PRIVATMEGLEREN

PREST FØNHUS VEI 15B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - sameie

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Prest Fønhus vei 15B , 1825 TOMTER

INDRE ØSTFOLD kommune

gnr. 807, bnr. 272, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 28 m² BRA-i: 28 m²



Befaringsdato: 07.04.2026 **Rapportdato:** 14.04.2026 **Oppdragsnr.:** 13975-3358 **Eiendomsverdi ref nr:** DJ4772

Foretak: Moen Takst AS **Takstingeniør:** Are Johan Moen

ENERGIMERKE

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

Moen Takst AS

Moen Takst er takstingeniør på fast eiendom i Indre Østfold (Askim, Eidsberg, Spydeberg, Trøgstad, Marker, Hobøl og Skiptvet) og Follo. Vi er medlem av Norsk Takst, det betyr at du kan stole på at jobben vi utfører for deg er grundig og at den følger alle nødvendige krav. Takstingeniørenes rolle er bygget på kjerneverdiene Tillit, Trygghet og Troverdighet.

Rapportansvarlig



Are Johan Moen

are@moentakst.no

415 58 912

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet med beliggenhet i underetasje. Bygningen ble oppført i 2008. Grunnmursvegger er av mur/thermomur som er pusset utvendig (eksakt utførelse vites ikke). Yttervegger er lette bindingsverksvegger i tre, som er kledd utvendig med stående trekledning. Deler av konstruksjonene er kledd med sementbaserte plater. Bærende takkonstruksjon er av tre, takkonstruksjonen er tilnærmet flat. Taket er tekket med papp. Taktekkingen er fra byggeåret. Vinduer med rammer og karmer i tre. Vindusglass er av 2-lags isolerglass fra 2007.

Leiligheten fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr. Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret, type Sigdal kjøkken, og har slette, lyse fronter og benkeplater i tre. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr og platetopp. Bad med løsninger fra byggeåret, med flislagte overflater på gulv og vegger. Av innredninger finnes skapinnredning med slette, lyse fronter, servant og overliggende speil, belysning og veggskap, dusj samt vegghengt toalett.

Leiligheten fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning, dog påvist enkelte avvik befaringsdagen.

Rapporten må leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2008

UTVENDIG Gå til side

Terrasse, vendt mot vest. Terrassen er takoverbygget, og det er montert belysning, stikkontakt samt markise. Terrassen er på ca. 12 m².

INNVENDIG Gå til side

Underetasje:
Gulv: Laminat. Fliser i bad.
Vegger: Malte/tapetserte plater. Fliser i bad.
Himlinger: Malte plater.
Leiligheten har lyse fyllingsdører fra byggeåret, og branndør til felles gang.

VÅTROM Gå til side

Bad med løsninger fra byggeåret, med flislagte overflater på gulv og vegger. Av innredninger finnes skapinnredning med slette, lyse fronter, servant og overliggende speil, belysning samt veggskap. Dusjen er plassert i egen nisje og har dør av glass, dusjen har håndholdt armatur. Videre er det montert vegghengt toalett, og det er opplegg til vaskemaskin. Rommet ventileres via ventil i vegg, som er tilkoblet universalt anlegg. Det lagt elektriske varmekabler i gulvet, som varmer opp rommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret, type Sigdal kjøkken, og har slette, lyse fronter og benkeplater i tre. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr og platetopp. Det er både opplegg og plass til oppvaskmaskin (liten) i innredningen. Kjøkkenvasken av kompositt, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaskekum. Det er montert belysning mellom skapene. Kjøkkenventilatoren fra Flexit, er plassert over plass til komfyr og er tilkoblet skapvifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Ventilasjon:
Tilluft via ventiler i vinduer.
Universalt anlegg med avtrekk til bad, vaskerom og kjøkken. Ny motor i 2021.

Oppvarming:
Elektriske varmekabler i gulv.

Annet:
Varmtvannstanken fra byggeåret, er plassert under kjøkkenbenken og er på 120 liter.
Sikringsskap med automatiske sikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Felles, eiet tomt på 2 812,1 m². Tomta er skrånende mot sydvest, og er opparbeidet med plenarealer og diverse beplantning. Det er asfaltert adkomst til eiendommen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

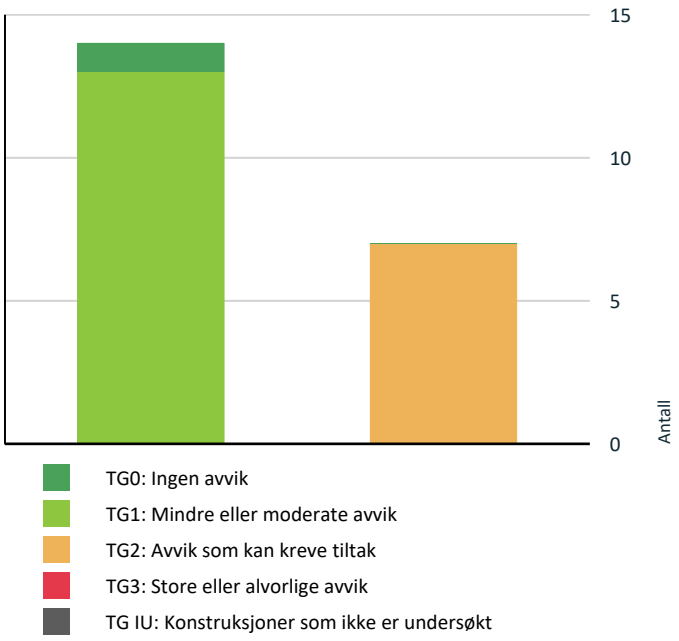
Lovlighet Gå til side

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.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Boligens energimerking



Beskrivelse

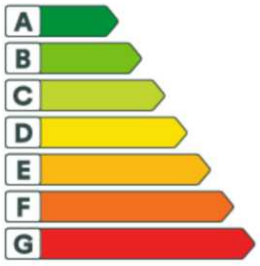
Energikarakteren (bokstav) angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima.

Oppvarmingskarakteren (farge) 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.

Energimerke



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



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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2008

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med papp. Taktekkingen er fra byggeåret.

- Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er lette bindingsverksvegger i tre, som er kledd utvendig med stående trekledning. Deler av konstruksjonene er kledd med sementbaserte plater.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bærende takkonstruksjon er av tre, takkonstruksjonen er tilnærmet flat.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med rammer og karmer i tre.
Vindusglass er av 2-lags isolerglass fra 2007.

- Vinduer fremstår i normal stand og forfatning med alder tatt i betraktning. De ser ut til å opprettholde sin tiltenkte bruksfunksjon, uten tegn til vesentlig slitasje eller skade som påvirker funksjonaliteten. Vinduenes tilstand anses som forventet for deres alder og bruk.

TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Terrassedør med isolerglass, fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er påvist slitasje og mindre skader på terrassedør. Avviket vurderes som kosmetisk, men må utbedres dersom avviket skal lukkes. Ellers påvist skader på terskel til felles dør. Døra tetter heller ikke tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det bør utføres utbedring av slitasje og mindre skader på terrassedør for å opprettholde funksjon og estetikk. Skader på terskel til felles dør bør også utbedres. Døren bør tettes bedre for å sikre tilstrekkelig tetthet.

- Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan ytterligere forringelse oppstå, noe som kan redusere dørens levetid og funksjon, samt føre til varmetap og økt risiko for fuktskader.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse, vendt mot vest. Terrassen er takoverbygget, og det er montert belysning, stikkontakt samt markise. Terrassen er på ca. 12 m².

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Fellesareal og utvendige konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Underetasje:
Gulv: Laminat. Fliser i bad.
Vegger: Malte/tapetserte plater. Fliser i bad.
Himlinger: Malte plater.

- Overflatene viser normal slitasje som er forventet med tanke på byggets alder og bruk. Dette inkluderer mindre riper, merker og generell slitasje som er naturlig etter flere års bruk, men som ikke påvirker funksjonaliteten. Slitasjen anses som aldersrelatert og krever ikke umiddelbare tiltak, men vanlig vedlikehold kan være aktuelt for å opprettholde overflatene i god stand.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag mellom etasjene.
Støpt dekke mot grunnen.

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.

Tilstandsrapport

- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser, målt ca. 20 mm avvik i stue/kjøkken/alkove. Lokalt ble det målt 11 mm over 2 meter i stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.

- Det anbefales å vurdere utbedring dersom det skal gjennomføres større oppgraderinger eller renovering av gulvene.

- Konsekvensen av avvikene er hovedsakelig estetisk, men kan påvirke møblering og innredning.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten har lyse fyllingsdører fra byggeåret, og branndør til felles gang.

- De innvendige dørene fremstår med normal slitasje, uten vesentlige avvik med hensyn til alder. Slitasjen vurderes som forventet og påvirker ikke dørens funksjon eller utseende betydelig.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med løsninger fra byggeåret, med flislagte overflater på gulv og vegger. Av innredninger finnes skapinnredning med slette, lyse fronter, servant og overliggende speil, belysning samt veggskap. Dusjen er plassert i egen nisje og har dør av glass, dusjen har håndholdt armatur. Videre er det montert vegghengt toalett, og det er opplegg til vaskemaskin. Rommet ventileres via ventil i vegg, som er tilkoblet universalt anlegg. Det lagt elektriske varmekabler i gulvet, som varmer opp rommet.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997 - 2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist sprekker i fliser.

- Fallforholdene på våtrommet er kontrollert ved hjelp av punktlaser. Det er målt ca. 12 mm høydeforskjell fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk. Eventuelt lekkasjevann fra alle deler av rommet vil ikke nødvendigvis ledes til sluk, og det er noe svakt fall lokalt i dusjsonen.

- Det er utført stikktakninger for å avdekke bom (hulrom) under fliser på gulvet. Det er påvist noen fliser med bom fordelt på baderomsgulvet, både i dusjen og utenfor. Det er også påvist sprekker i fliser i dusjsonen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det bør utbedres fallforhold slik at alt vann ledes til sluk, for å redusere risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

- Fliser med sprekker og bom bør skiftes eller utbedres for å hindre videre skade og redusere risiko for vanninntrengning under flisene.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt og sluk er passert, og det er usikkert om tettesjiktet er tilstrekkelig for dagens bruk, som innebærer utstrakt dusjing og vannsøl. For å redusere risikoen for lekkasjer anbefales det å benytte et tett dusjkabinett med avløp til sluket. Det er imidlertid ingen garantier for tettesjiktets tilstand, og tidspunktet for nødvendig utskifting er usikkert.

- Ikke påvist klemt membranløsning utenfor klemring. Jevnlig rensing av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Badet kan fungere med dagens avvik, men både tettesjikt og sluk har begrenset gjenværende levetid. På grunn av alder og usikker utførelse er det økt risiko for lekkasjer, særlig rundt sluket. Feil i dette området er en vanlig årsak til fuktskader i underliggende konstruksjoner. Det er viktig at vann ikke blir stående over vannlåsen i sluket, og jevnlig rensing er nødvendig for å redusere risikoen. Utbedring av tettesjiktet vil sjelden være økonomisk rasjonelt som enkeltstående tiltak, og bør vurderes ved en større oppgradering.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/-hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

- Ingen drensspalte fra sisternekasse er etablert. Det skal være en liten åpning slik at eventuelt lekkasjevann skal kunne synliggjøres her. Eventuelt burde det vært montert lekkasjestopper.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det bør etableres en løsning for å synliggjøre lekkasjevann under det vegghengte toalettet, slik at lekkasjer raskt kan oppdages. Uten tiltak kan lekkasjevann forbli uoppdaget, noe som kan føre til skjulte fuktskader og økte reparasjonskostnader over tid.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i alkove. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.



KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra byggeåret, type Sigdal kjøkken, og har slette, lyse fronter og benkeplater i tre. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr og platetopp. Det er både opplegg og plass til oppvaskmaskin (liten) i innredningen. Kjøkkenvasken av kompositt, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaskekum. Det er montert belysning mellom skapene. Kjøkkenventilatoren fra Flexit, er plassert over plass til komfyr og er tilkoblet skapvifte.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Rørføringer er moderne rør-i-rør med fordelerskap.
Stoppekran og vannmåler er plassert i fordelerskapet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er påvist noe korrosjon i nedkant av fordelerskapet, som følge av kondens eller lignende fra fordeleren i skapet.

- Rørkursene på rør-i-rør-systemet for vannledningene er ikke merket, noe som gjør det utfordrende å identifisere hvilke rør som fører til spesifikke vannuttak eller kraner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det bør utbedres tiltak for å hindre videre korrosjon i fordelerskapet, for eksempel ved å forbedre ventilasjon eller isolasjon, for å redusere risikoen for ytterligere skade og lekkasje.

- Rørkursene bør merkes tydelig for å sikre enkel identifisering ved vedlikehold eller reparasjoner, og for å redusere risikoen for feil ved fremtidig arbeid på anlegget.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger er av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilluft via ventiler i vinduer.
Universalt anlegg med avtrekk til bad, vaskerom og kjøkken. Ny motor i 2021.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken fra byggeåret, er plassert under kjøkkenbenken og er på 120 liter.

Elektrisk anlegg

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatiske sikringer.
Elektriske varmekabler i gulv.
Mye nytt i leiligheten de siste årene.

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.
   2008

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?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   - Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget. På arbeider utført på elektriske anlegg etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja - Det foreligger ikke dokumentasjon på alle arbeider som er utført på det elektriske anlegget. På grunn av manglende dokumentasjon anbefaler takstmannen at det gjennomføres en utvidet el-kontroll for å sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand og oppfyller gjeldende sikkerhetskrav. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler.

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og er derfor ikke kommentert.

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering med grunnmursplast og topplist, fra byggeåret.
Av naturlige årsaker, er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset, men antatt utført i henhold til praksis fra byggeåret.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er fundamentert med betong til oppfylte sprengsteinsmasser.
Grunnmursvegger er av mur/thermomur som er pusset utvendig (eksakt utførelse vites ikke).

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

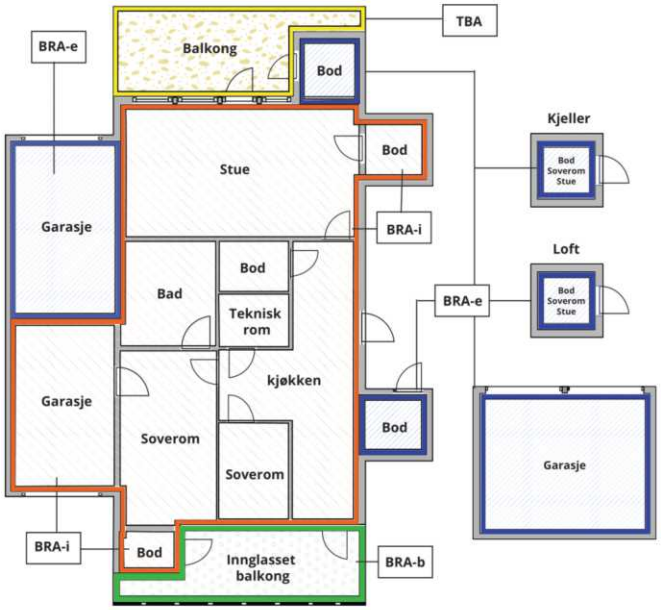
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	28			28	12
SUM	**28**				**12**
SUM BRA	**28**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	Bad, entré, stue/kjøkken, sovealkove		

Kommentar

Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO ved oppmåling av eiendommen. Skanneren registrerer ca. 420 000 laserpunkter per sekund og genererer en digital punkt-sky som danner en nøyaktig digital tvilling av bygningen. Dette gir et svært presist grunnlag for oppmåling, arealberegning og utarbeidelse av målsatte tegninger.

Skannedata for denne boligen kan også benyttes til en rekke andre formål, blant annet:
- utarbeidelse av målsatte plantegninger, snitt og fasader
- eksport av DWG- og andre CAD-filer for videre prosjektering
- grunnlag for arkitekt- og byggesøknader
- BIM-modellering og prosjektering
- dokumentasjon ved ombygging eller rehabilitering
- kontrollmåling av eksisterende bygg
- volum- og arealberegninger
- digital dokumentasjon for eiendomsforvaltning og drift

Dersom det er behov for DWG-filer, punkt-sky eller annet tegningsgrunnlag, kan dette leveres etter nærmere avtale.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: En god del nytt på det elektriske anlegget.
Ny motor til avtrekk i 2021.

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2026	Are Johan Moen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	807	272		11	2812.1 m²	I følge seeiendom.kartverket.no	Ikke relevant

Adresse

Prest Fønhus vei 15B

Hjemmelshaver

Løken Fredrik Blinklysolje

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på Øyenfeltet, et nyere boligområde nær Tomter sentrum. Boligen ligger ca. 1 km fra jernbanestasjonen og sentrum av Tomter med barnehage, barneskole, butikker, idrettsplass, matbutikk m. m. Det er god togforbindelse fra Tomter mot Oslo og Mysen. Toget fra Tomter til Oslo S tar ca. 35 minutter. Barnevennlig område, og kort vei til friområder.

Adkomstvei

Privat vei. Parkering skjer på parkeringsplass.

Tilknytning vann

Privat nett.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig nett via privat fordelingsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et regulert område.

Om tomten

Felles, eiet tomt på 2 812,1 m². Tomta er skrånende mot sydvest, og er opparbeidet med plenarealer og diverse beplantning. Det er asfaltert adkomst til eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	11.03.2026		Fremvist		Nei
Energirapport	11.03.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	11.03.2026		Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema	07.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Indre Østfold

Oppdragsnr.
292260035

Selger 1 navn
Fredrik B Løken

Gateadresse
Prest Fønhus vei 15B

Poststed	Postnr
TOMTER	1825

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sprekt flis på badet

Document reference: 292260035

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Byttet fuge/silikon i dusj

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Har observert et par skjeggkre

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet alt av stikkontakter, lysbrytere, termostater Og montert smarthusløsning
Arbeid utført av	Kinli as

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ble tatt el-kontroll etter bytte av div lysbrytere, stikkontakter og smarthusløsning

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 292260035

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 292260035

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 292260035

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
fredrik løken	4a47343a516439d2a1f9e5 810c45a8fc53540abf	01.04.2026 16:27:03 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 292260035

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

Prest Fønhus vei 15B

Nabolaget Tomter - vurdert av 63 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Tomter skole (1-7 kl.) 265 elever, 16 klasser	12 min 1 km
Knapstad barne- og ungdomsskole (1... 359 elever, 17 klasser	6 min 5.2 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	18 min 21.8 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	26 min 31.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Tomter Linje 410	7 min 0.6 km
Tomter stasjon Linje R22	9 min 0.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 7 min

BARNEHAGER

Nordre Øyen barnehage (0-5 år) 80 barn	7 min 0.5 km
Symrelunden barnehage (1-5 år) 33 barn	9 min 0.8 km
Knoll og Tott barnehage (1-5 år) 14 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Tomter	8 min
Kiwi Knapstad	8 min

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

VARER/TJENESTER

Vågsenteret	9 min
Vitusapotek Knapstad	8 min
Ytre Enebakk vinmonopol	9 min

SPORT

Tomter skole	12 min
Tomter idrettspark	16 min
Ytre Enebakk Treningssenter	9 min
Spydeberg Treningssenter	11 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Trafikk
Lite trafikk 94/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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

enova

Energiattest



Adresse **Prest Fønhus vei 15B, 1825 TOMTER**	
Dato for energimerking **02.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-277563**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **23393751**
Gårdsnummer **807**	Bruksnummer **272**
Seksjonsnummer **11**	Bruksenhetsnummer **U0102**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2008**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **28,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **28,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **177,32 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **198,91 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **5 569 kWh**



Prest Fønhus vei 15B, 1825 TOMTER

Detaljering

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

Prest Fønhus vei 15B, 1825 TOMTER

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 utendørs

Tiltak 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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 5: 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.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: 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. m².

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

HOBØL KOMMUNE

Tekniske tjenester

Delta Hus AS
Dyre Vaas vei 61

4317 SANDNES

Saksbehandler: Hege S. Sanderson
Tlf.:

Vår ref.:	Deres ref.:	Arkivkode:	Dato:
06/721-08/7704/HSS		///7/272	29.10.2008

FERDIGATTEST

Saksnr. : DS 248/08

Byggested: Øyenfeltet **EiendomsID:** 7/272

Tiltakshaver: Askheim AS, Torsvei 17, 1811 Askim.

Ansvarlig søker: Delta Hus AS, Dyre Vaas vei 61, 4317 Sandnes

Søknad om tiltak ble mottatt: 02.01.2007

Tillatelse til tiltak er datert: 11.01.2007

Ferdigattest gjelder: Tre firemannsboliger med fire hybler i kjelleren. Oppføring av tilhørende garasjeanlegg, boder og søpleboder.

Etter anmodning og på bakgrunn av fremlagt kontrolldokumentasjon, jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker kap. III § 19 og kap. V, utstedes ferdigattest for ovenfornevnte tiltak.

Grunnlag for kommunens utstedelse av ferdigattest:
Anmodning om ferdigattest fra Delta Hus AS, datert 26.09.2008.
Kontrollerklæring (KUT) fra Spjudvik Rør AS, datert 23.09.2008.
Kontrollerklæring (KUT) fra Alvim Entreprenør AS, datert 13.07.2008.
Kontrollerklæring (KUT) fra Entreprenør Jan Vidar Moen AS, datert 04.07.2008.
Kontrollerklæring (KUT) fra Hedalm Anebyhus AS, datert 28.04.2008.

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjonen for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, jfr pbl § 99 og SAK Kap. VIII.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i den gitte tillatelse med eventuelle senere godkjente tillegg.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse, jfr pbl § 93.

Ansvarlig søker har ansvaret for at dette dokumentet blir videresendt til tiltakshaver og øvrige ansvarlige foretak i saken.

Klage:
Utstedelse av ferdigattest er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av tiltakshaver, naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse, jfr plan- og bygningsloven § 15 og forvaltningsloven § 28. En eventuell klage må fremmes skriftlig og innen 3 uker etter at vedtak er fattet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Ansvar og risiko for å ta i bruk tiltaket påhviler utbygger så lenge klagefristen ikke er utløpt, og eventuelle klager ikke er avgjort av klageinstansen.

Med hilsen

Arne G. Berg
for rådmann

Hege Schested Sanderson
jurist

Kopi sendt til:
Avdeling for kommunale avgifter.

Boligopplysninger:

Utsikten Tomter Sameie		Vår ref.:	2690/11	Fødselsdato eier:	06.10.1968
PREST FØNHUS VEI 15 B		Type:	Boligsameie	Fødselsdato medeier:	10.03.1995
1825 TOMTER		Eiere:	Eva Løken, Fredrik B. Løken		
Organisasjonsnr:	916 385 358	Seksjonsnr:	11		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 1 856

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	138
	Felleskostnader	1 088
	Renter felleslån	131
Tilleggsytelser:	Tv/internett	499

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	24 556	Gjeld siste årsoppg.:	24 967
Klient ajourf. lån:	957 706,46	Klient gj. s. årsoppg.:	973 734

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12136912621, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 08.04.2026: 6.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 41.99

Saldo per 08.04.2026: 957 706

Andel av saldo: 24 557

Første termin/første avdrag: 30.03.2022 (siste termin 30.08.2036)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	John Skofteby
Adresse:	Prest Fønhus vei 37
Postnr/-sted:	1825 TOMTER
Telefon:	Mob.: 48175525
E-post:	utsiktentomter@mittusbl.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	24 967	Andre inntekter:	344
Annen formue:	5 061	Utgifter:	1 833		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	11	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2007		
Gårds/bruksnr:	807/272 - seksjon:11		
Bygningstype:	Lavblokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	2812.1

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	89066458

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: U0102

Etasje:	0	Oppvarmingstype:	Strøm og gass
Heis:	Nei		

Boligopplysninger:

Utsikten Tomter Sameie	Vår ref.:	2690/11	Fødselsdato eier:	06.10.1968
PREST FØNHUS VEI 15 B	Type:	Boligsameie	Fødselsdato medeier:	10.03.1995
1825 TOMTER	Eiere:	Eva Løken, Fredrik B. Løken		
Organisasjonsnr: 916 385 358				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	1
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Leiligheter som har gassfyring må ved eierskifte lese av gassmåleren og gi beskjed til styret som selv foretar avregningen. Avregning blir foretatt 1 gang pr. år.

Selskapstype: Eierseksjonssameie

Husordensregler: Det er ikke opprettet egne husordensregler i sameiet.

Vaktmestertjenester: Sameiet har ikke vaktmestertjenester.

Garasje/Parkering: Uteparkering.

Styret skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Dersom selger leier en p-plass i sameiet, må denne sies opp av selger direkte til styret. Det påløper et gebyr ved endring av ny leietaker.

Kommunale avgifter for vann/avløp faktureres direkte til hver bolig.

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

HUSREGLER FOR SAMEIET UTSIKTEN TOMTER

1. INDRE ORDEN

1.1 Det skal være nattero på hverdager mellom kl. 23:00-07:00, og på lørdager, søndager og andre offentlige høytidsdager mellom kl. 23:00-10:00. I disse tidsrom legges det særlig vekt på at naboer ikke forstyrres med unødvendig støy som hamring, boring, høy musikk og lignende.

1.2 Gjentatte grove overtredelser av husordensreglene medfører til skriftelig advarsel og gir styret rett til å få vedkommende fjernet som sameier/fremleier (jfr. "Lov om eierseksjoner" av 23. mai, 1997).

1.3 Hver enkelt borettshaver er ansvarlig for at ordensreglene blir fulgt slik at det blir ro, orden og trivsel innenfor sameiet. Ingen beboer skal bruke verken boligen eller fellesarealene slik at det på urimelig eller unødvendig vis er til skade eller ulempe for andre beboere. Leilighetene og fellesarealene må brukes på en slik måte at naboene ikke sjeneres. Samtlige beboere bes om å vise hensyn til sine naboer. Dersom seksjonseier stadig forstyrres eller sjeneres, må han/hun ta dette opp skriftlig med styret. Det bør allikevel være en regel at seksjonseier tar dette direkte opp med den/de det skulle angå.

2. YTRE ORDEN

2.1 All søppel skal anbringes i søppelcontainerne. Husk vi er pålagt å kildesortere. Embalasje, elektriske artikler, gamle møbler o.l. må ikke plasseres på området, men besørges kjørt bort umiddelbart. Containerne må ikke fylles mer enn at lokkene går igjen.

2.2 Inngangspartier, trapper og carporter skal holdes rene og ryddige. Alle eierne er pliktige til å delta.

2.3 Ved behov vil det bli tillyst dugnader der man er pliktig til å delta med mindre man er forhindret av helsemessige grunner. Alle plikter til å delta til felles orden på fellesområdet.

2.4 Eiere og besøkendes opphold ute skal ikke være til sjenanse for de andre beboere. Roping og skriking bør også unngås. Vis hensyn.

3. TRAFIKK OG PARKERING

3.1 All kjøring på borettslagets eiendom må foregå på en forsvarlig måte og i en hastighet som ikke utsetter andre for fare. Brytes denne bestemmelsen, forbeholder sameiets styre seg retten til å nekte vedkommende adgang til eiendommen med bil, motorsykkel, etc.

Parkering skal kun forekomme på de anviste P-plasser. Annen parkering kan medføre borttauing for eiers regning. Parkeringsplassen må ikke - uten nærmere avtale med styret – benyttes til parkering av campingvogner, båter, tilhengere, uregistrerte kjøretøy samt kjøretøy som ikke tilhører eiere i Utsikten. Disse vil også taues bort for eiers regning.

En gjest kan kun benytte Gjesteparkeringen i 48 timer per uke. Kontakt styret hvis man trenger lenger parkering.

4. INNGANGSPLATTINGER OG TERRASSER

4.1 Eiere i u.etasjene er ansvarlig for stell av område rett utenfor egen bolig og kan derfor benytte dette området til eget bruk.

4.2 Bruk av grill er tillatt, men på en slik måte at grillingen ikke er til sjenanse for andre. Grilling på balkonger skal derimot kun skje med gassgrill og elektrisk grill. Kullgrill kan kun benyttes på plenen og eventuelt anvist uteareal.

4.3 Markiser etc. skal ikke settes opp uten godkjenning fra styret. Parabolantenner er ikke tillatt oppmontert.

4.4 Gulvet og rekkverket på balkongene, samt plattingen ved inngangspartiet beises 1 gangs pr. år.

4.5 Tepper o.l. skal ikke ristes/bankes fra terrassene.

5. DYREHOLD

1.1 Det er en forutsetning at dyreeieren er meget renslig i holdet av dyret. Hunder skal alltid holdes i bånd på sameiet eiendom og alltid luftes utenfor sameiets område.

1.2 Dyreholdet skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

1.3 Er «uhellet ute» må ekskrementer plukkes opp umiddelbart.

V E D T E K T E R

for

Utsikten Tomter Sameie
(org. nr. 916 385 385)
Vedtatt på konstituerende sameiemøte 21.4.2015. Sist endret 04.04.2017, 26.04.2020, 13.04.2021, 17.03.2025

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Utsikten Tomter Sameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 26.6.2014

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 24 boligseksjoner på eiendommen gnr. 807, bnr. 272 i Indre Østfold kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter carport og bod.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett
Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Carport og bod som er en seksjonert tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddelen. Utleie av carport krever samtykke fra styret. Samtykke kan bare nektes om det foreligger en saklig grunn.

2-2 begrenset eierskap for juridiske personer
Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet.

Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én seksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

a) staten,

b) fylkeskommuner,

c) kommuner,

d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,

e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og

f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått samarbeidsavtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

Carport og bod som er en seksjonert tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddelen. Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret. Samtykke kan bare nektes om det foreligger en saklig grunn.

3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet 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) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseierne. Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra styret, herunder bygge terrasse, montere varmepumpe, markise o.l.

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

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

3-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Dyrehold er lov dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

(5) Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.
Ved forsikringsskade som skyldes seksjonseier eller noen av dennes husholdning eller gjester, belastes seksjonseier for forsikringens egenandel.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt
(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

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

(3) Sameiets 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) Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet 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 seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige

grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

(3) Kostnaden for grunnpakken på TV/internett fordeles likt på alle seksjoner, uavhengig av seksjonens størrelse. Eventuelle tilleggstjenester utover grunnpakken betales av den enkelte seksjonseier. Justering av kostnaden skjer årlig i henhold til gjeldende avtale.

5-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

6-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3Fravikelse
Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med to 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 årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen 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 sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt

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

8. Årsmøtet

8-1Myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av ~~april~~ juni måned.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøtet
(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels

flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte
Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse, jf. esl § 44 tredje ledd.

8-5 Møteledelse og protokoll
Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt
(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på årsmøtet
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,

f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseiere på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene. Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.
h) endring av vedtektene.

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

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:
- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

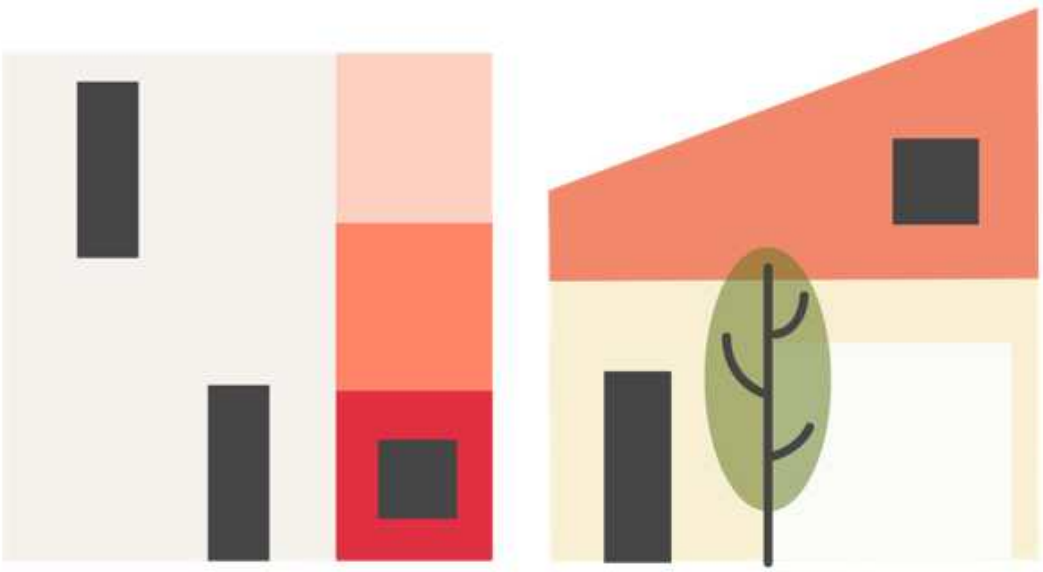
9-1 Ugildhet
(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

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

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

9-2 Mindretallsvern
Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 6.6.2017 nr. 65.
Loven regulerer blant annet forhold knyttet til bruk av boligen og fellesarealene



INNKALLING 2026

Utsikten Tomter Sameie

Torsdag 19.03.2026 kl. 19:30

Tomter Idrettshus, Peisestua

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinært årsmøte i Utsikten Tomter Sameie

Møtet finner sted torsdag 19.03.2026 kl. 19:30 - Tomter Idrettshus, Peisestua

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styre som skal forvalte Utsikten Tomter Sameie det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven §§ 46 og 52.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Viktig at alle oppretter en bruker i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Godtgjørelse til styret

4 Valg

- 4.1 Valg av medlemmer til styret
- 4.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 4.3 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 38 000,- godkjennes

4. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, John Skofteby, Valgt fra 17.03.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Thor Fredrik Dahl, Valgt fra 21.03.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Halvard Martin Lunde, Valgt fra 17.03.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Caroline Alme Oswald, Valgt fra 17.03.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Lui Liestøl, Valgt fra 17.03.2025, Valgt for 1 år

4.1 Valg av medlemmer til styret

Thor Fredrik Dahl er på valg og valgkomiteen har innstilt Adrian Statius Welde Solsvik i nr. 19 som nytt styremedlem.

Forslag til vedtak: Adrian Statius Welde Solsvik velges for 2 år

4.2 Valg av varamedlemmer til styret

Caroline Alme Oswald og Lui Liestøl er på valg og tar gjenvalg.

Forslag til vedtak: Caroline Alme Oswald og Lui Liestøl velges for 1 år.

4.3 Valg av valgkomite

Varamedlemmene har vært valgkomite.
Caroline Alme Oswald og Lui Liestøl er på valg og tar gjenvalg.

Forslag til vedtak: Caroline Alme Oswald og Lui Liestøl velges for 1 år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**142 346**	**565 333**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	112 796	-369 245
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-58 092	-53 742
B. Endring arbeidskapital	**54 704**	**-422 987**
C. Arbeidskapital	**197 050**	**142 346**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	254 810	201 154
Kortsiktiggjeld	-57 760	-58 808
C Arbeidskapital	**197 050**	**142 346**

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

Resultatregnskap 2025 Utsikten Tomter Sameie

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	669 101	634 399	658 460	692 177
Sum leieinntekt		**669 101**	**634 399**	**658 460**	**692 177**
Sum inntekt		**669 101**	**634 399**	**658 460**	**692 177**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	5 358	5 358	5 500	5 358
Styrehonorar	2	38 000	38 000	38 000	38 000
Driftskostnad					
Energikostnad		27 756	18 259	20 000	28 000
Kostnad eiendom/lokaler	3	21 381	17 060	32 000	29 000
Kommunale avgifter/renovasjon		548	-6 309	0	1 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4	726	1 124	0	1 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	11 351	3 159	8 000	9 500
Reparasjon og vedlikehold	6	56 686	563 511	80 000	90 000
Revisjonshonorar		6 125	5 476	6 000	7 000
Forretningsførerhonorar		70 869	68 209	71 000	74 000
Andre honorar	7	11 781	18 059	13 000	13 000
Kontorkostnad		0	1 239	2 342	1 000
TV/bredbånd		143 712	125 200	144 000	149 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		6 216	3 746	1 000	6 000
Forsikringer		92 930	78 972	88 500	102 000
Andre kostnader	8	4 787	4 055	5 500	6 000
Sum kostnad		**498 227**	**945 119**	**514 842**	**559 858**
Driftsresultat		**170 874**	**-310 720**	**143 618**	**132 319**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		13 414	19 368	8 000	11 000
Rentekostnad		71 491	77 893	74 000	66 019
Netto finansposter		**58 078**	**58 525**	**66 000**	**55 019**
Årsresultat		**112 796**	**-369 245**	**77 618**	**77 300**
Overført sameiekapital		112 796	-369 245	0	0
SUM OVERFØRINGER		**112 796**	**-369 245**	**0**	**0**

Balanse 2025 Utsikten Tomter Sameie

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		1 778	1 630
Kundefordringer		2 702	5 785
Kostnader til avregning		7 847	36 536
Andre kortsiktige fordringer		0	5 863
Forskuddsbetalte kostnader		33 405	23 234
Innestående konsernkonto og bank		209 079	128 106
Sum omløpsmidler		**254 810**	**201 154**
SUM EIENDELER		**254 810**	**201 154**

Balanse 2025 Utsikten Tomter Sameie

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-776 685	-889 481
Sum opptjent egenkapital		**-776 685**	**-889 481**
Sum egenkapital	**9**	**-776 685**	**-889 481**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	973 735	1 031 827
Sum langsiktig gjeld		**973 735**	**1 031 827**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		2 680	4 375
Leverandørgjeld		52 160	32 836
Skyldig off. myndigheter		0	19 013
Påløpne renter		347	412
Annen kortsiktig gjeld		2 573	2 173
Sum kortsiktig gjeld		**57 760**	**58 808**
Sum gjeld		**1 031 495**	**1 090 635**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**254 810**	**201 154**

Sted:_____ Dato:_____

John Skofteby Styreleder	Halvard Martin Lunde Styremedlem	Thor Fredrik Dahl Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

Sameiet består av 24 seksjoner.
Eiendommer er oppført på g.nr 807, b.nr 272 i Indre Østfold kommune. Eiertomt på 2812,1 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring AS på polise nr. 89066458.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner gass, og eier betaler for forbruk, service og administrasjon.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og
står på rapportlinjen -Kostnader til avregning.

Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	403 104	475 200
3609 Leie parkering	12 000	8 400
3618 Strøm elbil	27 821	19 159
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	95 808	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	70 908	76 968
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	59 460	54 672
Sum	**669 101**	**634 399**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	5 358	5 358
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	38 000	38 000
Sum	**43 358**	**43 358**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,00.

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6362 Skadedyrutryddelse	278	99
6391 Snømåking/strøing/feiing	21 103	15 625
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	1 336
Sum	**21 381**	**17 060**

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6400 Leie av maskiner	0	889
6420 Lisenser	726	235
Sum	**726**	**1 124**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	7 536	2 203
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	80	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	625	0
6552 Driftsmateriell	3 111	956
Sum	**11 351**	**3 159**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	0	13 115
6603 Vedlikehold elektro	3 913	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	4 600	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	41 149	0
6641 Malerarbeider	0	542 307
6643 Glassarbeid/Vindu	7 024	0
6648 Vedlikehold dører og porter	0	8 089
Sum	**56 686**	**563 511**

Note 7 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	4 125	2 138
6720 Juridisk honorar	7 656	15 922
Sum	**11 781**	**18 059**

6714 Forhandling lånerente, gassavregning, endring vedtekter og forhåndsvarsel
6720 Juridisk bistand ved mislighold og advarsel om utkastelse.

Note 8 - Andre kostnader

	2025	2024
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 200	1 000
7770 Betalingskostnader	1 125	936
7772 Omkostninger inkasso	298	0
7773 Omkostninger innkreving	2 164	2 119
Sum	**4 787**	**4 055**

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-889 481	112 796	-776 685
Sum opptjent egenkapital	**-889 481**	**112 796**	**-776 685**
Sum egenkapital	**-889 481**	**112 796**	**-776 685**

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

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**12136912621**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	6.50 %
Beregnet innfridd:	30.09.2036
Opprinnelig lånebeløp:	1 386 752
Lånesaldo 01.01:	1 031 827
Avdrag i perioden:	58 092
Lånesaldo 31.12:	**973 735**
Saldo 5 år frem i tid:	603 177

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12136912621	12	56 177	674 124
	12	24 968	299 616

Selskapets eiere har et felles ansvar for låneopptaket da boligselskapet ikke eier bygningen.

Resultat og balanse med noter for Utsikten Tomter Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Utsikten Tomter Sameie

Styreleder	John Skofteby (sign.)	20.02.2026
Styremedlem	Thor Fredrik Dahl (sign.)	19.02.2026
Styremedlem	Halvard Martin Lunde (sign.)	19.02.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Utsikten Tomter Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Utsikten Tomter Sameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: 5HU5U-OAL64-GUQPU-MHFV0-AAZG4-7PKWP

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 5HU5U-OAL64-GUQPU-MHFV0-AAZG4-7PKWP

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

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

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 77.16.xxx.xxx
2026-03-02 18:17:07 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 5HU5U-OAL64-GUQPU-MHFV0-AAZG4-7PKWP

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 19.03.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Utsikten Tomter Sameie torsdag 19.03.2026 kl. 19:30 - Tomter Idrettshus, Peisestua.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Anne Raknerud Westby v/Boligbyggelaget Usbl

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Anne Raknerud Westby v/Boligbyggelaget Usbl

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Sverre Savert

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 3

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 4

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr 38 000,- ble godkjent

4. Valg

4.1 Valg av medlemmer til styret

Thor Fredrik Dahl er på valg og valgkomiteen har innstilt Adrian Statius Welde Solsvik i nr. 19 som nytt styremedlem.

Vedtak:
Valgt ble: Adrian Statius Welde Solsvik for 2 år

4.2 Valg av varamedlemmer til styret

Caroline Alme Oswald og Lui Liestøl er på valg og tar gjenvalg.

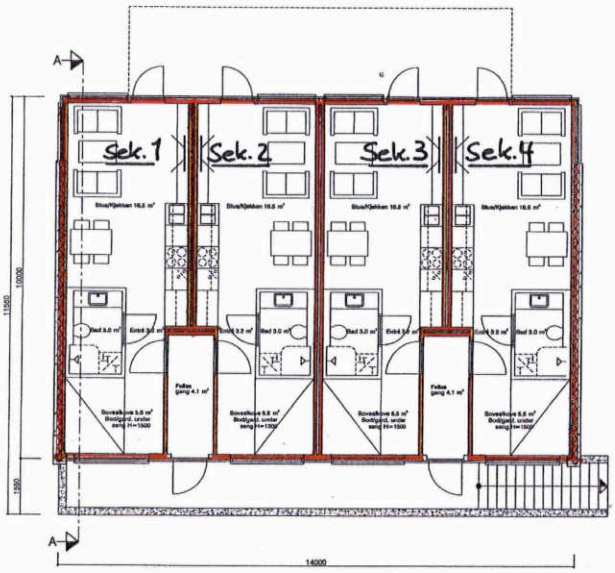
Vedtak:
Valgt ble: Caroline Alme Oswald for 1 år

Valgt ble: Lui Liestøl for 1 år

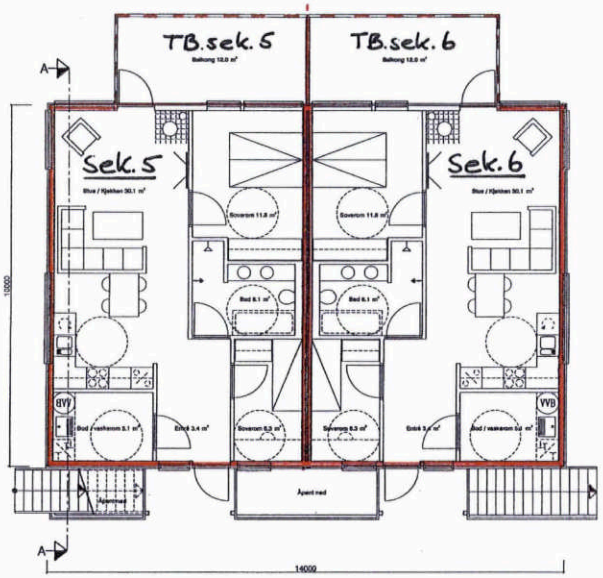
4.3 Valg av valgkomite

Varamedlemmene har vært valgkomite.
Caroline Alme Oswald og Lui Liestøl er på valg og tar gjenvalg.

Vedtak:
Valgt ble: Caroline Alme Oswald og Lui Liestøl for 1 år



PLAN UNDERETASJE



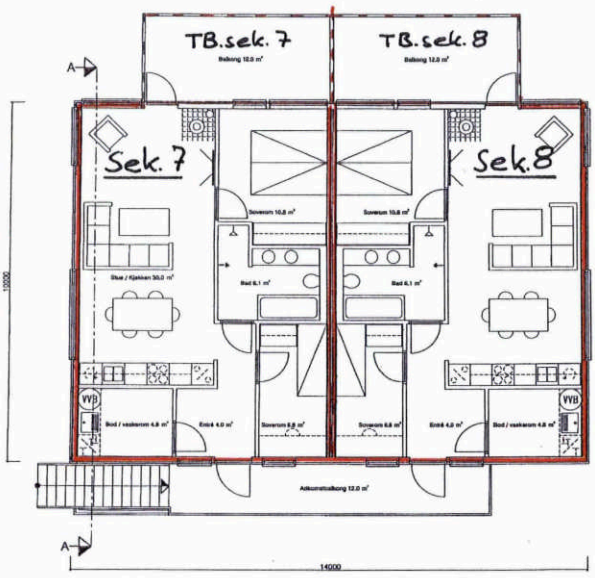
PLAN 1. ETASJE

Seksjoneringstegning

Gnr. 7 bnr. 272 i Hobøl kommune

Dato: 20.08.13

Prest Fønhus vei 3A, 3B, 5A, 5B, 7, 9, 11, 13



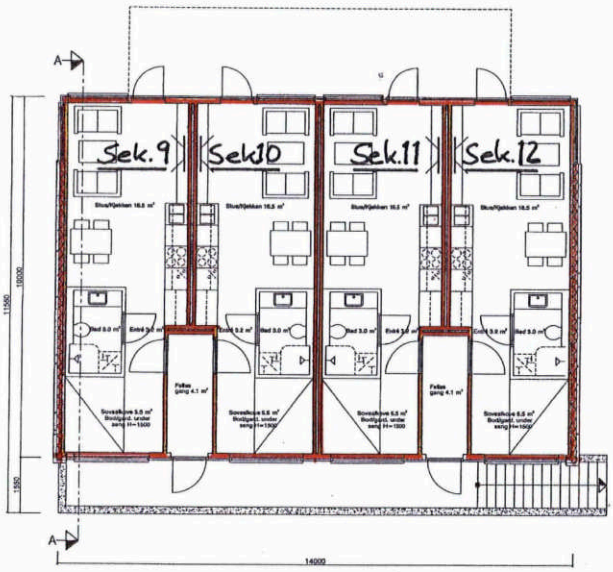
PLAN 2. ETASJE

Seksjoneringstegning

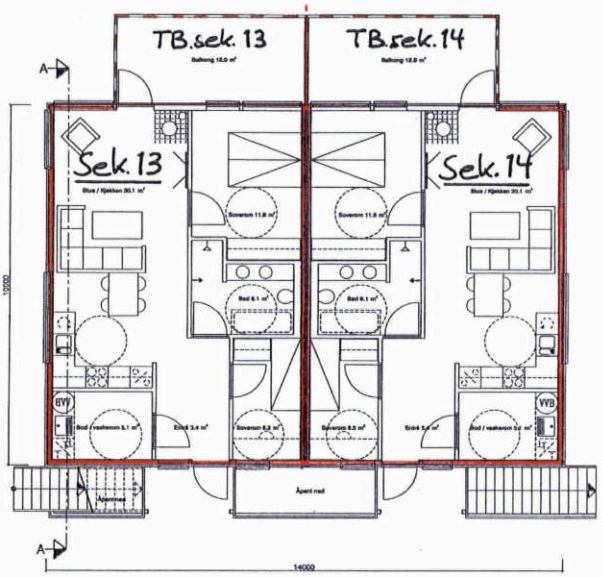
Gnr. 7 bnr. 272 i Hobøl kommune

Dato: 20.08.13

Prest Fønhus vei 3A, 3B, 5A, 5B, 7, 9, 11, 13



PLAN UNDERETASJE



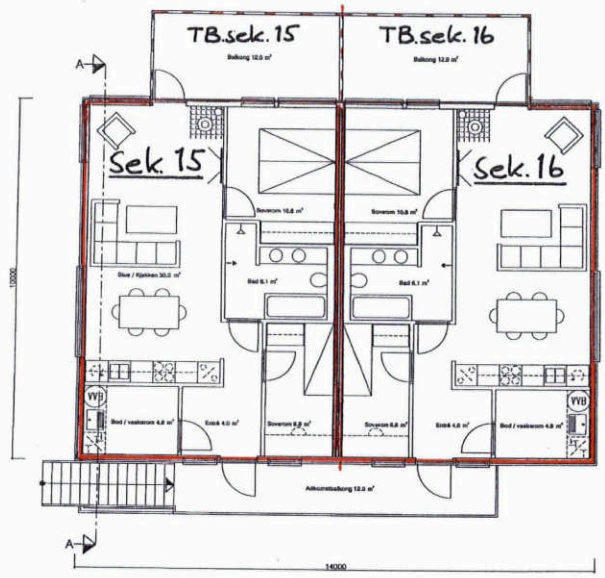
PLAN 1. ETASJE

Seksjoneringstegning

Gnr. 7 bnr. 272 i Hobøl kommune

Dato: 20.08.13

Prest Fønhus vei 15A, 15B, 17A, 17B, 19, 21, 23, 25



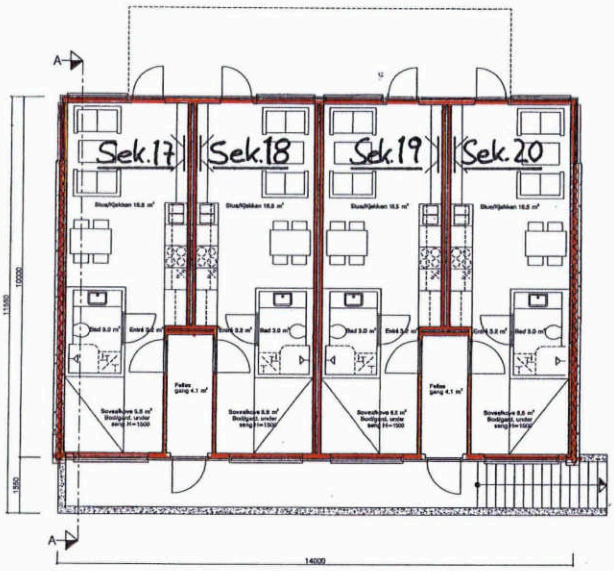
PLAN 2. ETASJE

Seksjoneringstegning

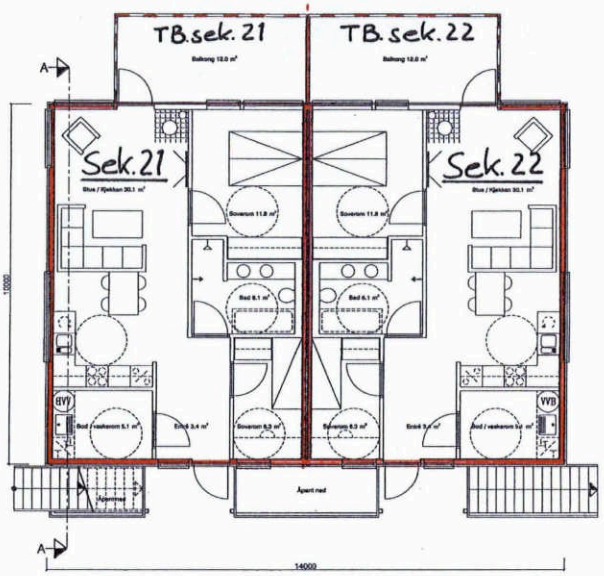
Gnr. 7 bnr. 272 i Hobøl kommune

Dato: 20.08.13

Prest Fønhus vei 15A, 15B, 17A, 17B, 19, 21, 23, 25



PLAN UNDERETASJE



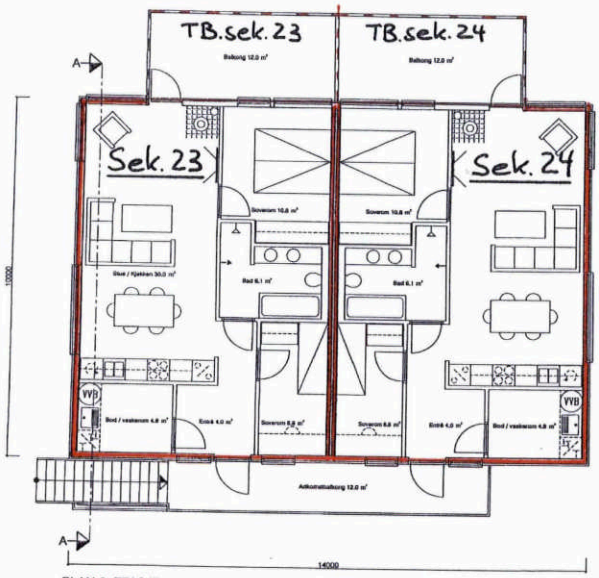
PLAN 1. ETASJE

Seksjoneringstegning

Gnr. 7 bnr. 272 i Hobøl kommune

Dato: 20.08.13

Prest Fønhus vei 27A, 27B, 29A, 29B, 31, 33, 35, 37



PLAN 2. ETASJE

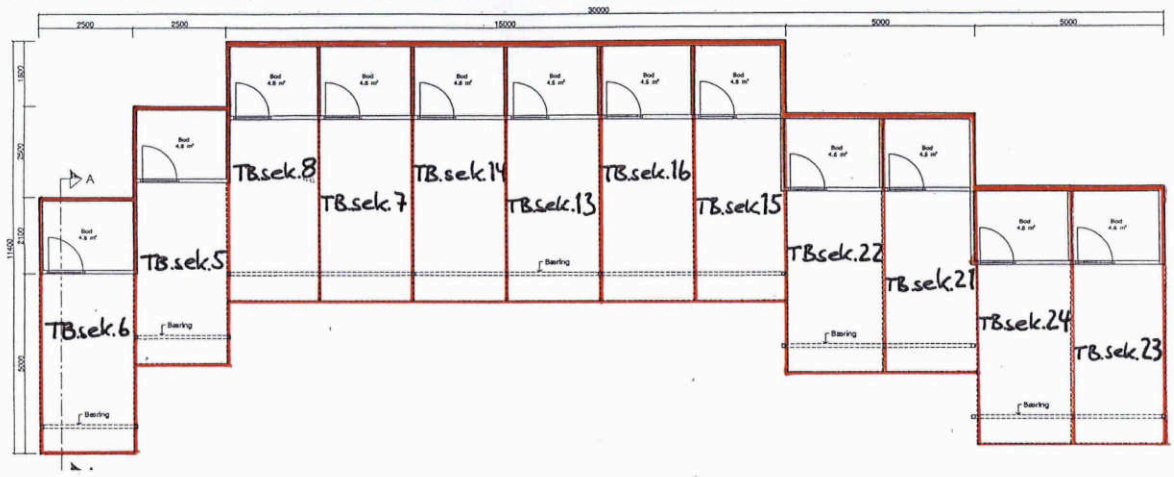
Seksjoneringstegning

Gnr. 7 bnr. 272 i Hobøl kommune

Dato: 20.08.13

Prest Fønhus vei 27A, 27B, 29A, 29B, 31, 33, 35, 37

E-1



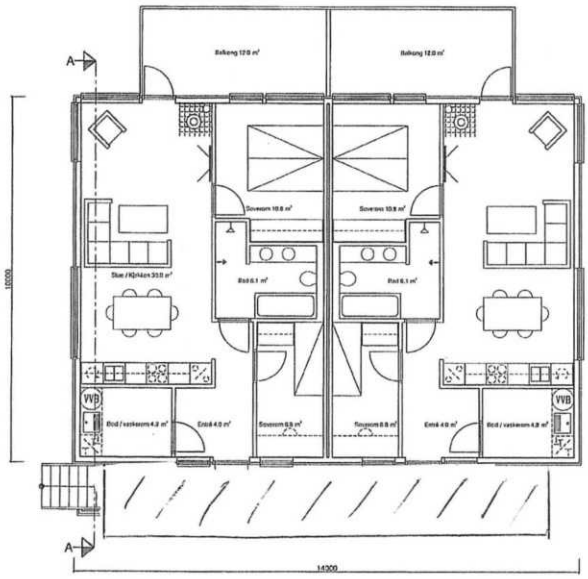
Seksjoneringstegning

Gnr. 7 bnr. 272 i Hobøl kommune

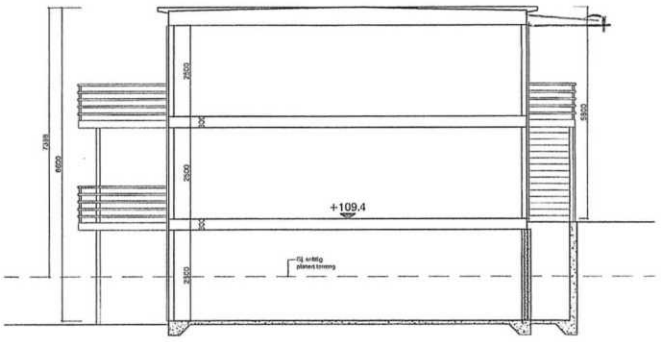
Dato: 20.05.13

Carporter og boder

E-2



PLAN 2. ETASJE



SNITT A-A

GODKJENT
Dato 11/01/07 Sak nr DS 2/07
Hobøl kommune - Det Faste Utvalg for Plansaker

REV.	DATO	REVISJONSTEKST	SIGN.
A	21.12.2006	Søknad om enkelt tiltak	HB

PROSJEKT:
Utsikten Borettslag
Øyenfeltet B12 - Hus A

TEGNING:
Plan 2. etasje og Snitt A-A

BYGGHERRE:
Askheim AS

NORDPIL:

AREALER IHT. NS3940	
BYA :	179.0 m²
BRA :	386.6 m²
BOA :	386.6 m²

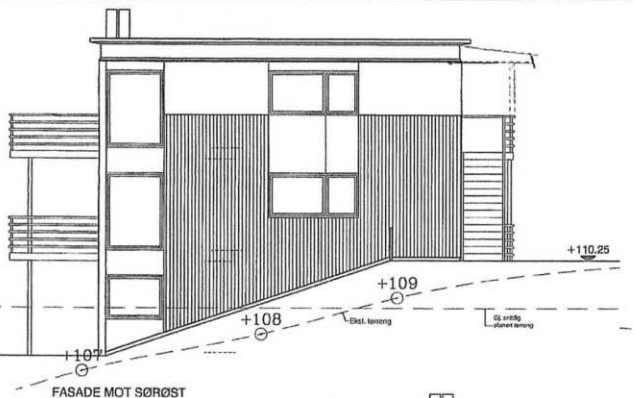
deltahus.no

MÅLESTOKK:	DATO:
1:100	31.10.2006
TEGNET AV: H. BØE	PROSJ.NR: 004.06 / REV.: A
KONTROLL:	TEGNINGSNR.: B005

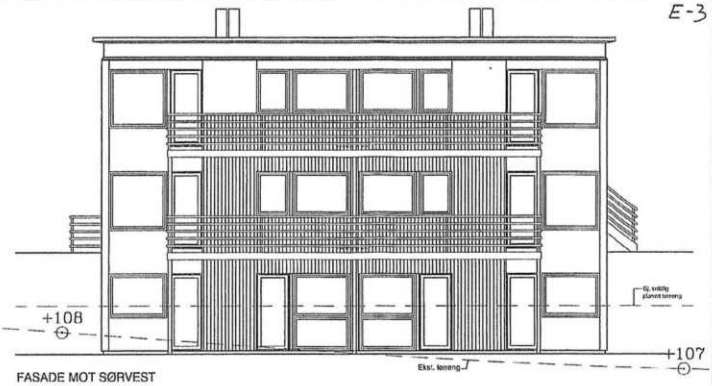
Deltahus AS ©
Dyre Vaas vei 61
4317 Sandnes

ANSVAR: KJELL REIANES

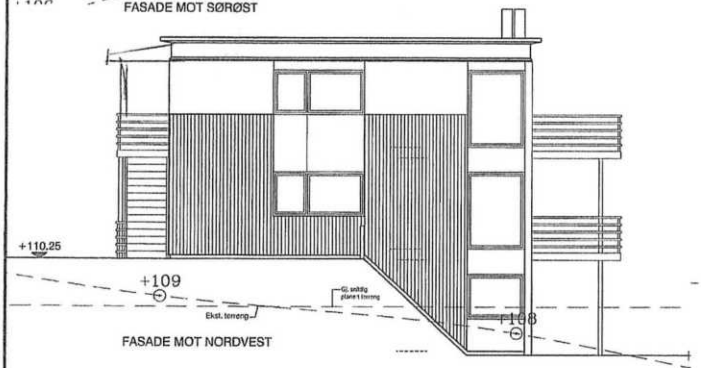
E-3



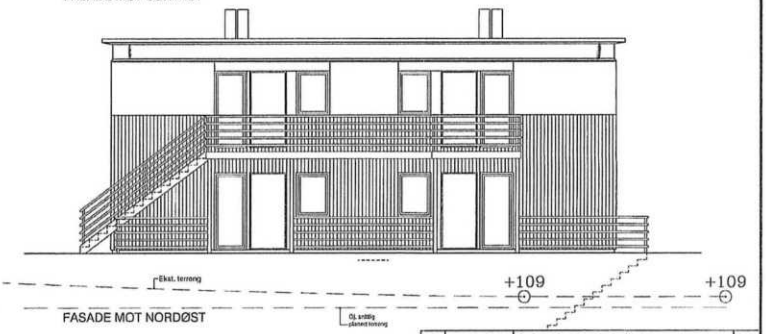
FASADE MOT SØRØST



FASADE MOT SØRVEST



FASADE MOT NORDVEST



FASADE MOT NORDØST

GODKJENT
Dato 11/01/07 Saksnr. DS 2/07
Holtål kommune - Det Faste Utvalg For Plansaker

REV.	DATO	REVISJONSTEKST	SIGN.
A	21.12.2006	Søknad om enkelt tiltak	HB

PROSJEKT:
Utsikten Borettslag
Øyenfeltet B12 - Hus A

TEGNING:
Fasader

BYGGHERRE:
Askheim AS

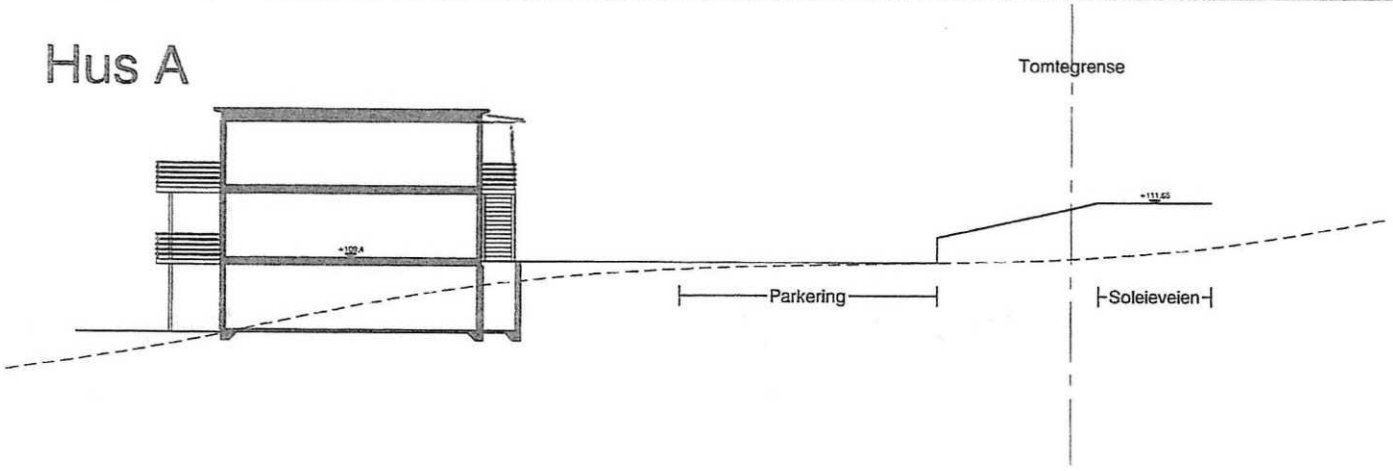
deltahus.no

MÅLESTOKK: 1:100	DATO: 24.02.2006
TEGNET AV: H. BØE	PROJ.NR: 004.06 / REV.: A
KONTROLL:	TEGNINGSNR.: B006

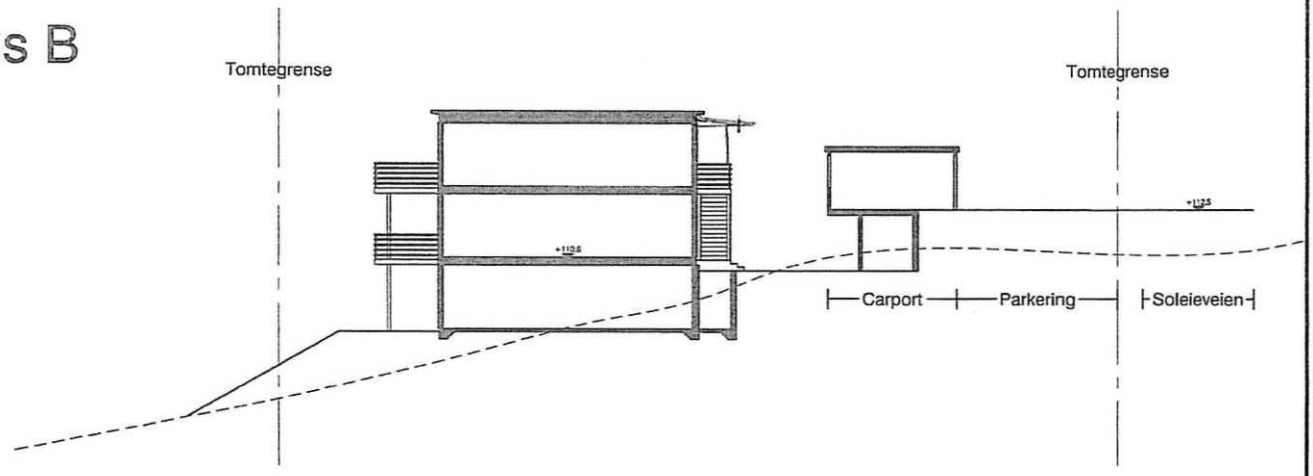
Deltahus AS ©
Dyre Vaafs vei 61
4317 Sandnes

ANSVH: KJELL REIANES

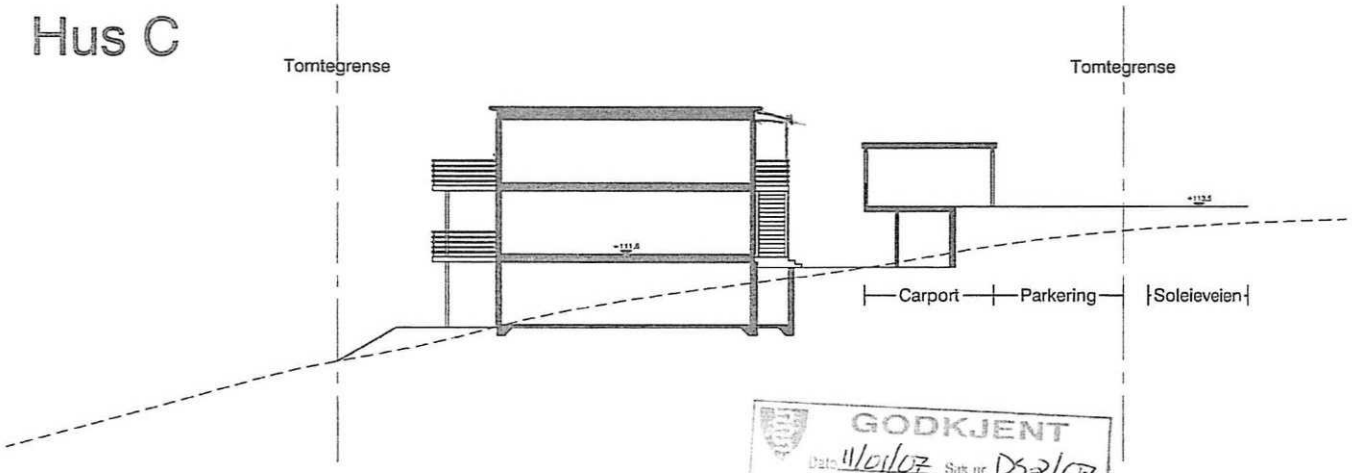
Hus A



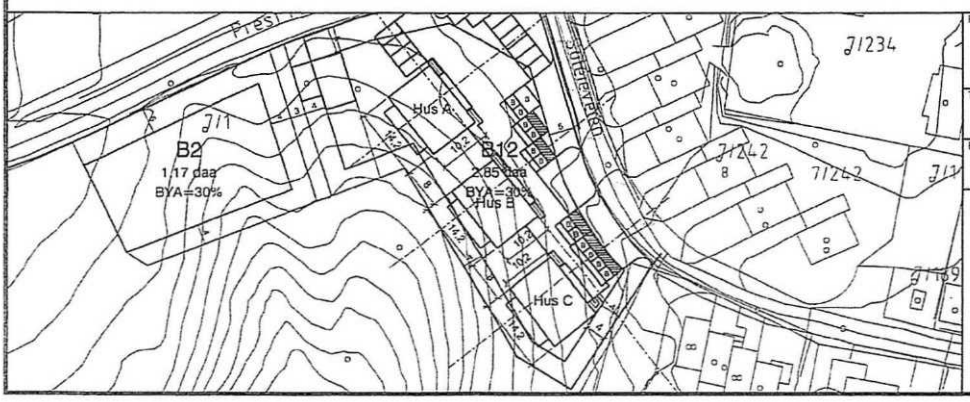
Hus B



Hus C



GODKJENT
Dato 11/01/07 Sak nr. DS 2/07
Fjaler kommune - Det Faste Utvalg For Plansaker



PROSJEKT:
Utsikten Borettslag
Øyenfeltet, Delfelt B12

TEGNING:
Terrengsnitt

BYGGHERRE:
Askheim AS

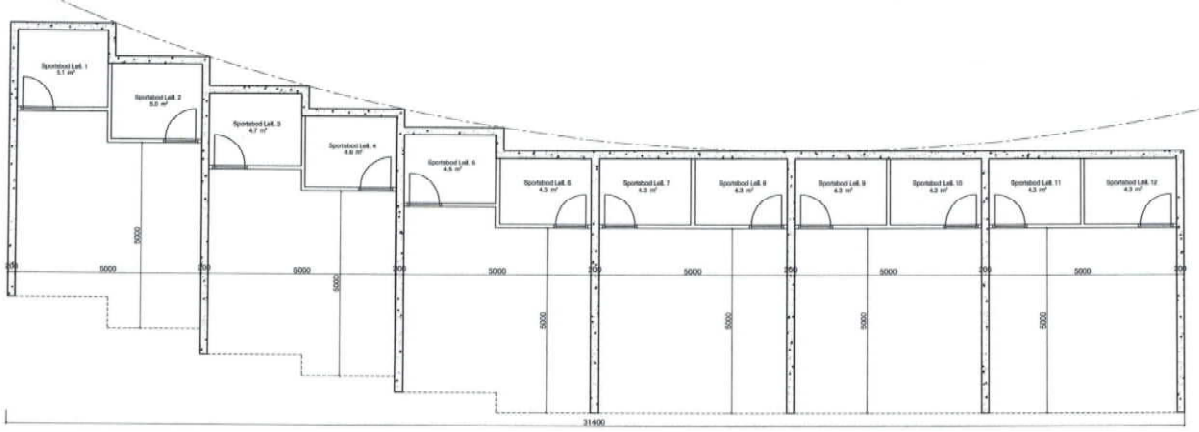
deltahus.no

MÅLESTOKK:	DATO:
1:200	31.10.2006
TEGNET AV:	PROJ.NR: / REV.:
H. BØE	004.06
KONTROLL:	TEGNINGSNR.:
	B014

Deltahus AS ©
Dyre Vaa's vei 61
4317 Sandnes

ARKITEKT:
KJELL REIANES

E-10



PROSJEKT:
Utsikten Borettslag
ØYENFELTET B12

TEGNING:
PLAN CARPORTANLEGG / BODER

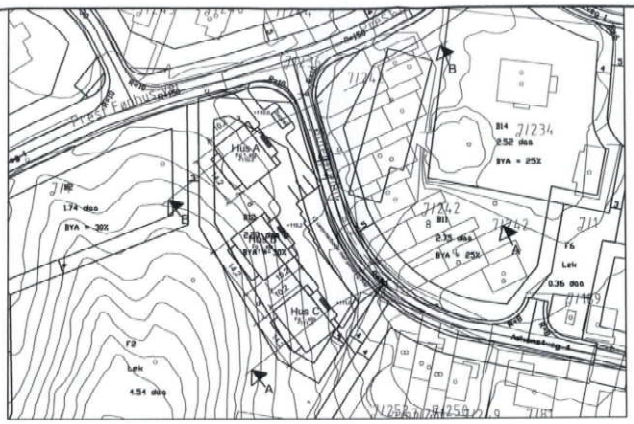
BYGGHERRE:
Askheim AS

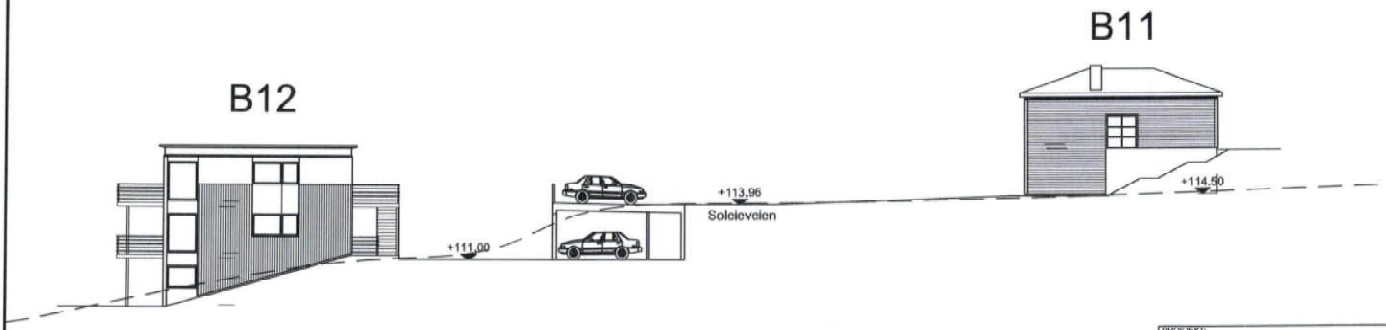
deltahus.no

MÅLESTOKK: 1:100	DATO: 31.05.2006
TEGNET AV: H. BØE	PROJ.NR: 004.06
REV.:	
KONTROLL:	TEGNINGSNR: B001

Deltahus AS ©
Tarjodd Bondesv 22
4032 Stavanger

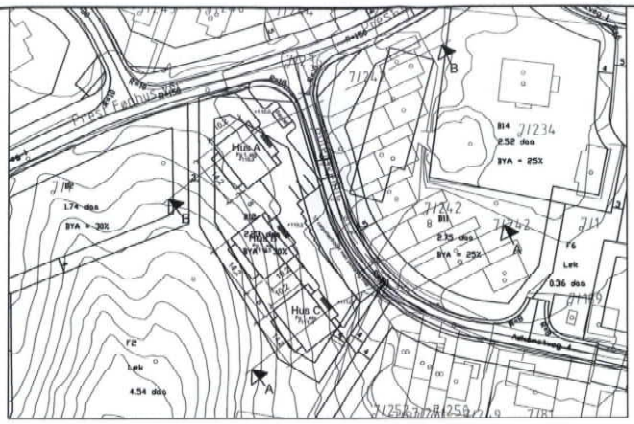
ANSVARLIG: KJELL REIANES

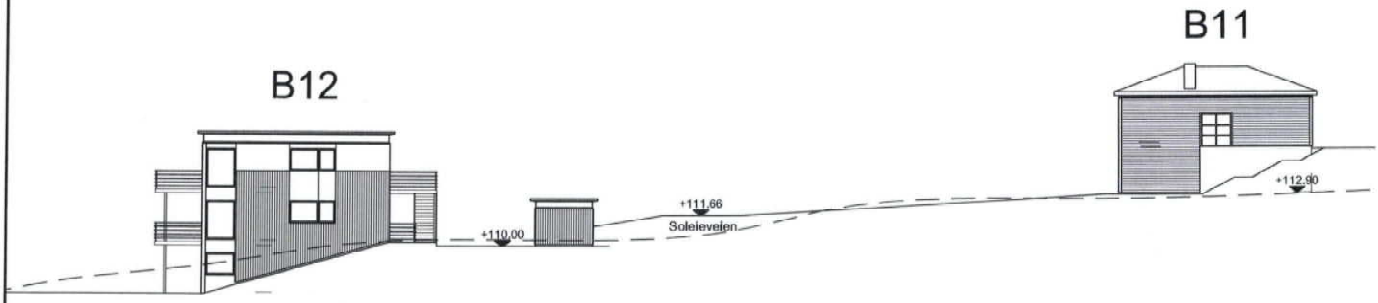




TERRENGSNITT A-A

PROSJEKT:	Utsikten Borettslag Øyenfeltet B12
TEGNING:	Terrengsnitt A-A
BYGGHERRE:	Askheim AS
MÅLESTOKK:	1:200
DATO:	24.02.2006
TEGNET AV:	H. BØE
PROJ.NR:	004.06
REV.:	
KONTROLLERT:	
TEGNINGSNR.:	B002
	Deltahus AS © Tarjodd Bondesv 22 4032 Stavanger
	deltahus.no
ARKIV:	KJELL REIANES





TERRENGSNITT B-B

PROSJEKT:
Utsikten Borettslag
Øyenfeltet B12

TEGNING:
Terrengsnitt B-B

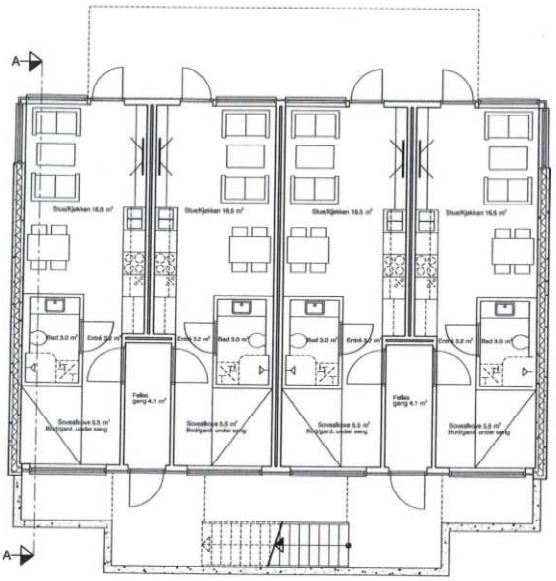
BYGGHERRE:
Askheim AS

MÅLESTOKK: 1:200	DATO: 24.02.2006
TEGNET AV: H. BØE	PRO.NR: 004.06 REV.:
KONTROLL:	TEGNINGSNR.: B003

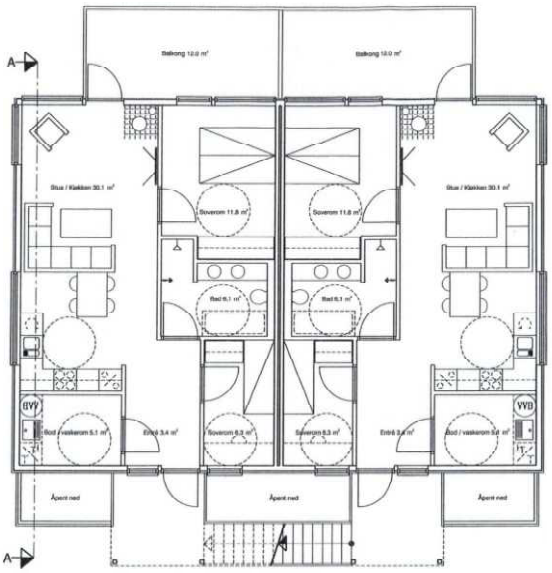
deltahus.no

Deltahus AS ©
Tarjodd Bondesv 22
4032 Stavanger

ARKIV: KJELL REIANES



PLAN UNDERETASJE



PLAN 1. ETASJE

PROSJEKT:
Utsikten Borettslag
Øyenfeltet B12 - Hus B

TEGNING:
Plan under- og 1. etasje

BYGGHERRE:
Askheim AS

NORDPIL:

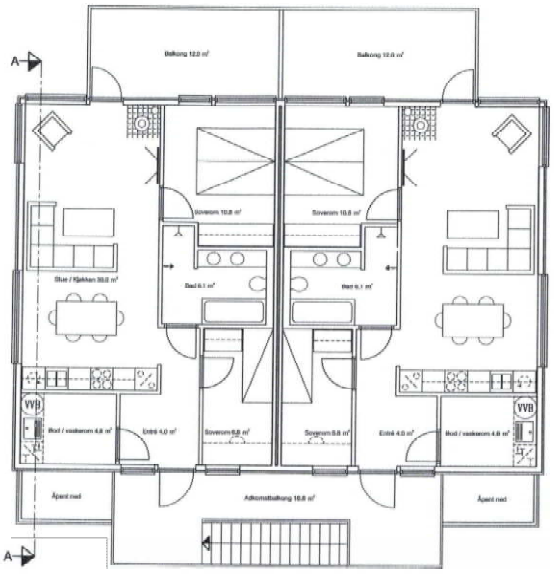
AREALER IHT. NS3940	
BYA :	188.6 m²
BRA :	406.7 m² (inkl. sportsbod)
BOA :	386.7 m²

deltahus.no

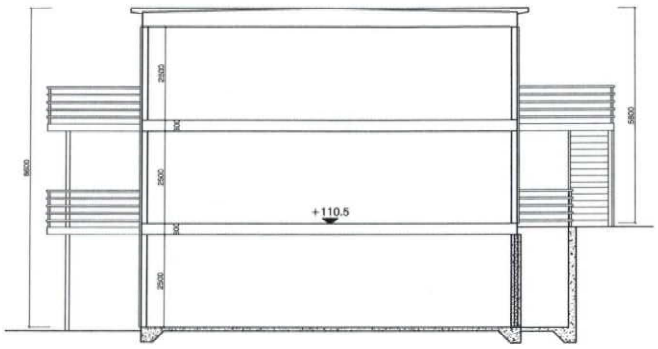
MÅLESTOKK:	DATO:
1:100	23.06.2006
TEGNET AV:	PRO.NR: / REV.:
H. BØE	004.06
KONTROLL:	TEGNINGSNR.:
	B007

Deltahus AS ©
Tarjodd Bondesv 22
4032 Stavanger

ANSVARL: KJELL REIANES



PLAN 2. ETASJE



SNITT A-A

PROSJEKT:
Utsikten Borettslag
Øyenfeltet B12 - Hus B

TEGNING:
Plan 2, etasje og Snitt A-A

BYGGHERRE:
Askhelm AS

NORDPIL:

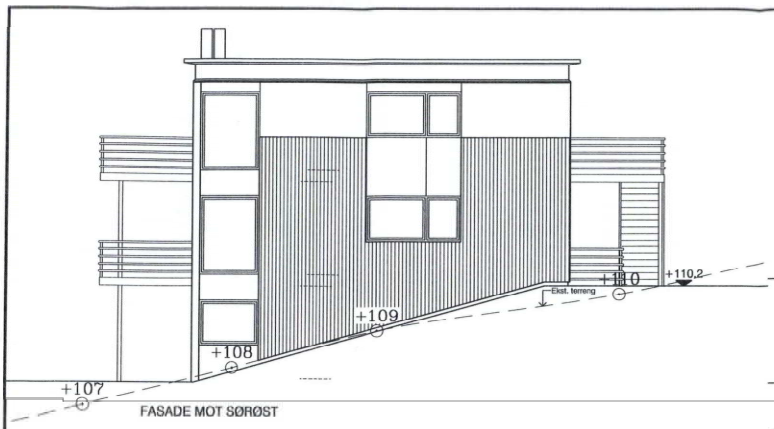
AREALER IHT. NS3940	
BYA :	188.6 m²
BRA :	406.7 m² (Inkl. sportsbod)
BOA :	386.7 m²

deltahus.no

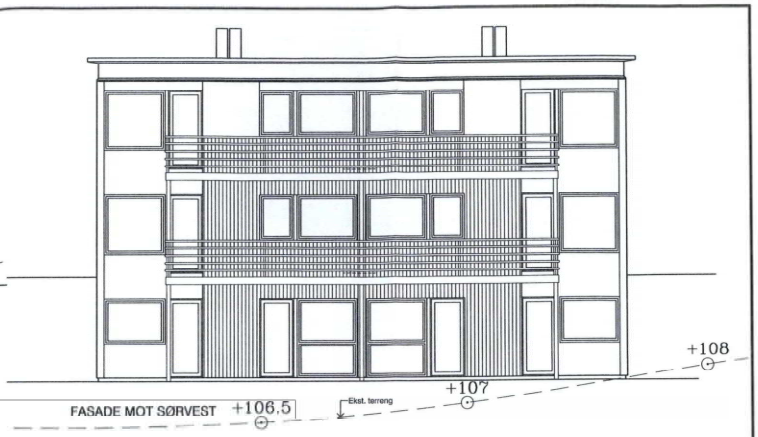
MÅLESTOKK:	DATO:
1:100	23.06.2006
TEGNET AV: H. BØE	PROSJNR: 004.06 REV:
KONTROLL:	TEGNINGSNR.: B008

Deltahus AS ©
Tarjodd Bondesv 22
4032 Stavanger

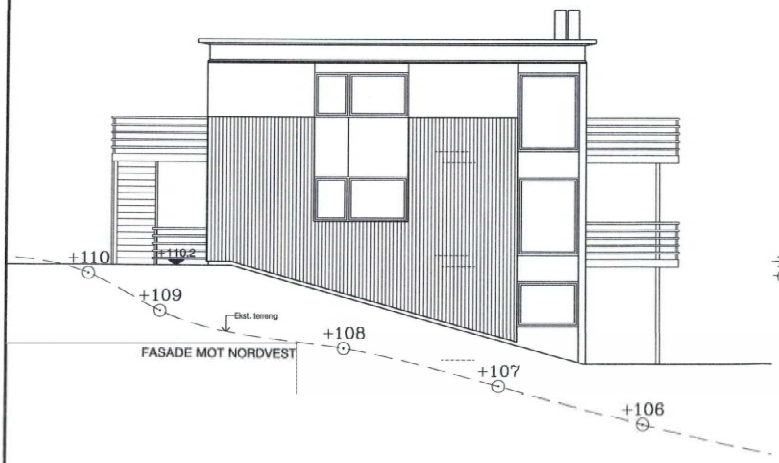
ANSVH: KJELL REIANES



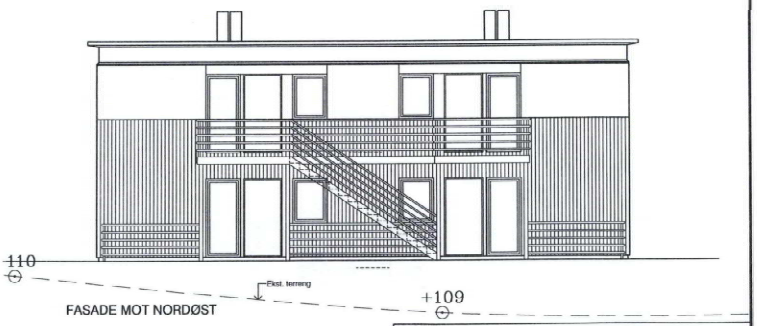
FASADE MOT SØRØST



FASADE MOT SØRVEST



FASADE MOT NORDVEST



FASADE MOT NORDØST

PROSJEKT:
Utsikten Borettslag
Øyenfeltet B12 - Hus B

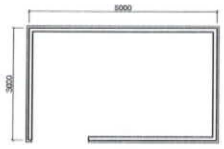
TEGNING:
Fasader

BYGGHERRE:
Askheim AS

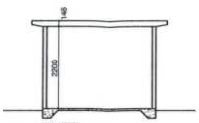
MÅLESTOKK: 1:100	DATO: 23.06.2006
TEGNET AV: H. BØE	PROSJ.NR: 004.06
KONTROLL:	TEGNINGSNR.: B009

REV.:

deltahus.no
Deltahus AS ©
Tarjodd Bondesv 22
4032 Stavanger
ANSVAR: KJELL REIANES



PLAN



SNITT



FASADE MOT NORDVEST



FASADE MOT NORDØST



FASADE MOT SØRØST



FASADE MOT SØRVEST

PROSJEKT:
Utsikten Borettslag
Øyenfeltet B12

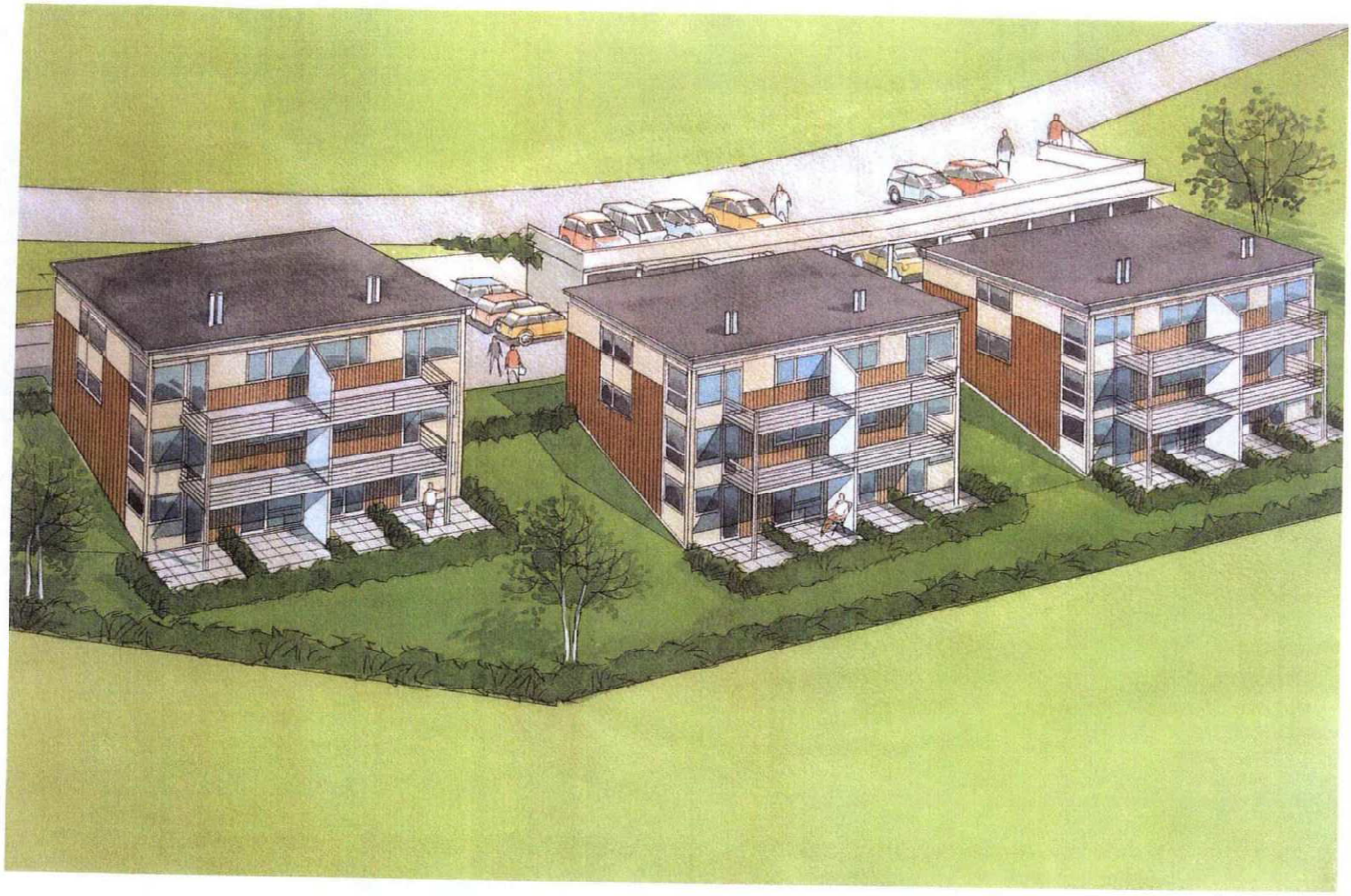
TEGNING:
Søppelbod - Plan, snitt og fasader

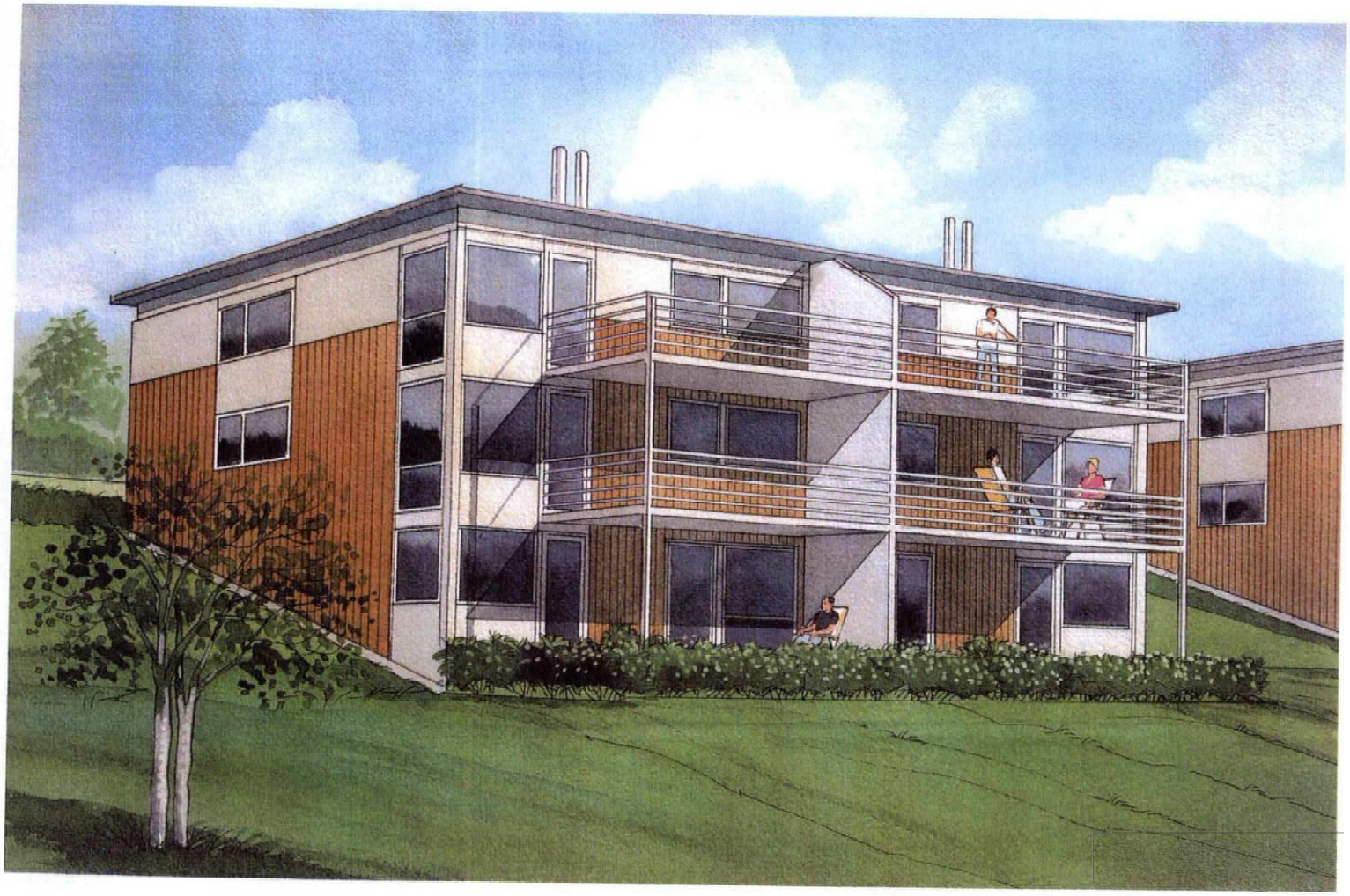
BYGGHERRE:
Askheim AS

deltahus.no

Deltahus AS ©
Tarjodd Bondesv 22
4032 Stavanger

MÅLESTOKK:	DATO:
1:100	23.06.2006
TEGNET AV:	PRO.NR: / REV.:
H, BØE	004.06 /
KONTROLL:	TEGNINGSNR.:
	B013
	ANSVARLIG: KJELL REIANES







PROSJEKT:
Utsikten Borettslag
Dokumentasjon dagslys/rømning

TEGNING:
Detaljsnitt Hybel

BYGGHERRE:
Askheim AS

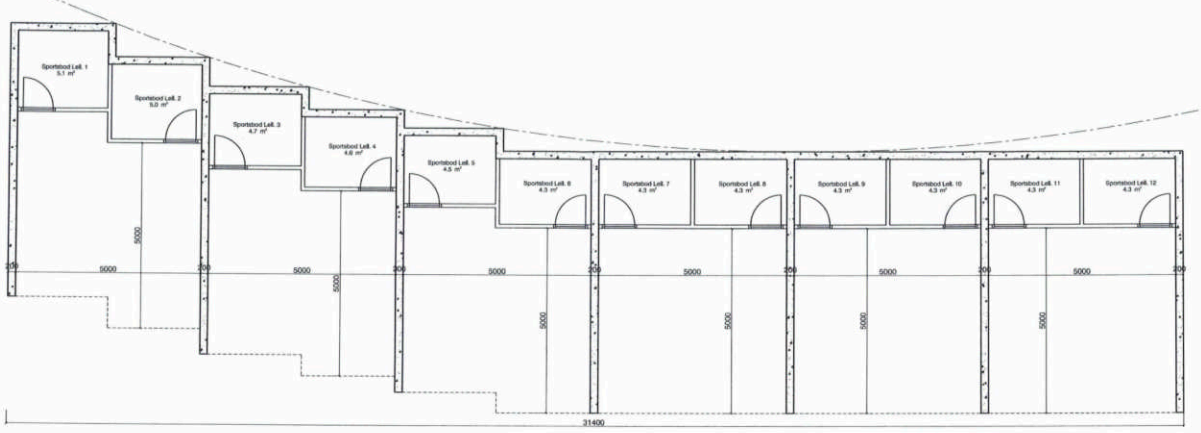
deltahus.no

MÅLESTOKK:	DATO:	
1:50	22.12.2006	
TEGNET AV:	PRO.NR:	REV.:
H. BØE	004.06	
KONTROLL:	TEGNINGSNR.:	
	B017	

Deltahus AS ©
Dyre Vaa's vei 61
4317 Sandnes

ARKITEKT:
KJELL REIANES

E-13



PROSJEKT:
Utsikten Borettslag
ØYENFELTET B12

TEGNING:
PLAN CARPORTANLEGG / BODER

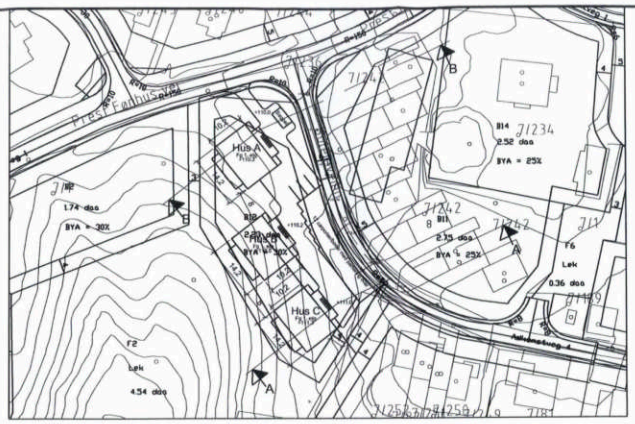
BYGGHERRE:
Askheim AS

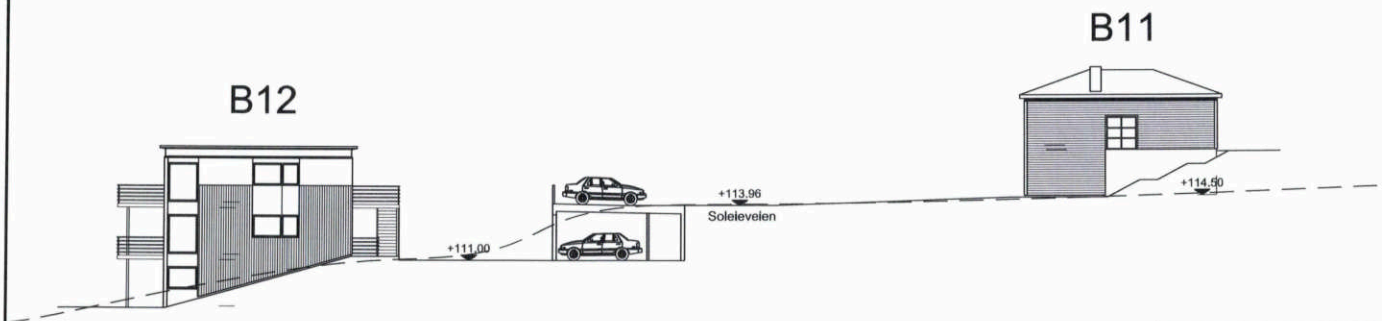
deltahus.no

MÅLESTOKK: 1:100	DATO: 31.05.2006
TEGNET AV: H. BØE	PRO.NR: 004.06 / REV.:
KONTROLL:	TEGNINGSNR.: B001

Deltahus AS ©
Tarjodd Bondesv 22
4032 Stavanger

ANSVH: KJELL REIANES



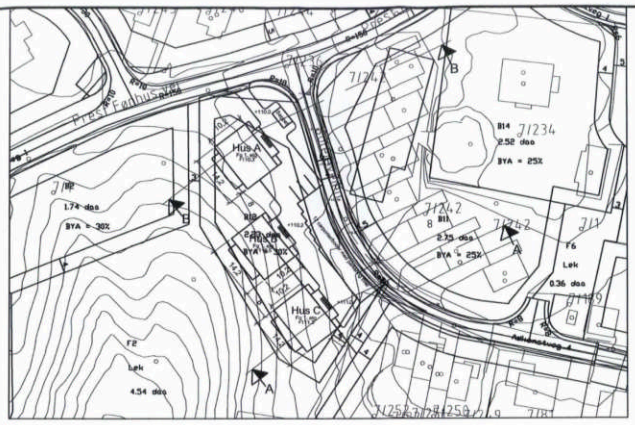


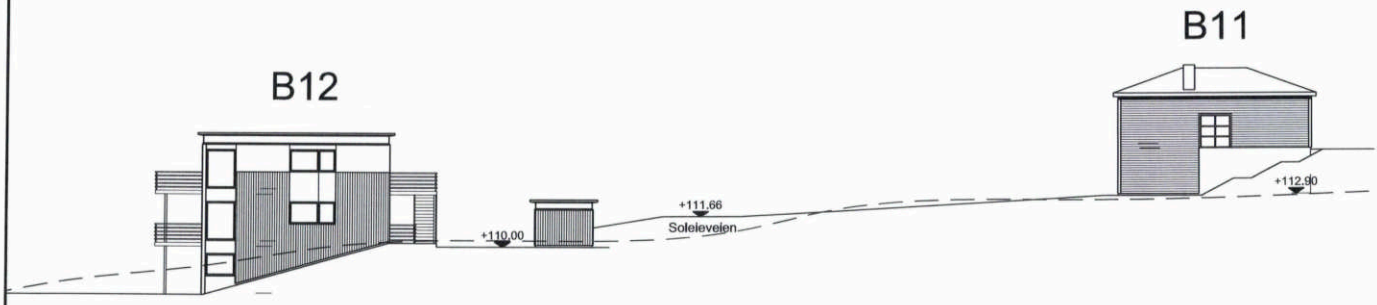
TERRENGSNITT A-A

PROSJEKT:	Utsikten Borettslag Øyenfeltet B12
TEGNING:	Terrengsnitt A-A
BYGGHERRE:	Askheim AS
MÅLESTOKK:	1:200
DATO:	24.02.2006
TEGNET AV:	H. BØE
PRO.NR:	004.06
REV.:	
KONTROLLERT:	
TEGNINGSNR.:	B002
ANSVARLIG:	KJELL REIANES

deltahus.no

Deltahus AS ©
Tarjodd Bondesv 22
4032 Stavanger





TERRENGSNITT B-B

PROSJEKT:
Utsikten Borettslag
Øyenfeltet B12

TEGNING:
Terrengsnitt B-B

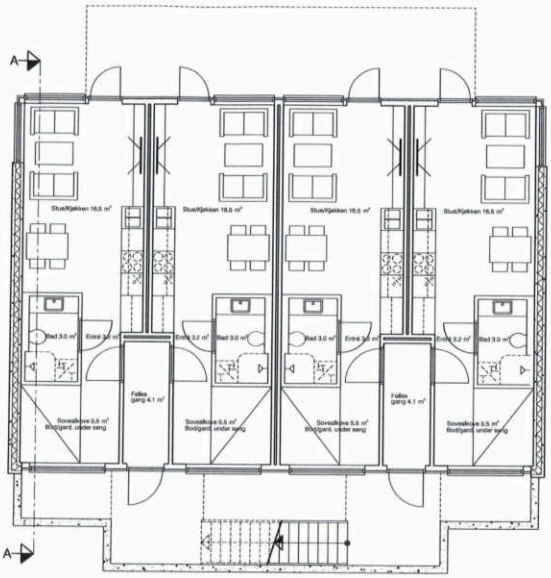
BYGGHERRE:
Askheim AS

MÅLESTOKK: 1:200	DATO: 24.02.2006
TEGNET AV: H. BØE	PRO.NR: 004.06 REV.:
KONTROLL:	TEGNINGSNR.: B003

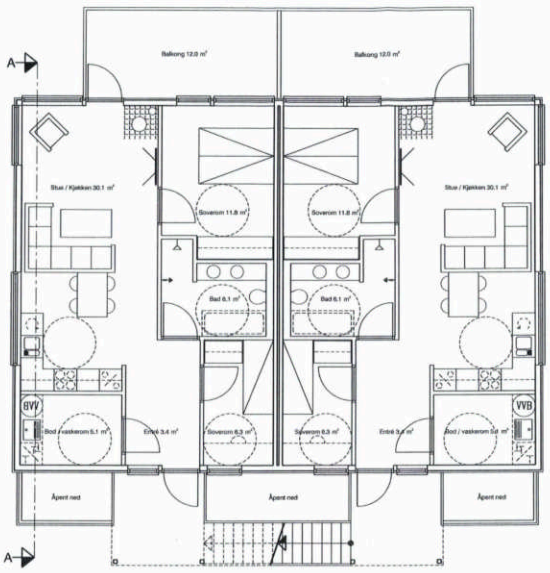
deltahus.no

Deltahus AS ©
Tarjodd Bondesv 22
4032 Stavanger

PROSJEKT: KJELL REIANES



PLAN UNDERETASJE



PLAN 1. ETASJE

REV.	DATO	REVISJONSTEKST	SIGN.
A	23.06.2006	Tegnet livsløp i 1. etasje	HB

PROSJEKT:

Utsikten Borettslag
Øyenfeltet B12 - Hus A

TEGNING:

Plan under- og 1. etasje

BYGGHERRE:

Askheim AS

NORDPIL:

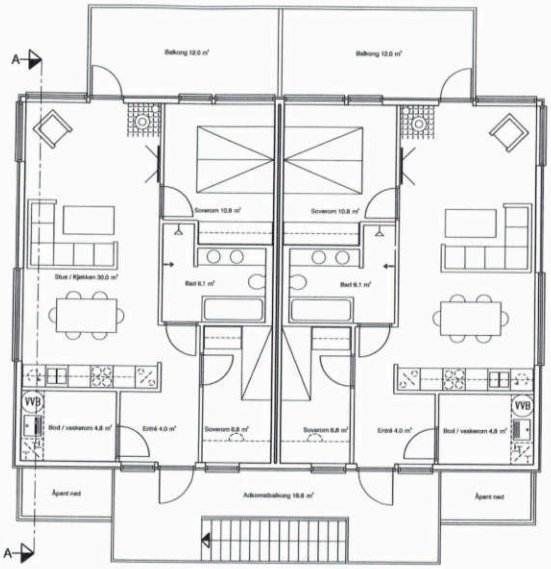
AREALER IHT. NS3940	
BYA :	188.6 m²
BRA :	406.7 m² (inkl. sportsbod)
BOA :	386.7 m²

deltahus.no

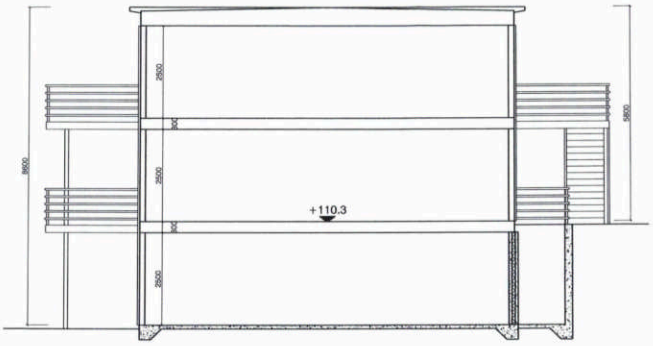
MÅLESTOKK:	DATO:
1:100	24.02.2006
TEGNET AV:	PROJNR. / REV.:
H. BØE	004.06 / A
KONTROLL:	TEGNINGSNR.:
	B004

Deltahus AS ©
Tarjodd Bondesv 22
4032 Stavanger

ARKITEKT:
KJELL REIANES



PLAN 2. ETASJE



SNITT A-A

PROSJEKT:
Utsikten Borettslag
Øyenfeltet B12 - Hus A

TEGNING:
Plan 2. etasje og Snitt A-A

BYGGHERRE:
Askheim AS

NORDPIL:

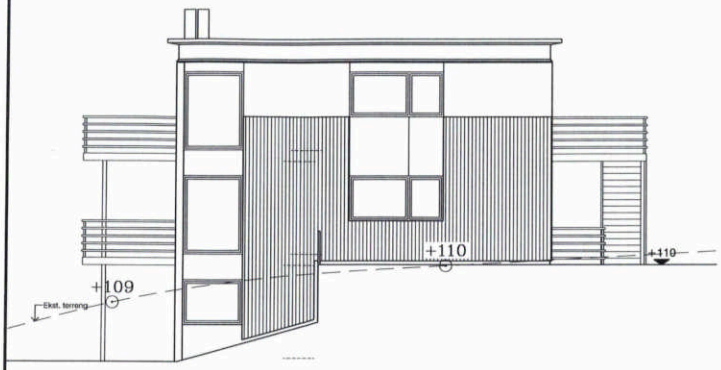
AREALER IHT. NS3940	
BYA :	188.6 m²
BRA :	406.7 m² (inkl. sportsbod)
BOA :	386.7 m²

deltahus.no

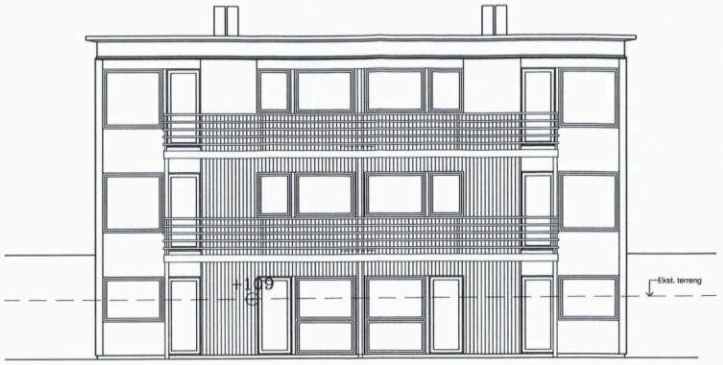
MÅLESTOKK:	DATO:
1:100	24.02.2006
TEGNET AV: H. BØE	PRO.NR: 004.06 REV.:
KONTROLL:	TEGNINGSNR.: B005

Deltahus AS ©
Tarjodd Bondesv 22
4032 Stavanger

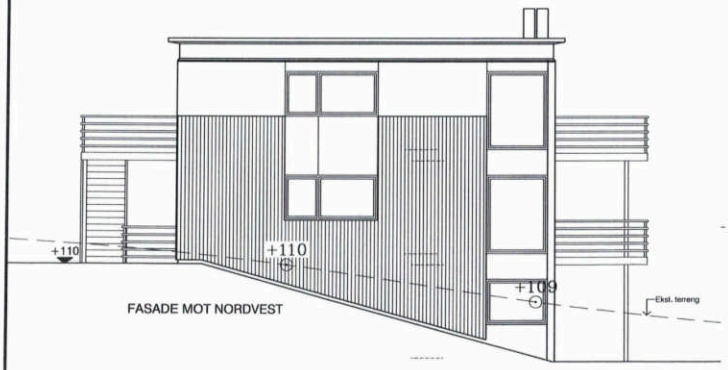
ANSVH: KJELL REIANES



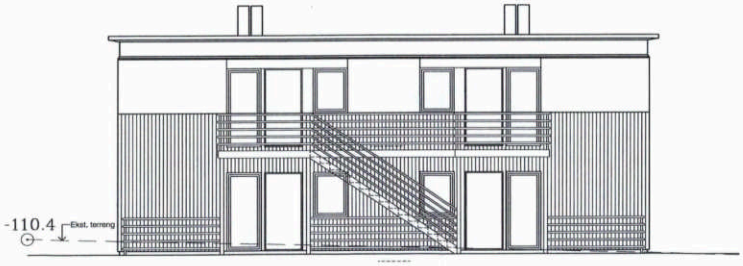
FASADE MOT SØRØST



FASADE MOT SØRVEST



FASADE MOT NORDVEST



FASADE MOT NORDØST

REV.	DATO	REVISJONSTEKST	SIGN.
A	23.06.2006	Påført eksisterende terreng	HB

PROSJEKT:

Utsikten Borettslag
Øyenfeltet B12 - Hus A

TEGNING:

Fasader

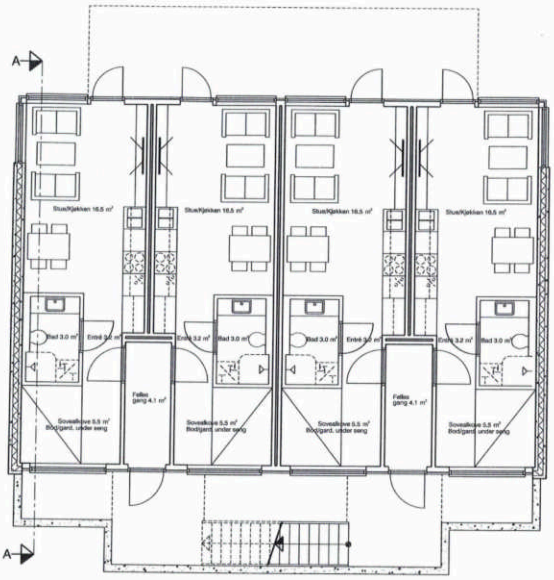
BYGGHERRE:

Askheim AS

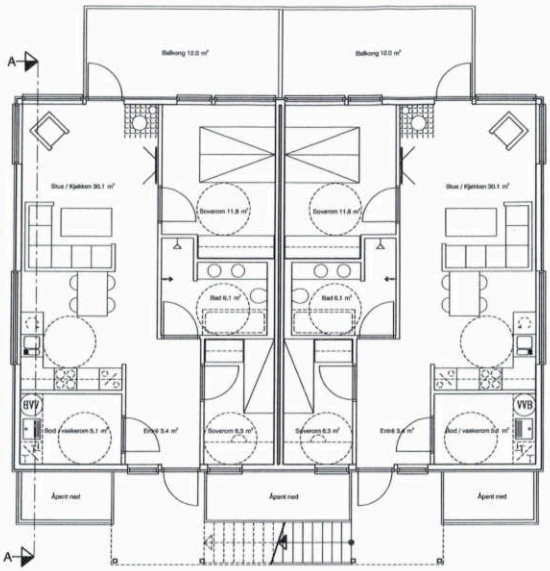
deltahus.no

Deltahus AS ©
Tarjodd Bondesv 22
4032 Stavanger

MÅLESTOKK:	DATO:	
1:100	24.02.2006	
TEGNET AV:	PROJ.NR:	REV.:
H. BØE	004.06	A
KONTROLL:	TEGNINGSNR.:	
	B006	
ANSVH: KJELL REIANES		



PLAN UNDERETASJE



PLAN 1. ETASJE

PROSJEKT:
Utsikten Borettslag
Øyenfeltet B12 - Hus B

TEGNING:
Plan under- og 1. etasje

BYGGHERRE:
Askheim AS

NORDPIL:

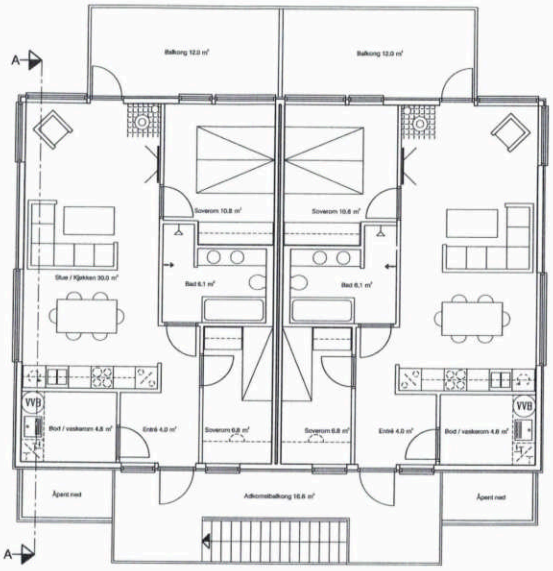
AREALER IHT. NS3940	
BYA :	188.6 m²
BRA :	406.7 m² (inkl. sportsbod)
BOA :	386.7 m²

deltahus.no

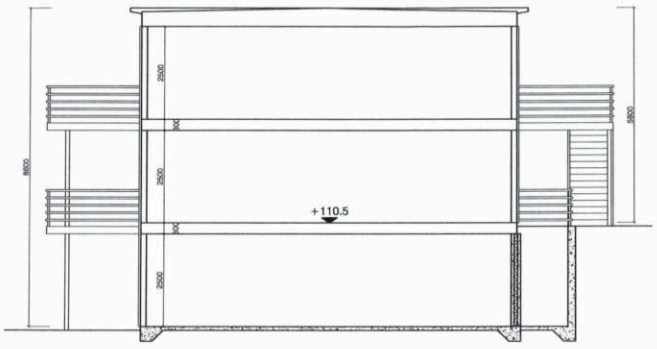
MÅLESTOKK:	DATO:
1:100	23.06.2006
TEGNET AV: H. BØE	PROJNR: 004.06 REV.:
KONTROLL:	TEGNINGSNR.: B007

Deltahus AS ©
Tarjodd Bondesv 22
4032 Stavanger

ANSVARL: KJELL REIANES



PLAN 2. ETASJE



SNITT A-A

PROSJEKT:
Utsikten Borettslag
Øyenfeltet B12 - Hus B

TEGNING:
Plan 2. etasje og Snitt A-A

BYGGHERRE:
Askheim AS

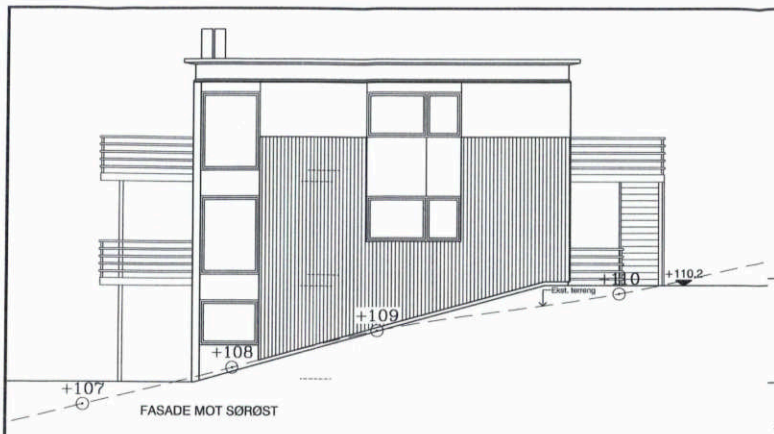
NORDPIL:

AREALER IHT. NS3940	
BYA :	188.6 m²
BRA :	406.7 m² (inkl. sportsbod)
BOA :	386.7 m²

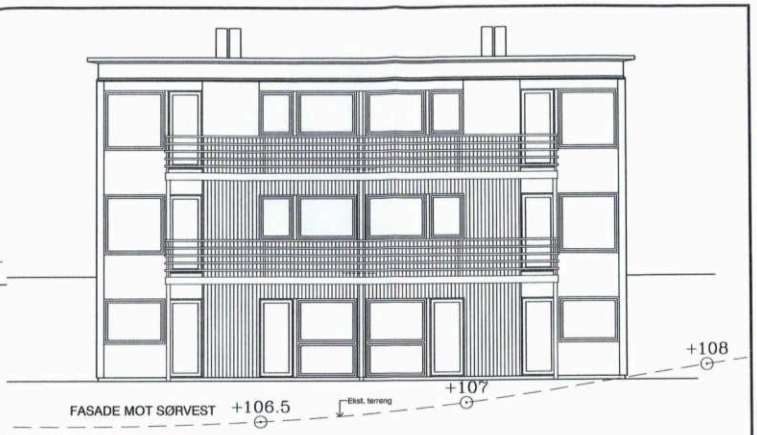
deltahus.no

MÅLESTOKK:	DATO:
1:100	23.06.2006
TEGNET AV: H. BØE	PRO.NR: 004.06 REV.:
KONTROLL:	TEGNINGSNR.: B008

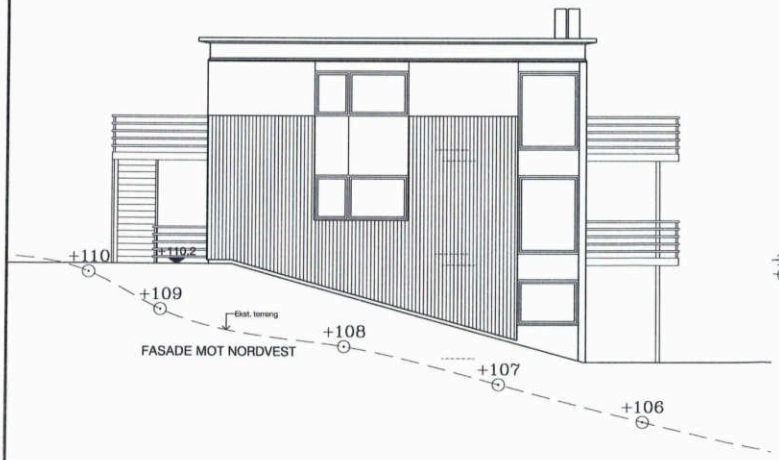
Deltahus AS ©
Tarjodd Bondesv 22
4032 Stavanger
ANSVH: KJELL REIANES



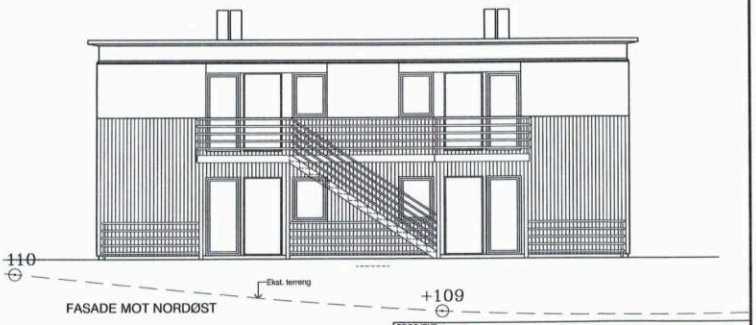
FASADE MOT SØRØST



FASADE MOT SØRVEST



FASADE MOT NORDVEST



FASADE MOT NORDØST

PROSJEKT:
Utsikten Borettslag
Øyenfeltet B12 - Hus B

TEGNING:
Fasader

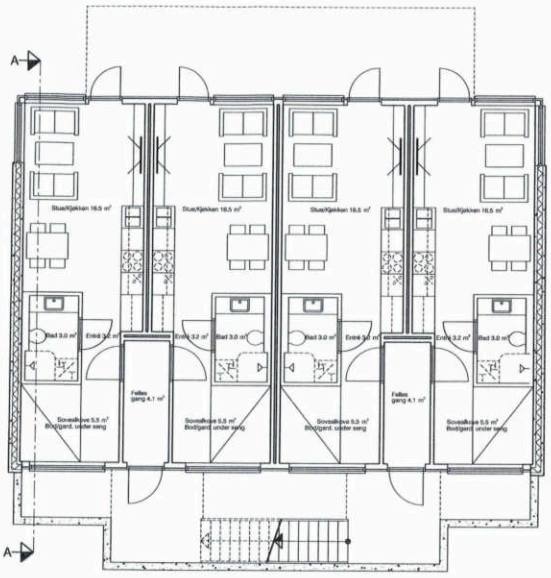
BYGGHERRE:
Askheim AS

MÅLESTOKK: 1:100	DATO: 23.06.2006
TEGNET AV: H. BØE	PROJ.NR: 004.06
REV.:	
KONTROLL:	TEGNINGSNR.: B009

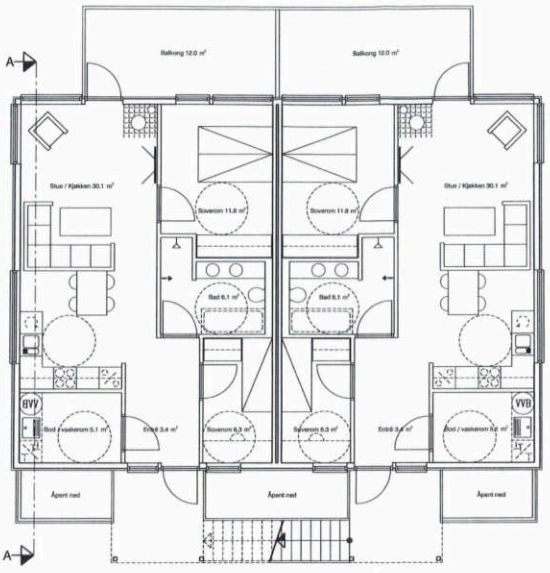
deltahus.no

Deltahus AS ©
Tarjodd Bondesv 22
4032 Stavanger

ANSVARLIG:
KJELL REIANES



PLAN UNDERETASJE



PLAN 1. ETASJE

PROSJEKT:
Utsikten Borettslag
Øyenfeltet B12 - Hus C

TEGNING:
Plan under- og 1. etasje

BYGGHERRE:
Askheim AS

NORDPIL:

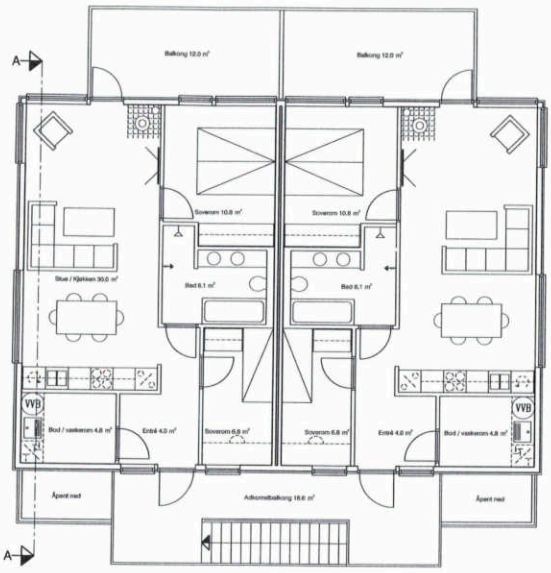
AREALER IHT. NS3940	
BYA :	188.6 m²
BRA :	406.7 m² (inkl. sportsbod)
BOA :	386.7 m²

deltahus.no

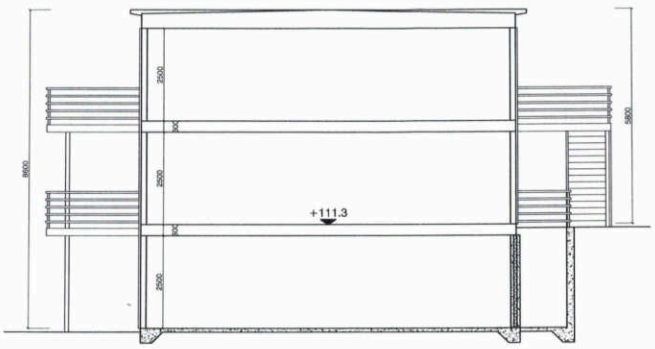
MÅLESTOKK:	DATO:
1:100	23.06.2006
TEGNET AV: H. BØE	PROJNR: 004.06
REV.:	
KONTROLL:	TEGNINGSNR.: B010

Deltahus AS ©
Tarjodd Bondesv 22
4032 Stavanger

ARKITEKT: KJELL REIANES



PLAN 2. ETASJE



SNITT A-A

PROSJEKT:
Utsikten Borettslag
Øyenfeltet B12 - Hus C

TEGNING:
Plan 2. etasje og Snitt A-A

BYGGHERRE:
Askheim AS

NORDPIL:

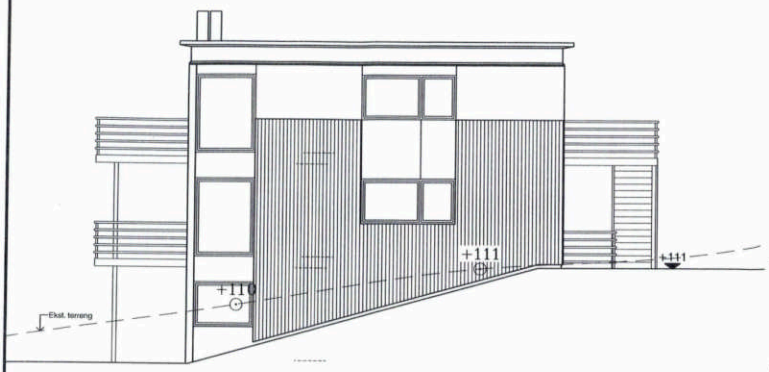
AREALER IHT. NS3940	
BYA :	188.6 m²
BRA :	406.7 m² (inkl. sportsbod)
BOA :	386.7 m²

deltahus.no

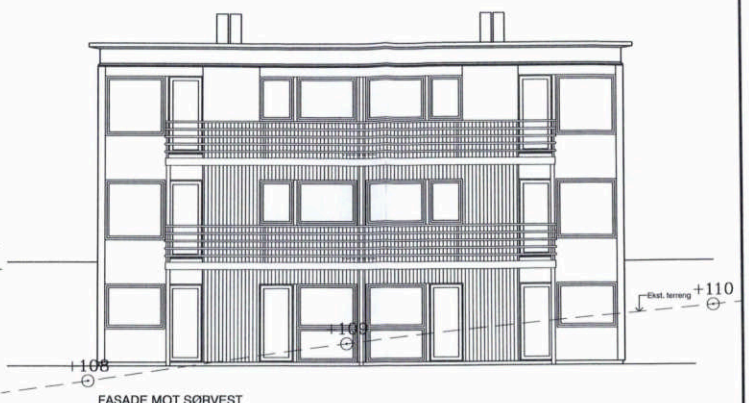
MÅLESTOKK:	1:100
DATO:	23.06.2006
TEGNET AV:	H. BØE
PROJ.NR:	004.06
REV.:	
KONTROLL:	
TEGNINGSNR.:	B011

Deltahus AS ©
Tarjodd Bondesv 22
4032 Stavanger

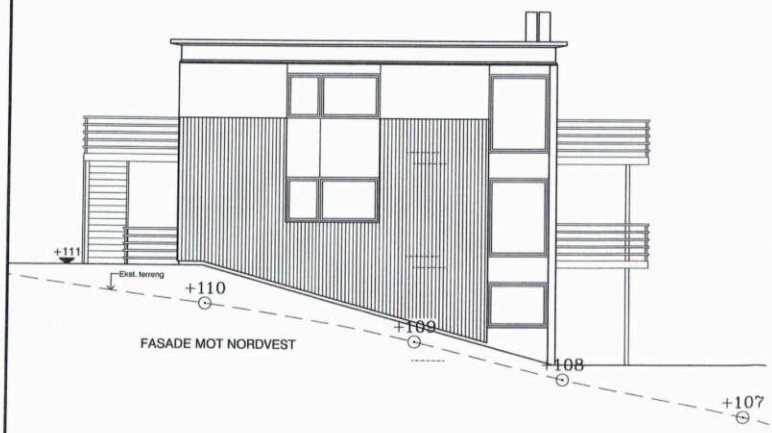
ANSVAR: KJELL REIANES



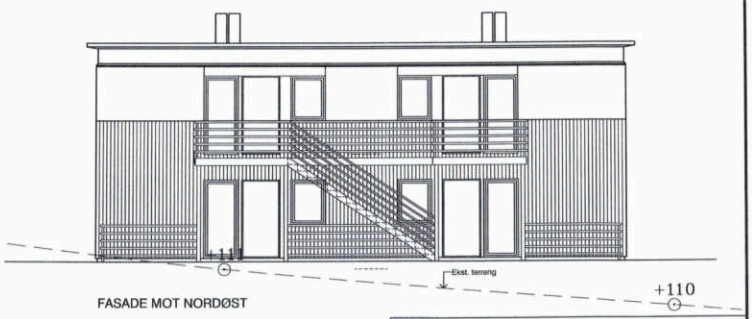
FASADE MOT SØRØST



FASADE MOT SØRVEST



FASADE MOT NORDVEST



FASADE MOT NORDØST

PROSJEKT:
Utsikten Borettslag
Øyenfeltet B12 - Hus C

TEGNING:
Fasader

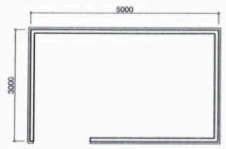
BYGGHERRE:
Askheim AS

deltahus.no

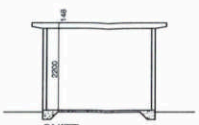
MÅLESTOKK:	DATO:
1:100	23.06.2006
TEGNET AV: H. BØE	PROJNR: 004.06 REV.:
KONTROLL:	TEGNINGSNR.: B012

Deltahus AS ©
Tarjodd Bondesv 22
4032 Stavanger

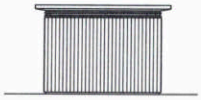
ARKITEKT: KJELL REIANES



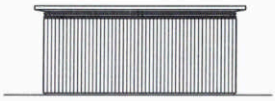
PLAN



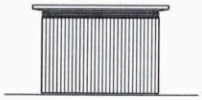
SNITT



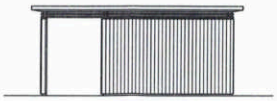
FASADE MOT NORDVEST



FASADE MOT NORDØST



FASADE MOT SØRØST



FASADE MOT SØRVEST

PROSJEKT:
Utsikten Borettslag
Øyenfeltet B12

TEGNING:
Søppelbod - Plan, snitt og fasader

BYGGHERRE:
Askheim AS

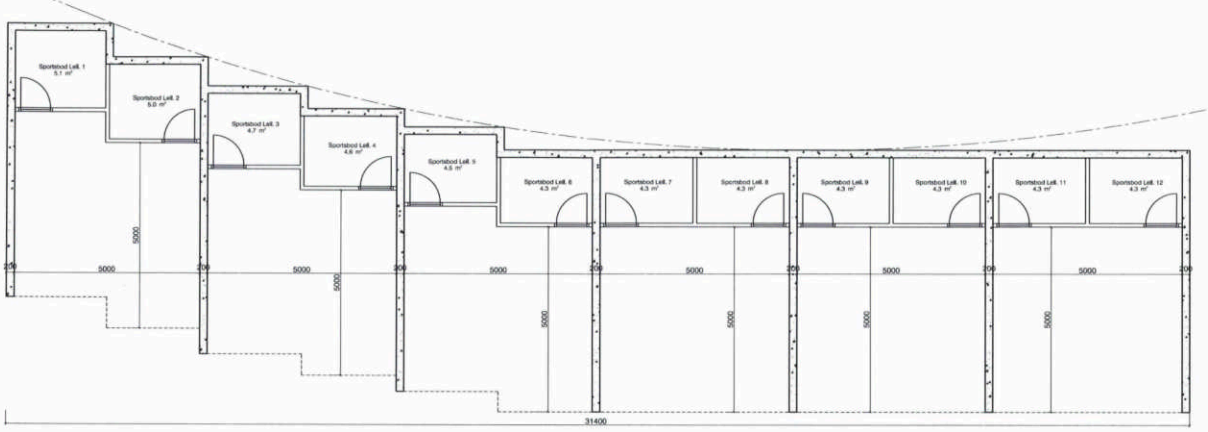
deltahus.no

MÅLESTOKK:	DATO:
1:100	23.06.2006
TEGNET AV: H. BØE	PRO.NR: 004.06 / REV.:
KONTROLL:	TEGNINGSNR.: B013

Deltahus AS ©
Tarjodd Bondesv 22
4032 Stavanger

ANSVH.: KJELL REIANES

E-1



PROSJEKT:
Utsikten Borettslag
ØYENFELTET B12

TEGNING:
PLAN CARPORTANLEGG / BODER

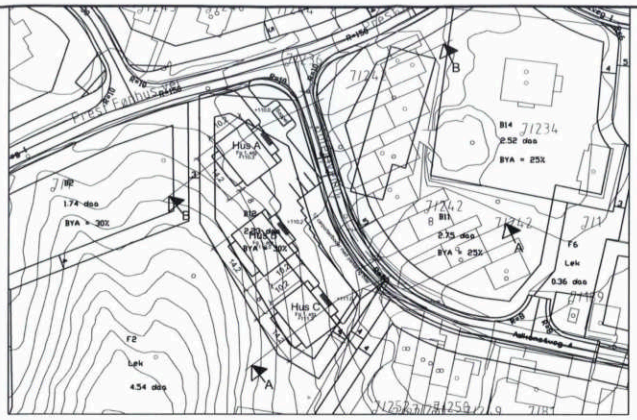
BYGGHERRE:
Askheim AS

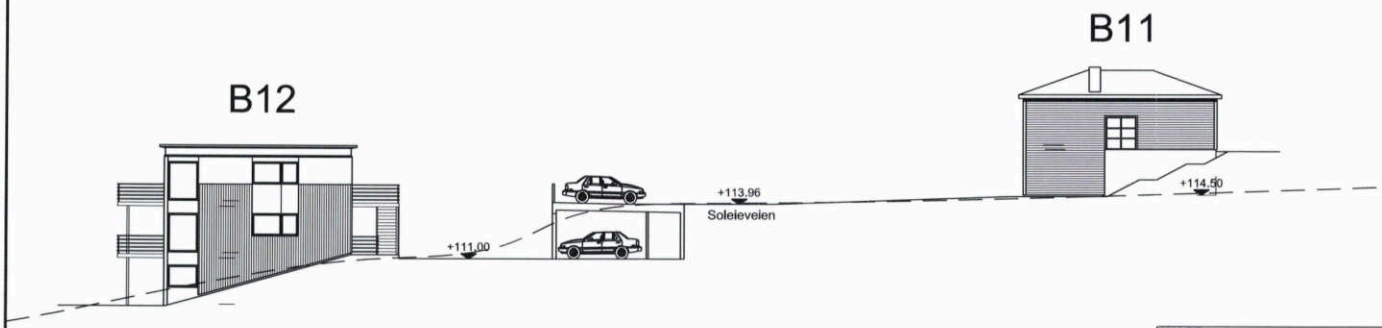
deltahus.no

Deltahus AS ©
Tarjodd Bondesv 22
4032 Stavanger

MÅLESTOKK:	DATO:
1:100	31.05.2006
TEGNET AV: H. BØE	PRO.NR: 004.06 / REV.:
KONTROLL:	TEGNINGSNR.: B001
ANSVAR: KJELL REIANES	

E-2





TERRENGSNITT A-A

PROSJEKT:
Utsikten Borettslag
Øyenfeltet B12

TEGNING:
Terrengsnitt A-A

BYGGHERRE:
Askheim AS

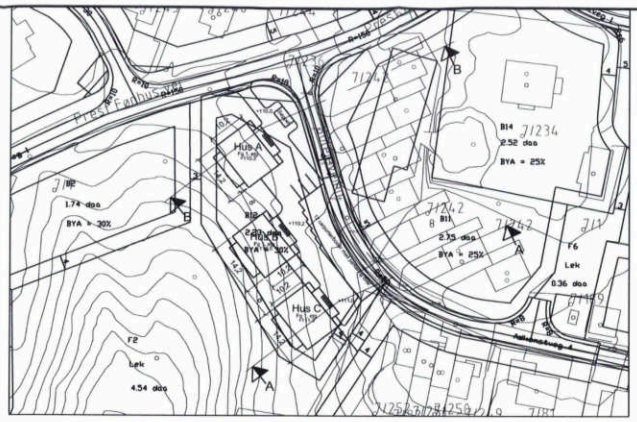
deltahus.no

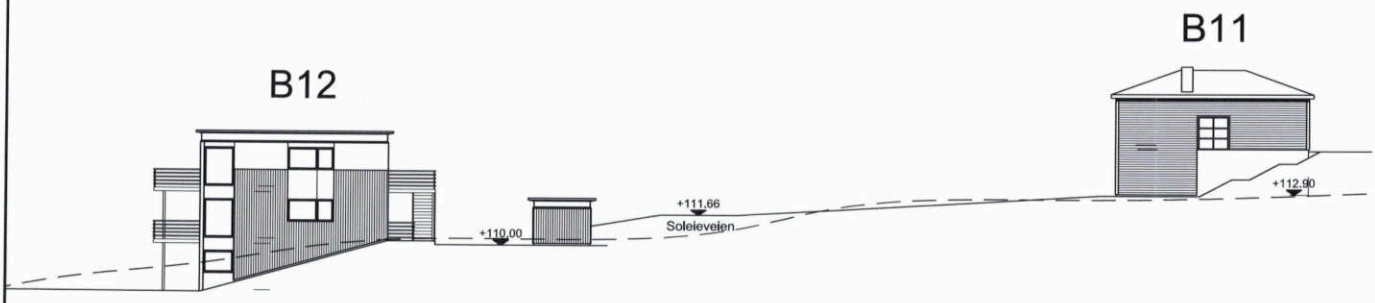
MÅLESTOKK: 1:200	DATO: 24.02.2006
TEGNET AV: H. BØE	PRO.NR: 004.06 REV.:
KONTROLL:	TEGNINGSNR.: B002

Deltahus AS ©
Tarjodd Bondesv 22
4032 Stavanger

GODKJ.: KJELL REIANES

E-3





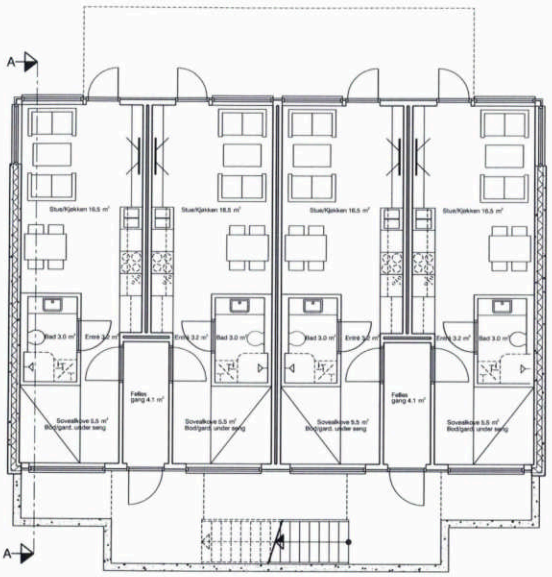
TERRENGSNITT B-B

PROSJEKT:	Utsikten Borettslag Øyenfeltet B12
TEGNING:	Terrengsnitt B-B
BYGGHERRE:	Askheim AS
MÅLESTOKK:	1:200
DATO:	24.02.2006
TEGNET AV:	H. BØE
PRO.NR:	004.06
REV.:	
KONTROLL:	
TEGNINGSNR.:	B003
ANSVARL.:	KJELL REIANES

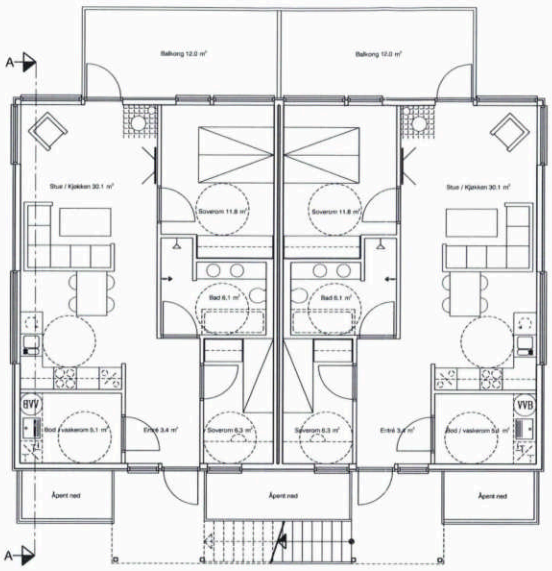
deltahus.no

Deltahus AS ©
Tarjodd Bondesv 22
4032 Stavanger

E-4



PLAN UNDERETASJE



PLAN 1. ETASJE

REV.	DATO	REVISJONSTEKST	SIGN.
A	23.06.2006	Tegnet livsløp i 1. etasje	HB

PROSJEKT:
Utsikten Borettslag
Øyenfeltet B12 - Hus A

TEGNING:
Plan under- og 1. etasje

BYGGHERRE:
Askheim AS

NORDPIL:

AREALER IHT. NS3940	
BYA :	188.6 m²
BRA :	406.7 m² (inkl. sportsbod)
BOA :	386.7 m²

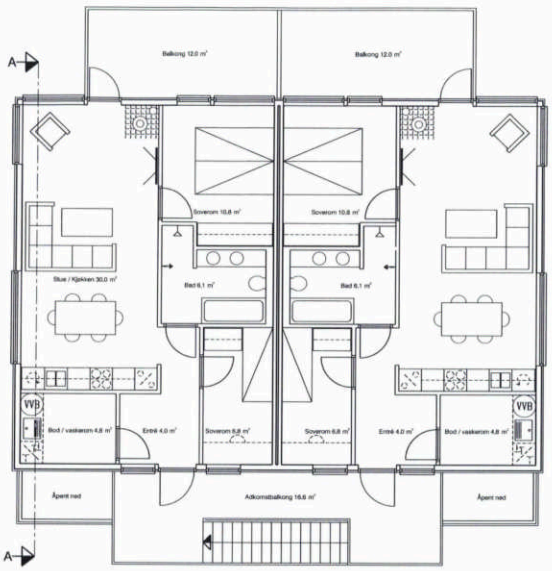
deltahus.no

MÅLESTOKK:	DATO:
1:100	24.02.2006
TEGNET AV:	PROJ.NR: / REV.:
H. BØE	004.06 / A
KONTROLL:	TEGNINGSNR.:
	B004

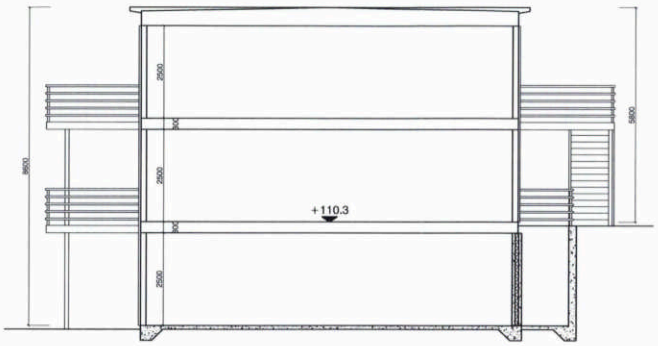
Deltahus AS ©
Tarjodd Bondesv 22
4032 Stavanger

SIGNERT:
KJELL REIANES

E-5



PLAN 2. ETASJE



SNITT A-A

PROSJEKT:
Utsikten Borettslag
Øyenfeltet B12 - Hus A

TEGNING:
Plan 2. etasje og Snitt A-A

BYGGHERRE:
Askheim AS

NORDPIL:

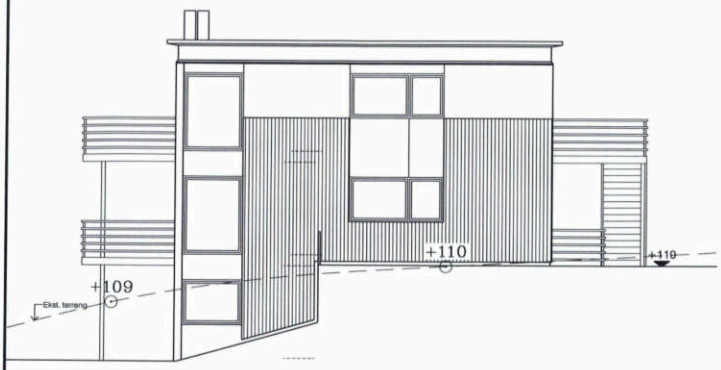
AREALER IHT. NS3940	
BYA :	188.6 m²
BRA :	406.7 m² (inkl. sportsbod)
BOA :	386.7 m²

deltahus.no

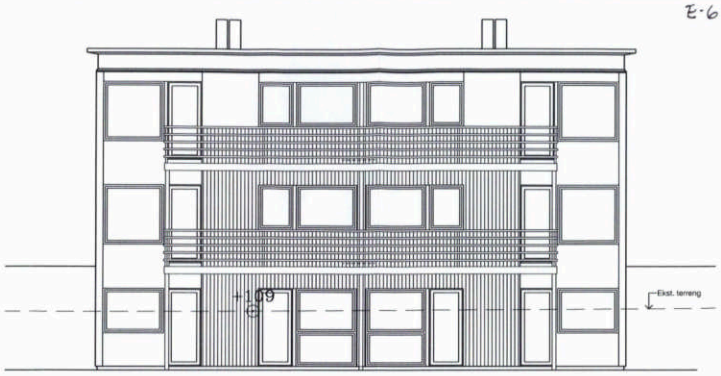
Deltahus AS ©
Tarjodd Bondesv 22
4032 Stavanger

MÅLESTOKK:	DATO:
1:100	24.02.2006
TEGNET AV: H. BØE	PRO.NR: 004.06 REV.:
KONTROLL:	TEGNINGSNR.: B005
ARKIV: KJELL REIANES	

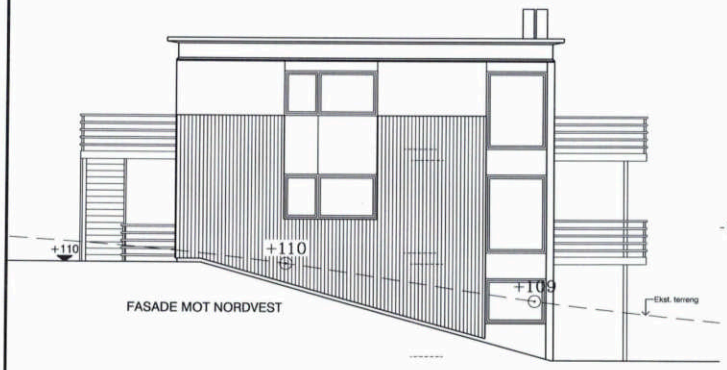
E-6



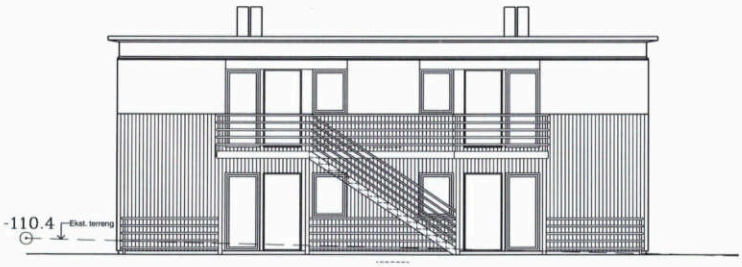
FASADE MOT SØRØST



FASADE MOT SØRVEST



FASADE MOT NORDVEST



FASADE MOT NORDØST

REV.	DATO	REVISJONSTEKST	SIGN
A	23.06.2006	Påført eksisterende terreng	HB

PROSJEKT:

Utsikten Borettslag
Øyenfeltet B12 - Hus A

TEGNING:

Fasader

BYGGHERRE:

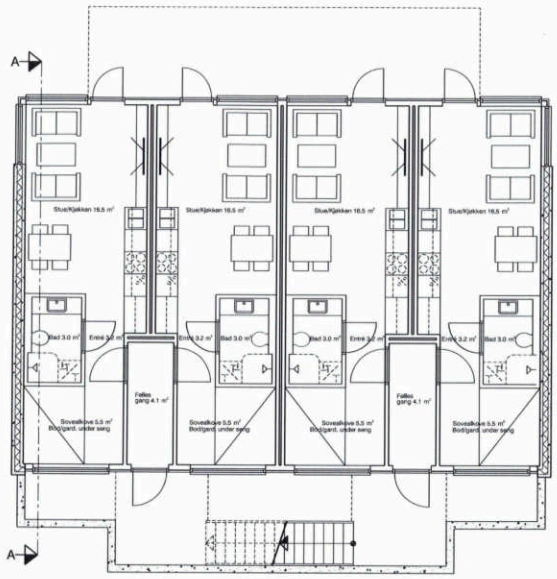
Askheim AS

deltahus.no

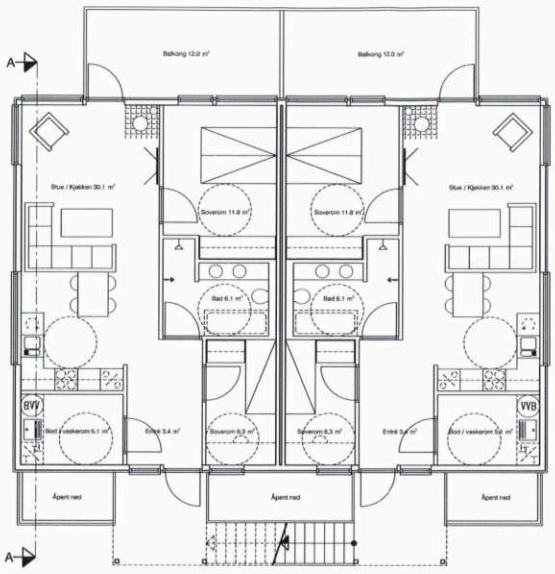
Deltahus AS ©
Tarjodd Bondesv 22
4032 Stavanger

MÅLESTOKK:	DATO:	
1:100	24.02.2006	
TEGNET AV:	PRO.NR:	REV.:
H. BØE	004.06	A
KONTROLL:	TEGNINGSNR.:	
	B006	
ANSVAR:	KJELL REIANES	

E-7



PLAN UNDERETASJE



PLAN 1. ETASJE

PROSJEKT:
Utsikten Borettslag
Øyenfeltet B12 - Hus B

TEGNING:
Plan under- og 1. etasje

BYGGHERRE:
Askheim AS

NORDPIL:

AREALER IHT. NS3940	
BYA :	188.6 m²
BRA :	406.7 m² (inkl. sportsbod)
BOA :	386.7 m²

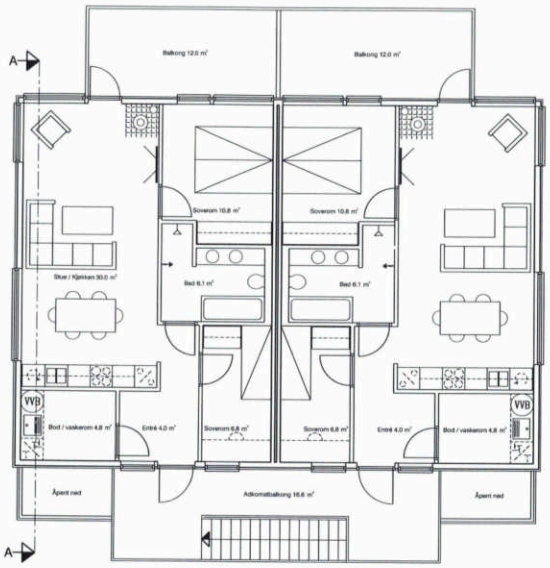
deltahus.no

MÅLESTOKK:	DATO:
1:100	23.06.2006
TEGNET AV: H. BØE	PRO.NR: 004.06 REV.:
KONTROLL:	TEGNINGSNR.: B007

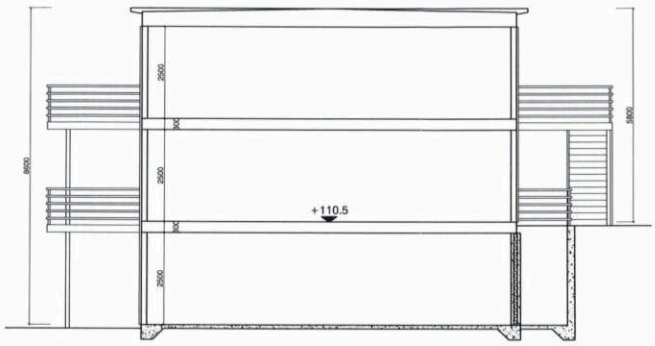
Deltahus AS ©
Tarjodd Bondesv 22
4032 Stavanger

ANSVH.: KJELL REIANES

E-8



PLAN 2. ETASJE



SNITT A-A

PROSJEKT:
Utsikten Borettslag
Øyenfeltet B12 - Hus B

TEGNING:
Plan 2. etasje og Snitt A-A

BYGGHERRE:
Askheim AS

NORDPIL:

AREALER IHT. NS3940	
BYA :	188.6 m²
BRA :	406.7 m² (inkl. sportsbod)
BOA :	386.7 m²

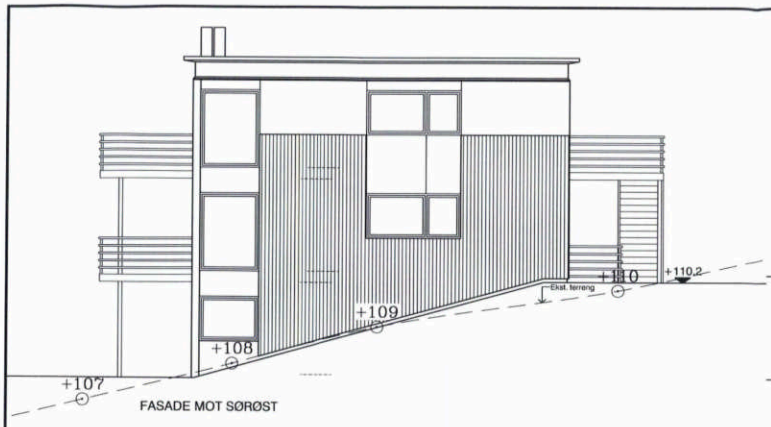
deltahus.no

MÅLESTOKK:	DATO:
1:100	23.06.2006
TEGNET AV: H. BØE	PROJ.NR: 004.06 REV.:
KONTROLL:	TEGNINGSNR: B008

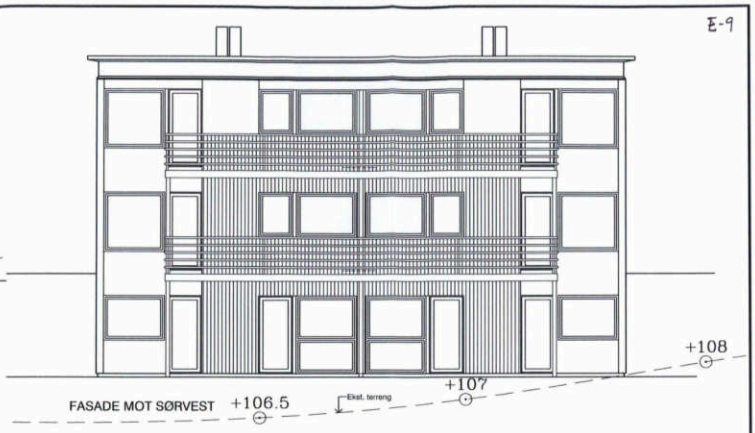
Deltahus AS ©
Tarjodd Bondesv 22
4032 Stavanger

ANSVAR: KJELL REIANES

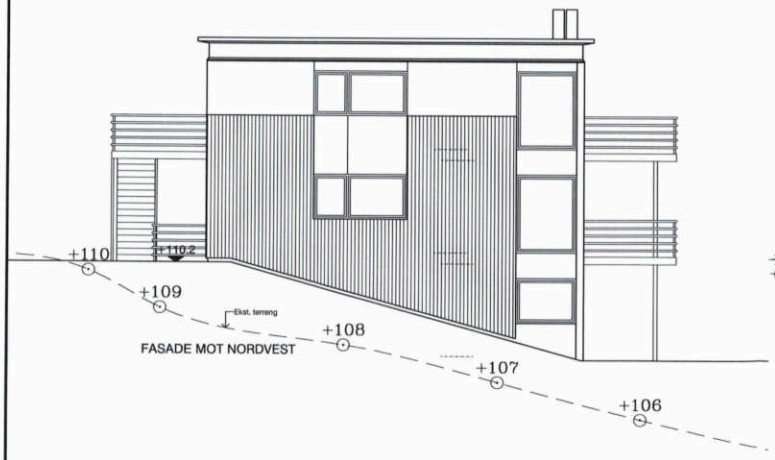
E-9



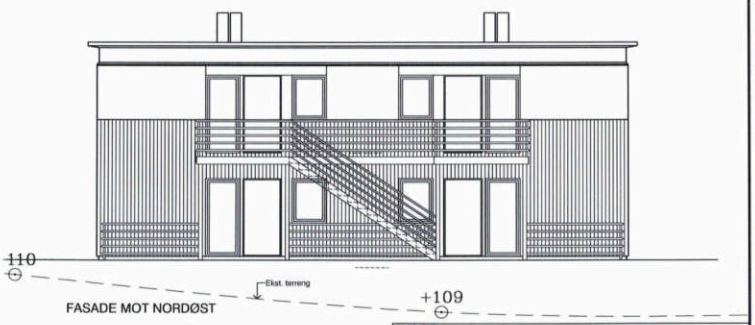
FASADE MOT SØRØST



FASADE MOT SØRVEST



FASADE MOT NORDVEST



FASADE MOT NORDØST

PROSJEKT:
Utsikten Borettslag
Øyenfeltet B12 - Hus B

TEGNINGSNAVN:
Fasader

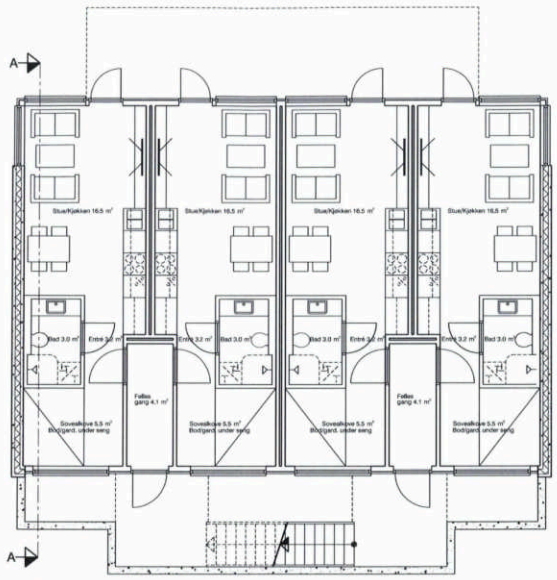
BYGGHERRE:
Askheim AS

deltahus.no

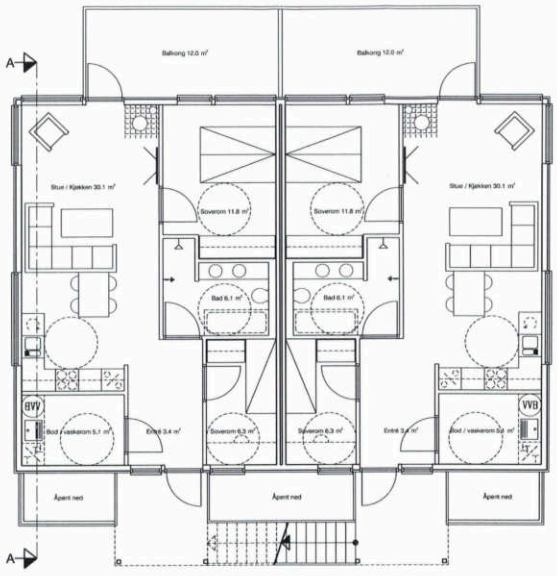
Deltahus AS ©
Tarjodd Bondevs 22
4032 Stavanger

MÅLESTOKK:	DATO:
1:100	23.06.2006
TEGNET AV:	PROSJ.NR: / REV.:
H. BØE	004.06
KONTROLL:	TEGNINGSNR.:
	B009
	ANSVAR: KJELL REIANES

E-10



PLAN UNDERETASJE



PLAN 1. ETASJE

PROSJEKT:
Utsikten Borettslag
Øyenfeltet B12 - Hus C

TEGNING:
Plan under- og 1. etasje

BYGGHERRE:
Askheim AS

NORDRE:

AREALER IHT. NS3940	
BYA :	188.6 m²
BRA :	406.7 m² (inkl. sportsbod)
BOA :	386.7 m²

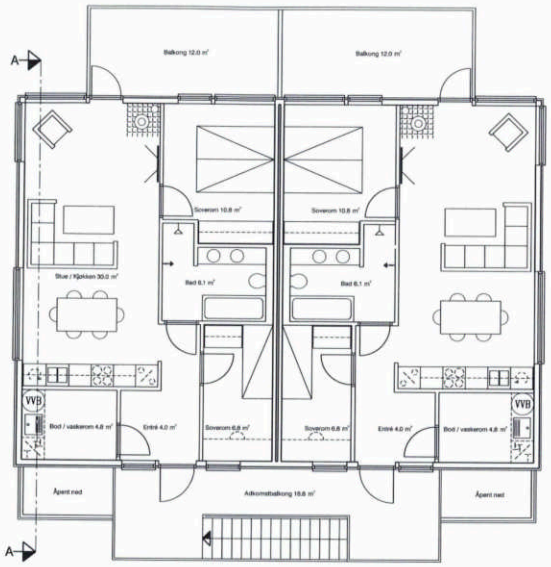
deltahus.no

MÅLESTOKK:	DATO:
1:100	23.06.2006
TEGNET AV: H. BØE	PROJNR: 004.06 REV.:
KONTROLL:	TEGNINGSNR.: B010

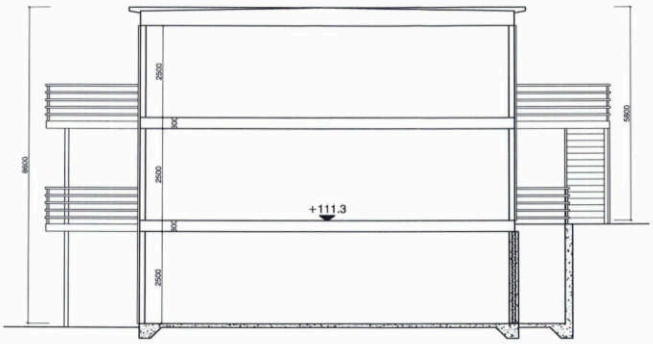
Deltahus AS ©
Tarjodd Bondesv 22
4032 Stavanger

ANSVAR: KJELL REIANES

E - II



PLAN 2. ETASJE



SNITT A-A

PROSJEKT:
Utsikten Borettslag
Øyenfeltet B12 - Hus C

TEGNINGSNAVN:
Plan 2. etasje og Snitt A-A

BYGGHERRE:
Askheim AS

NORDRETNING:

AREALER IHT. NS3940	
BYA :	188.6 m²
BRA :	406.7 m² (inkl. sportsbod)
BOA :	386.7 m²

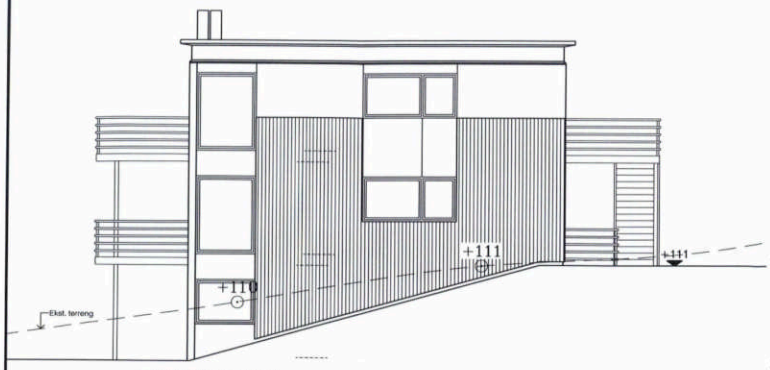
deltahus.no

MÅLESTOKK: 1:100
DATO: 23.06.2006
TEGNET AV: H. BØE
PROSJ.NR: 004.06
REV.:
KONTROLL:
TEGNINGSNR.: B011

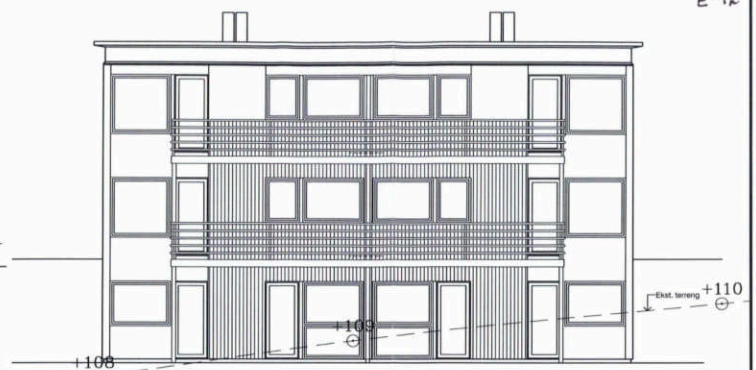
Deltahus AS ©
Tarjodd Bondesv 22
4032 Stavanger

ANSVAR: KJELL REIANES

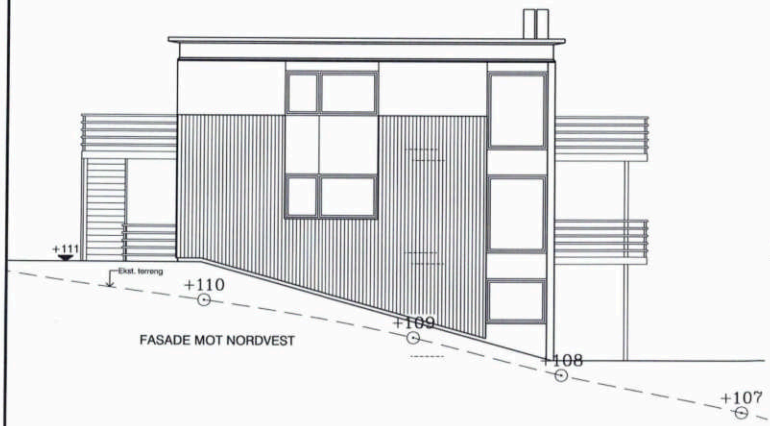
E-12



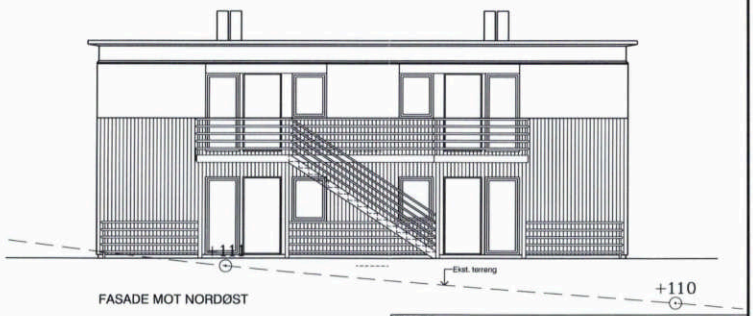
FASADE MOT SØRØST



FASADE MOT SØRVEST



FASADE MOT NORDVEST



FASADE MOT NORDØST

PROSJEKT:
Utsikten Borettslag
Øyenfeltet B12 - Hus C

TEGNING:
Fasader

BYGGHERRE:
Askheim AS

MÅLESTOKK: 1:100		DATO: 23.06.2006	
TEGNET AV: H. BØE		PRO.NR: 004.06	REV.:
KONTROLL:		TEGNINGSNR.: B012	

deltahus.no

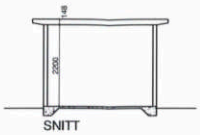
Deltahus AS ©
Tarjodd Bondesv 22
4032 Stavanger

ANSVAR: KJELL REIANES

E-13



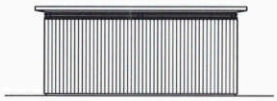
PLAN



SNITT



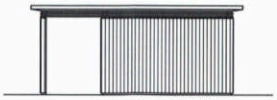
FASADE MOT NORDVEST



FASADE MOT NORDØST



FASADE MOT SØRØST



FASADE MOT SØRVEST

PROSJEKT:
Utsikten Borettslag
Øyenfeltet B12

TEGNING:
Søppelbod - Plan, snitt og fasader

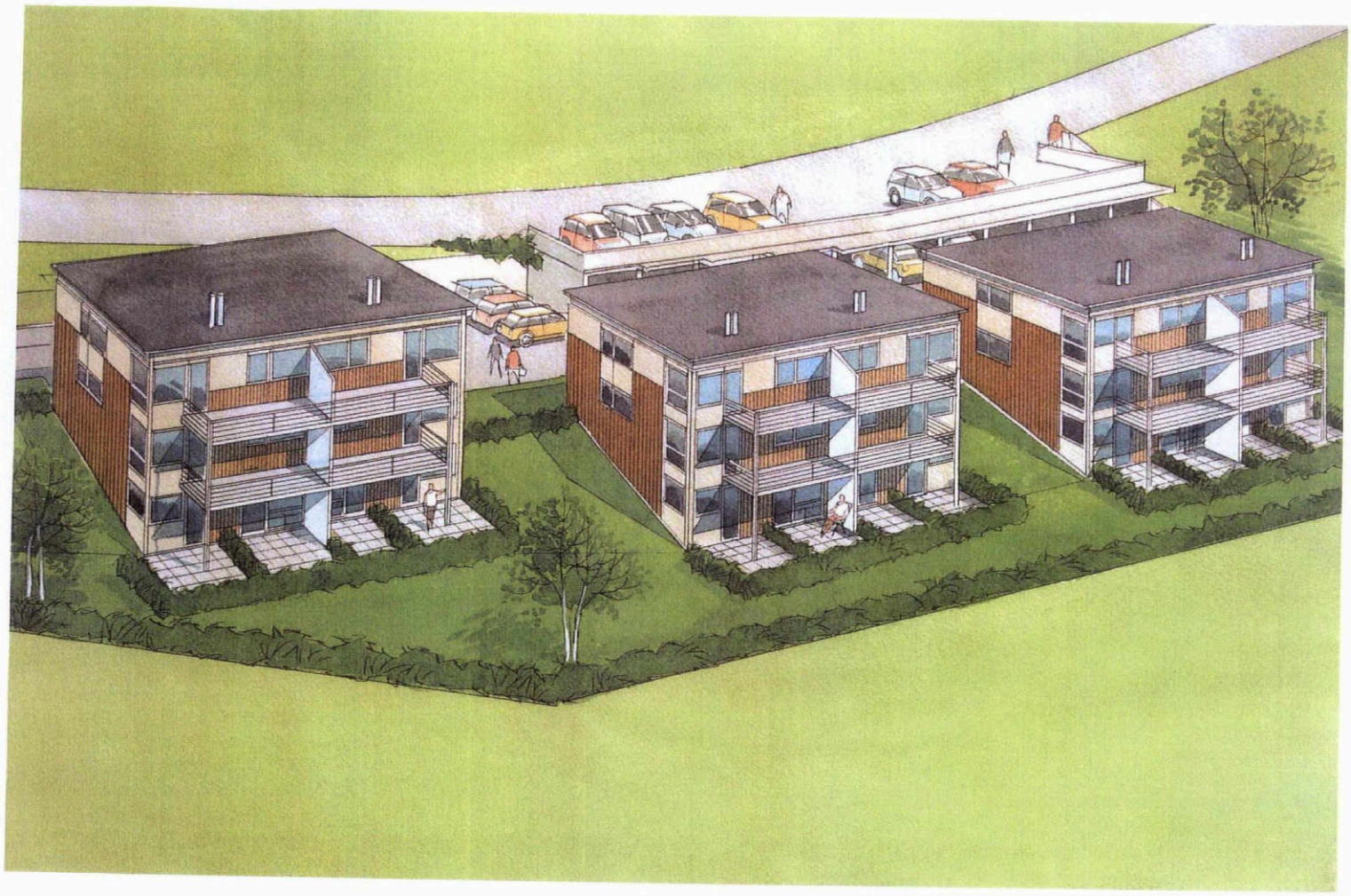
BYGGHERRE:
Askheim AS

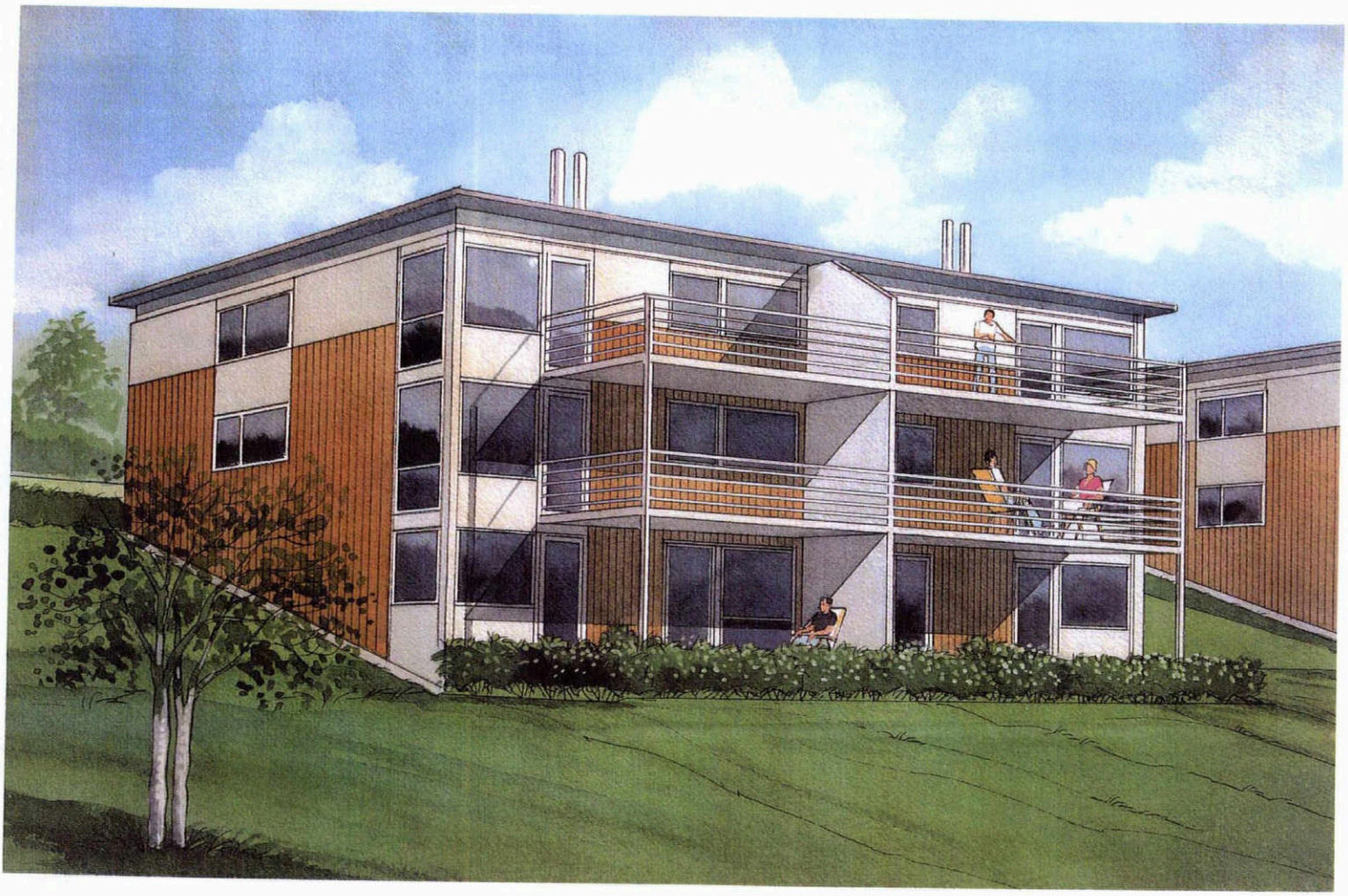
MÅLESTOKK: 1:100	DATO: 23.06.2006		
TEGNET AV: H. BØE	PRO.NR: 004.06	REV.:	
KONTROLL:	TEGNINGSNR.: B013		

deltahus.no

Deltahus AS ©
Tarjodd Bondesv 22
4032 Stavanger

ARKITEKT: KJELL REIANES





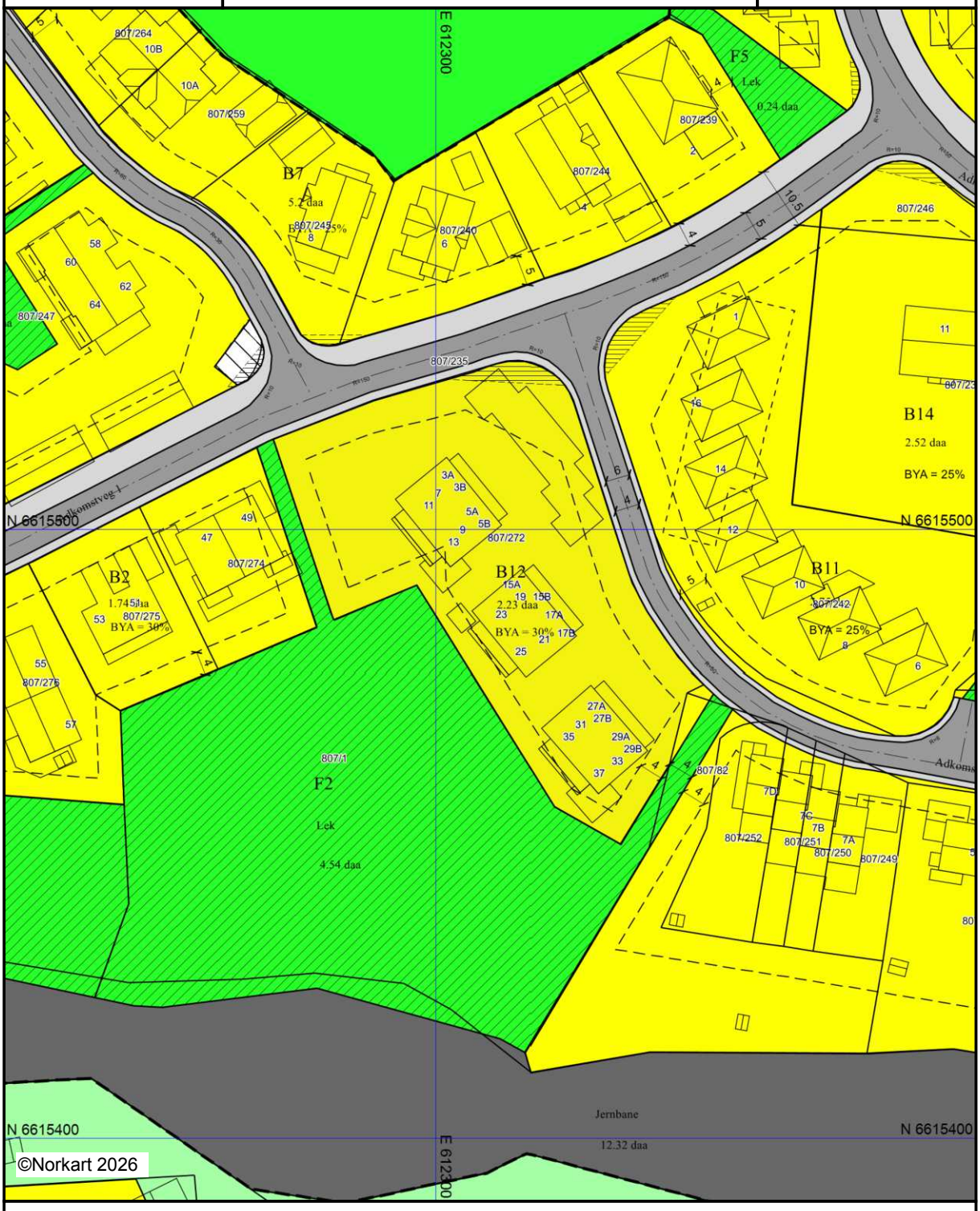
Indre Østfold kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 807/272/0/11
Adresse: Prest Fønhus vei 15B
Utskriftsdato: 11.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Jernbane
- Friområder
- Park
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift radius
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

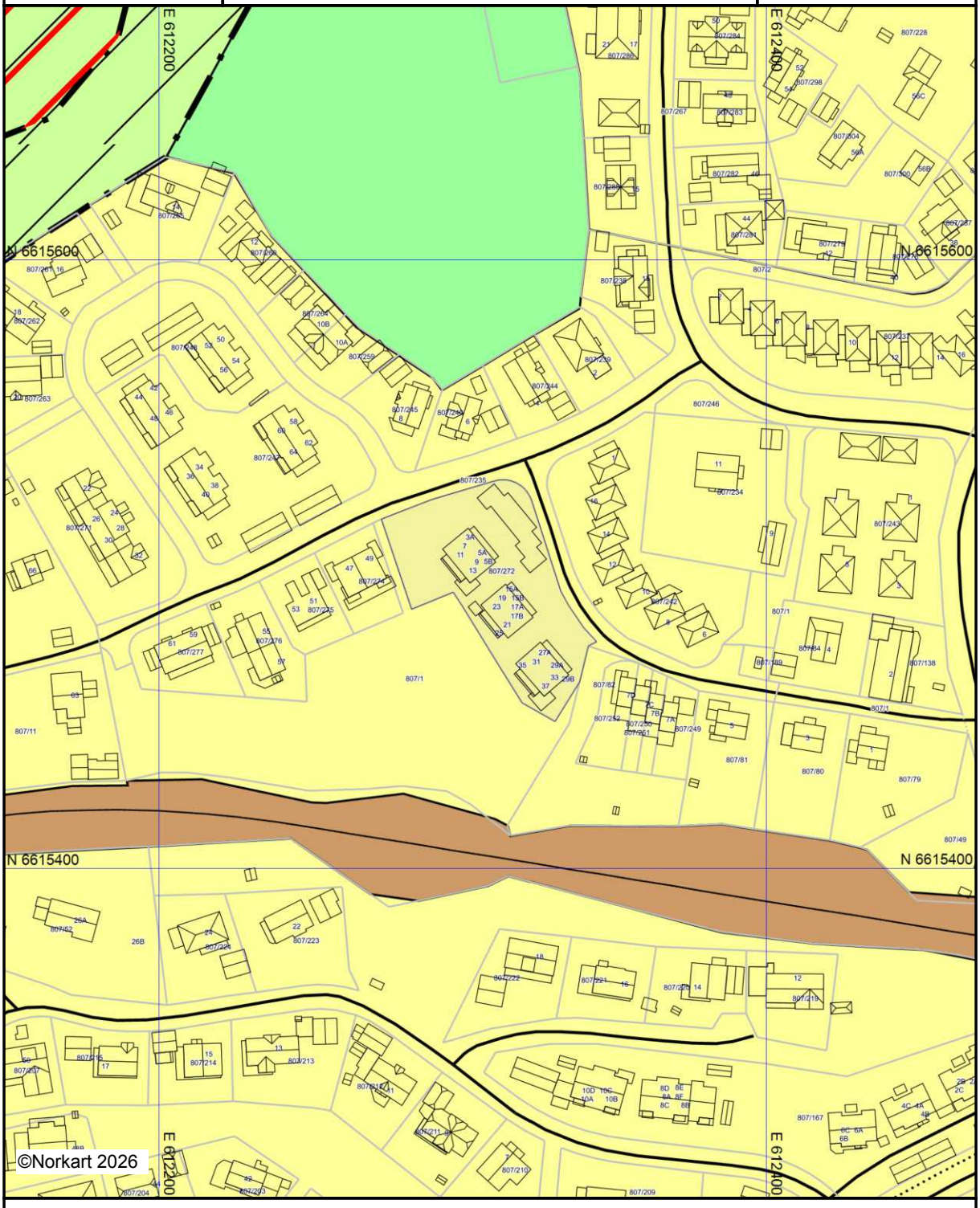
Indre Østfold kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 807/272/0/11
Adresse: Prest Fønhus vei 15B
Utskriftsdato: 11.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Prest Fønhus vei 15B, 1825 Tomter
Gnr. 807, Bnr. 272, Snr. 11, Indre Østfold kommune.

Oppdragsnummer:
292260035

Meglerforetak: PrivatMegleren Indre Østfold

Saksbehandler: Martin Mjørud

Telefon / Mobil: 69 88 50 00 / 980 10 150

E-post: martin.mjorud@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
