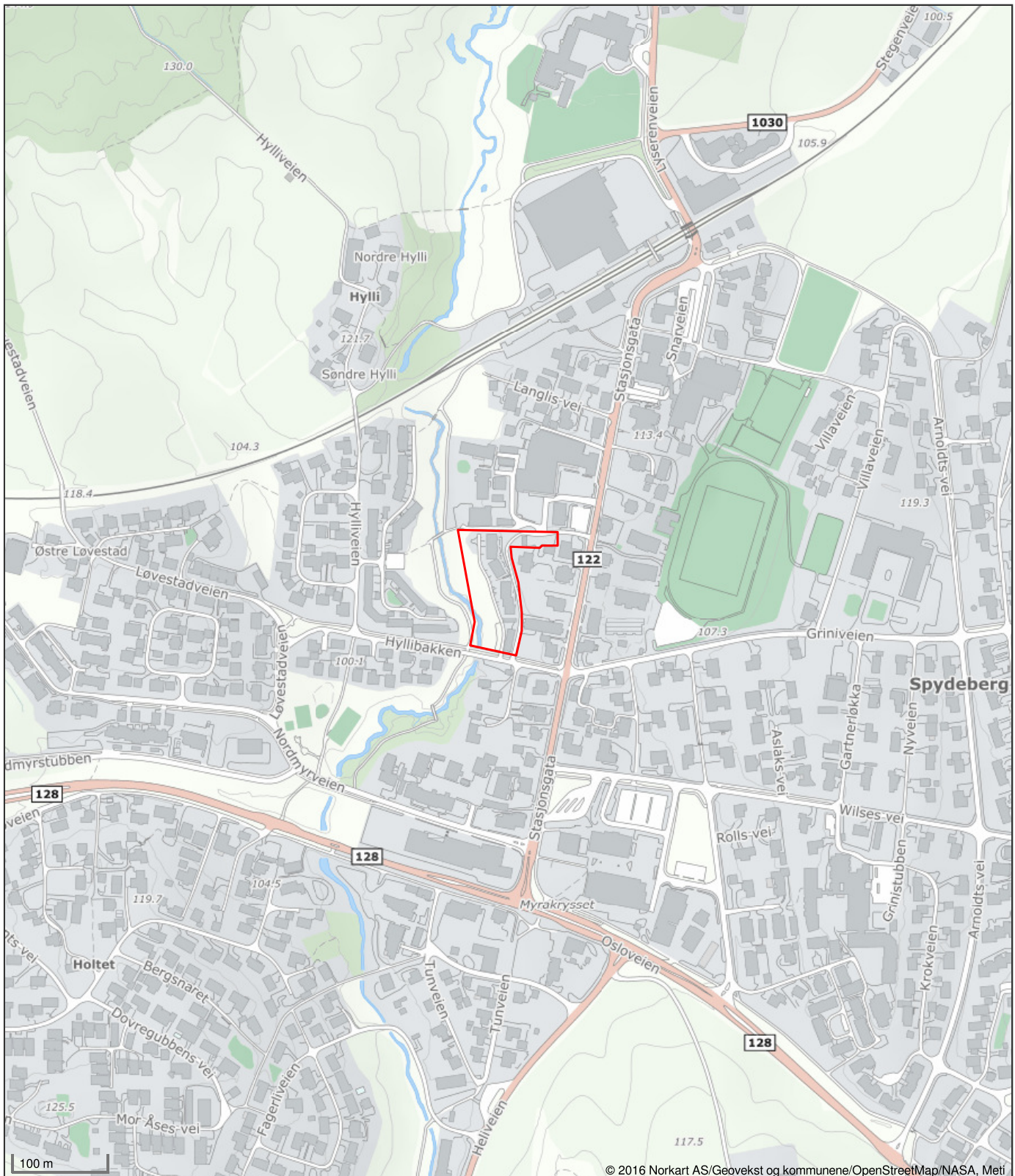


©Norkart 2025

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



# Oversiktskart for eiendom 3118 - 426/7//



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

## Reguleringsplan for Stasjonsgata 22, gbnr 426/33 og 426/365 m.fl., Spydeberg

---

Reguleringsbestemmelser  
Detaljregulering

PlanID 301420210003

Planens dato: 30.03.2022, revidert 06.07.2022

Kommunestyrets vedtak: sak 111/22, datert 20.09.2022

### 1. Planens hensikt

---

Hensikten med planen er foretting til boligutvikling. Planen skal sikre en god bymessig struktur med urbant preg, og samtidig ivareta kvaliteter for omliggende bolig- og småhusbebyggelse. Det skal bygges leiligheter med variert størrelse, god bokvalitet og gode lek- og uteoppholdsarealer. Planen har også til hensikt å tilrettelegge for myke trafikanter.

### 2 Området reguleres til følgende formål:

---

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr.1)	
- Boligbebyggelse – konsentrert boligbebyggelse	Sosi: 1112
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse	Sosi: 1113
- Renovasjonsanlegg	Sosi: 1550
- Uteoppholdsareal	Sosi: 1600
- Lekeplass	Sosi: 1610
- Bolig/forretning/kontor	Sosi: 1802
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, nr 2)	
- Kjøreveg	Sosi: 2011
- Annen veggrunn – grøntareal	Sosi: 2019
- Parkeringsplasser	Sosi: 2082
Hensynssone	
- Faresone – ras- og skredfare (H310)	Sosi 310

### 3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

- Ved flytting av løsmasser hvor fremmede arter er registrert, skal det ved masseforflytning treffes egnede tiltak for å unngå spredning, iht Forskrift om fremmede organismer. Registrerte fremmede arter skal fjernes og deponeres på godkjent mottak. Andre gjenvinnbare og rene masser skal søkes gjenbrukt i anlegget.
- Fordrøingsløsninger skal dimensjoneres for 25-års flom og med klimafaktor på 1,5. Overvann fra tak og overflater skal infiltreres og fordrøyes lokalt innenfor planområdet



via regnbed, blå og/eller grønne tak og fordrøyingsbasseng. Maksimalt påslipp til kommunalt nett begrenses til 2.5 l/s.

- c) Støygrenseverdier i retningslinje T-1442:2021, tabell 2, gjelder for planen.
- Alle boenheter skal ha en stille side,  $L_{den} \leq 55$  dB.
  - Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Herunder skal minimum 1 soverom ligge mot stille side.
  - Alle boenheter må ha balansert ventilasjon, og luftinntak skal legges vekk fra Stasjonsgata.
  - Krav til innendørs støynivå skal være tilfredsstillt.
- d) Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper av trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig og Viken fylkeskommune skal varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (Kulturminneloven) §8.
- e) Prinsipper for universell tilgjengelighet skal ligge til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen.
- f) Minste uteoppholdsareal pr boenhet, MUA = 95 m<sup>2</sup>, inkl. uteoppholdsareal på terreng og balkong/takterrasser.
- g) Alle boenheter skal ha tilgang til privat uteoppholdsareal på terreng og/eller balkong/takterrasse.
- h) Krav til sykkelparkering: minimum 2 plasser pr boenhet. Sykkelparkeringsplassene skal være under tak og skal ha opplegg for fastlåsing av sykkel.
- i) Avkjørsler i planen skal etableres med frisisiktsoner. Avkjørsel fra Vollebekk skal ha frisisiktzone 3m x 20m. Avkjørsel fra Stasjonsgata skal ha 4m x 45m. Innenfor frisisiktsone tillates ikke sikthindrende gjenstander høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veibaner. Enkeltstående trær, stolper og liknende, som ikke er sikthindrende, kan stå i sikttrekanten.
- j) Dersom mur mot naboeiendom berøres i byggeperioden, skal den resettes med samme plassering, og med høyder i henhold til landskapsplanen.

## 4. Bestemmelser til arealformål

---

### 4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

#### 4.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

4.1.1.1 Sammen med rammesøknad skal følgende dokumentasjon leveres:

- a) Situasjonsplan som viser:
-

- bebyggelsens plassering.
  - adkomst til tomt og bolig, plasser for biloppstilling med manøvreringsareal, sykkelparkering og plass for avfallshåndtering
  - høyde angitt som kotehøyde for overkant gulv i inngangsetasje
  - uteoppholdsareal og lekeareal for småbarn
  - terrengforhold som viser bebyggelsens plassering i forhold til eksisterende og planert nytt terreng, forstøtningsmurer, støyskjermer, voller el. Sammenhengen mellom eksisterende og nytt terreng, samt ny bebyggelse, skal dokumenteres i plan og snitt/oppriss.
- b) Det skal foreligge en godkjent VAO-plan ved rammesøknad i henhold til Overvannsveileder for Indre Østfold kommune. Regnbed og fordrøyingsvolum skal etableres ihht godkjent overvannsplan.
- c) Det skal foreligge en plan for ivaretagelse av tilstrekkelig tilgang på slokkevannsmengde og slokkevannsuttak og tilfredsstillende ivaretagelse av tilgjengelighet/adkomst for brannvesenet i henhold til byggt teknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slökkemansker.
- d) Estetisk redegjørelse for byggets utforming, farge- og materialbruk, hvilke kvaliteter tiltaket gir til området utover fortetting, og på hvilken måte bygningen gir karakter og særpreg til bybildet. Det skal redegjøres for bruk av varige kvalitetsmaterialer.
- e) Plan, snitt, fasadeoppriss og materialbruk.
- f) Sol/skygge analyse.

4.1.1.2 Sammen med søknad om igangsettingstillatelse eller ett-trinns søknad skal følgende dokumentasjon leveres:

- a) Landskapsplan som viser:
- reguleringsgrenser, byggegrenser og eiendomsgrenser.
  - terrengforhold, herunder eksisterende og fremtidig terreng vist med koter, skråningsutslag, murer og nødvendige punkthøyder ved steder som inngang, sluk, trapper, topp/bunn mur.
  - bygningers plassering, kotehøyde for overkant gulv i inngangsetasje, samt inngangsdører og kjøreporter.
  - trafikkforhold, herunder arealer for gående og kjørende, framkommelighet for kjøretøy ved renovasjon, utrykning, brøyting med mer, biloppstillings- og garasjeplasser, sykkelparkering
  - utforming og plassering av opplegg for renovasjon, postkasser, utvendig bod og eventuell innbygging/ skjerming av disse.
  - vegetasjon og materialbruk i markdekker, stigningsforhold og tilgjengelighet på uteoppholdsareal. Eksisterende og fremtidig vegetasjon vises.
  - utforming og møblering av felles arealer for lek og uteopphold.
  - tekniske forhold (avrenning av overflatevann, plassering av sluk, brannhydranter, belysning, gjerder og plassering av eventuelle murer, trapper, ramper, støyskjermer/-voller og rekkverk)
- b) Byggtegninger - plan, snitt, fasadeoppriss og materialbruk

#### 4.1.2 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BBB)

- a) Innenfor felt BBB tillates oppført et leilighetsbygg med inntil 7 boenheter.
- b) Prosent bebygd areal må ikke overstige 50% BYA og 150% BRA. Parkering i parkeringsanlegg med kjøreareal, boder og tekniske rom under ferdig planert terreng rundt bygningen skal ikke medregnes i tillatt BRA.
- c) Bygget skal plasseres i linje for planlagt bebyggelse som vist i plankartet. Det tillates at bygget kan avvike med inntil 0.5 meter i forhold til angitte byggelinjer og regulerte høydelinjer i den grad det ikke kommer i konflikt med byggegrenser, formålslinjer eller annet lovverk. Deler av balkong kan krage maksimum 1.5 meter ut over byggelinjen mot vest. Utkraget del må ha minimum 3.2 meter fri høyde over planert terreng.
- d) Bygget tillates oppført i 4 etasjer + U-etasje. Bygget skal nedtrappes mot sør og vest, med etasjesprang som vist i plankartet. Fasade mot vest skal ha sprang i fasaden for å bryte opp bygningsvolumet.
- e) Bygget kan oppføres med flatt tak med maksimal tillatt gesimshøyde = mønehøyde er kotehøyde +119.5 ved 4 etasjer.
- f) Deler av takterrasse i 4. etg skal etableres som blå-grønt/ grønt tak (minimum 50m<sup>2</sup>). Rekkverk på takterrasse skal være minimum 0.5 meter tilbaketrukket fra byggets fasadelinje.
- g) Krav til parkeringsdekning: maksimum 1 p-plass pr boenhet som løses i egen p-kjeller. Minimum 10% av plassene skal tilrettelegges for HC-parkering. 100% av biloppstillingsplassene skal tilrettelegges for lading av el-bil med tilstrekkelig strømtilførsel og slokkevannskapasitet.

#### 4.1.3 Bolig/ forretning/ kontor (BKB)

- a) Innenfor felt BKB skal eksisterende trebygning inngå i planen. Bygningen tillates oppgradert/tilbakeført til tidsriktig uttrykk. Deler av tilbygg/garasje tillates revet. Balkonger tillates etablert.
- b) Det tillates næringsfunksjoner i byggets 1. etasje, og leiligheter, 2 boenheter, i byggets øvrige etasjer. Næringsdel skal ha publikumsrettet virksomhet ut mot Stasjonsgata. Næringsvirksomheten som etableres skal ikke medføre støy/lukt/sjenanse for naboer.
- c) Prosent bebygd areal må ikke overstige BYA= 35%BYA.
- d) Krav til parkeringsdekning: maksimum 1 p-plass pr boenhet som løses i felles p-kjeller med BBB.

#### 4.1.4 Lekeplass (f\_BLK) og uteoppholdsareal (f\_BUT)

- a) Felles lekeplass, f\_BLK skal være felles for alle boliger innenfor plangrensen
- b) f\_BLK skal totalt være opparbeidet med minimum 45m<sup>2</sup> fallunderlag med tilhørende lekeapparat. Lekeplassene skal inkludere et tilbud tilpasset småbarn. 50% av lekeplassutstyret skal være universelt tilgjengelig. Det skal etableres sitteplasser i forbindelse med lekeplassen. Det skal tilstrebes å benytte naturmaterialer som fallunderlag.
- c) Farger og materialbruk på lekeplass skal tilpasses bebyggelsen og utearealene for øvrig slik at anlegget fremstår som en helhet.
- d) Lekeplassene og uteoppholdsarealene skal beplantes og opparbeides ihht godkjent landskapsplan ved IG-søknad.

- e) Parkeringskjeller kan etableres under f\_BUT og f\_BLK, men ikke nærmere enn 2m til eiendomsgrenser. Det skal sikres et vekstjordvolum på minimum 40 cm over p-kjellertaket.
- f) Det skal etableres en terrengvoll (minimum 1 meter høy) mot parkeringsplassen f\_SPP.

#### 4.1.5 Renovasjon (f\_BRE)

- a) Felles renovasjon f\_BRE skal være felles for boligene i BBB og bolig og næring i BKB. Det skal være nedgravd løsning for renovasjon. Renovasjonsløsning skal godkjennes av Indre Østfold renovasjon IKS før rammesøknad.

### 4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

#### 4.2.1 Parkeringsplasser (f\_SPP)

- a) Felles parkering f\_SPP skal være felles for boligene i BKB og BBB, og skal være gjesteparkering for disse. I tillegg skal plassen være parkering for næringsdel i BKB. Parkering til næringsdel kan oppta maksimum 2 av p-plassene.
- b) 100% av biloppstillingsplassene skal tilrettelegges for lading av el-bil med tilstrekkelig strømtilførsel og slokkevannskapasitet. Minimum 1 p-plass skal tilrettelegges for HC-parkering.

#### 4.2.2 Kjørevei (f\_SKV)

- a) Kjørevei f\_SKV, Vollebekk, skal være felles for boligene i BBB, samt eiendommene utenfor planområdet som benytter denne som atkomst i dag. Kjøreatkomst via f\_SKV til p-kjeller i BBB skal anlegges til sørvestre del av eiendommen 426/365 i henhold til tinglyst avtale om dette.
- b) F\_SKV skal asfalteres i 3.5m bredde som anvist i plankartet.

## 5. Rekkefølgebestemmelser

---

### 5.1 Før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan innvilges skal (felt BBB, BKB)

- a) f\_SKV, f\_SPP, f\_BRE, f\_BUT, f\_BLK skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent landskapsplan ved IG.
- b) Utomhusarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til landskapsplanen. Utomhusarealene skal være ferdig opparbeidet innen nærmeste 1. juni
- c) Godkjent overvannsløsning skal være ferdig opparbeidet.
- d) Tilrettelegging for brannvesen være tilfredsstillende ivaretatt i henhold til byggtknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.
- e) Støytiltak skal være ferdig etablert. Terrengvoll på f\_BUT (mot f\_SPP) skal være ferdig opparbeidet og beplantet.

- f) Det skal legges til rette for fremføring av høyspentkabler til eksisterende nettstasjon Z0007 på gbnr 426/60.

## 6. Hensynssoner

---

### 6.1 Faresone – ras- og skredfare (H310)

- a) Geoteknisk detaljprosjektering skal være gjennomført før igangsettingstillatelse kan gis. Anbefalinger i geoteknisk notat, datert 18.11.2021, skal følges opp i detaljprosjektering og utførelse.
- b) Sikringstiltak for å ivareta sikkerhet mot skred (jf. Tek17 med veiledning), skal gjennomføres før igangsettelse av utbyggingsarbeider.
- c) Sikkerhet mot skred skal ivaretas for alle faser av utbyggingen. Herunder skal fagområdet geoteknikk belegges med ansvar ifb. detaljprosjekteringen, og tiltaksklasse skal velges ut fra prosjektets vanskelighetsgrad og konsekvens.



## 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 eiendom (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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, 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](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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](http://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](http://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](mailto: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 ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
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:** Vollebekk 4  
1820 SPYDEBERG**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Nofel Alexander Aarsteinsen**Oppdragsnummer:****Telefon:** 403 06 071  
**E-post:** Nofel@aktiv.no

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 viderefordlet 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: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre