PRIVATMEGLEREN

PREST FØNHUS VEI 36

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Vedtekter og trivselsregler

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Indre Østfold

Oppdragsnr.
292260040

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Henning Lund-Hermansen	Inger J L Lund-Hermansen

Gateadresse
Prest Fønhus vei 36

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: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.: SP3840739.5.1

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 292260040

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Byttet varmtvannsbereder i 2020

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: Skjeggkre i 2025. behandlet av Rentokil på sameiets regning. Ingen funn etter dette.

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El tilsyn i 2024- ingen anmerkninger

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Vask, bytte av dårlig kledning og maling av fasade. Samt vask av tak i 2025.

Arbeid utført av: Follo tak og vedlikehold AS og Drillestad AS

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

Document reference: 292260040

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: 292260040

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: 292260040

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henning Lund Hermansen	e12b913728a49622c5ccf5 8e4ba584cdf566d986	20.03.2026 13:18:51 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Inger Johanne Lund Hermansen	80e3d470cb9b648151853 6eda715f54646dd439b	23.03.2026 19:39:01 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 292260040

→ 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

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet i 4-mannsbolig i sameie
Prest Fønhus vei 36
1825 TOMTER

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
2	TG 1	Ingen vesentlige avvik
14	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Olav Halvorsen Sikkeland
Dato: 24/03/2026

Sikkelandsveien 168
Ise 1730
90103072
olav@bmtms.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:807, Bnr: 247
Hjemmelshaver:	Inger Johanne Landgraff Lund-Hermansen og Henning Lund-Hermasen
Seksjonsnr:	2
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	3346 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Reguleringsplan 013820000001 - Øyen Søndre og del av Øyen Nordre
Offentl. avg. pr. år:	Kr 11 587,61,- (Prognose inneværende år)
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	2006

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	23.03.2026
Forutsetninger:	Klar dag, bolig bebodd og normalt møblert. Boligen er ryddet og ren ved befaring. Eier møter ved start av befaring, har gjennomgang av boligen, bod og garasje. Tak er besiktiget fra bakkeplan, undertak, sløyfer og steinlekter fra stige på veranda opp til takfot og fra loft, da det ikke er forsvarlig å ta seg opp på taket grunnet høyde og manglende taksikring.
Oppdragsgiver:	Henning Lund-Hermansen
Tilstede under befaringen:	Henning Lund-Hermansen og Olav Halvorsen Sikkeland
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3

OM TOMTEN:

- Opparbeidet tomt i boligsameie med asfalterte gangveier og gårdsplasser. Diverse beplantning og gressarealer. Tomten er i hovedsak flat.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen ligger i 2.etg i en 4-mannsbolig. Felles inngang i lukket trapperom med leiligeht i 1.etg Bygningen er oppført med støpt plate på mark og vegger med isolert bindingsverk med liggende trekledning på bindingsverksvegger. Etasjeskille mot 1.etg er ukjent konstruksjon, yttertak er prefabrikkerte takstoler i treverk, med utvendig tekking av betongtakstein.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår godt ivaretatt og vedlikeholdt med tanke på alderen til de enkelte bygningsdelene og det er gitt inntrykk av at det er et sameie med fokus vedlikehold for å ta vare på bygningsmassen.
På bakgrunn av de enkelte bygningsdelers alder, tilstand og forventede normale levetid, må det kunne forventes behov for oppgraderinger, utbedringer og normalt periodisk vedlikehold innvendig, på kort og lang sikt, spesielt på badet.
På bakgrunn av bygningens opprinnelige alder må man kunne forvente å avdekke skjulte feil, mangler og skjevheter, og avvik i forhold til dagens byggemetoder ved eventuelle arbeider med de ulike konstruksjonene.

Eier opplyser om at sameiets styre har ansvaret for det utvendige vedlikeholdet av bygningsmassen og utearealer.

Se for øvrig detaljert beskrivelse av de enkelte bygningsdeler med tilstandsgrader, samt punktet "Vær oppmerksom på".

ANNET:

OPPVARMING
- Gass peis i stue
- Elektriske varmekabler i gulv på bad
- Panelovner for øvrig.

Det er utvendig nedgravd felles gasstank. Det er måler til hver leilighet som leses av for å utregne forbruket av gass.

BRANNSIKKERHET
- 1 brannvarsler i entre
- 1 brannslukker i entre, måler på grønt. Produsert i 2006. Anbefales skiftet da den er eldre enn 10 år.

FELLESUTGIFTER
- Felleskostnader er kr 2 500,- per måned som dekker husforsikring, drift av sameiet, service av gassanlegg, ivaretakelse av fellesarealer og sparing til felles vedlikehold.
I tillegg betaler alle som ikke har innfridd sin del av lån tatt opp i forbindelse med vedlikehold utført høsten 2025: kr 1 034 ,- per måned.
Totalt for denne seksjonen er fellesutgifter på kr 3 534,- per måned.

DOKUMENTKONTROLL:

KILDER
- Oppdragsgiver
- Kommunale opplysninger i meglerpakke
- app.propcloud.no
- Kartverket
- Nasjonal løsmassedatabase

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Leilighet
- Vegger med malt slett plate, flis
- Tak med malt slett plate
- Gulv med parkett, flis, gulvbelegg

MERKNADER OM ANDRE ROM:

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av boligen.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

OPPLYSNINGER FRA MEGLERPAKKE
- 09.04.2004. Godkjente byggetegninger av boliger og uteboder stemplet av kommunen.
- 02.10.2006. Midlertidig brukstillatelse utstedt for boliger og uteboder av Hobøl kommune.
- 07.07.2010. Godkjente byggetegninger av garasjeanlegg stemplet av kommunen.
- 21.02.2011. Ferdigattest utstedt for garasjeanlegg av Hobøl kommune.

OPPLYSNINGER GITT AV EIER
- År 2020. Byttet varmtvannsbereder. Egeninnsats
- År 2022. Byttet gulv på kjøkken etter vannlekkasje fra oppvaskmaskin, forsikringssak. Frøiland Bygg Skade AS. Fremvist rapport og faktura på egenandel til forsikringsselskap som dokumentasjon.
- År 2025. Sanering mot skjeggkre i leiligheten. Utført av Rentokil AS i regi av sameiet.
- År 2025. Vask av tak og utvendig fasader hus og garasje. Drillestad AS i regi av sameiet.
- År 2025. Byttet ødelagt panel og bord utvending. Follo Tak og vedlikehold AS i regi av sameiet.
- År 2025. Maling av utvendig fasade på boliger og boder. Drillestad AS i regi av sameiet.
- År 2025. Maling av garasje. Dugnad i sameiet.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Leilighet, PFhV 36	76			14
SUM BYGNING	76			14
SUM BRA	76			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Utebod	5			
Garasje	20			
SUM BYGNING	25			
SUM BRA	25			

©mstr.no

www.bmtf.no

BRA-i:

Leilighet
- Entre, 2 soverom, bod/teknisk rom, bad, stue, kjøkken

BRA-e:

Utebod, Garasje

MERKNADER OM AREAL:

- Romhøyde: 2,38 m - 2,40 m målt i senter av hvert rom.

GARASJE / UTHUS:

Eier fremviste bod og garasje som tilhører boenheten.

BOD
- Uteboder i rekke plassert på ende av 4-mannsbolig. Støpt plate på mark, vegger i uisolert bindingsverk med liggende trekledning, skråtak med fritt opplagte sperrer mot gavlvegg på 4-mannsbolig.

GARASJE
- Frittstående garasjeanlegg med støpt plate på mark, lav ringmur i lettklinkerblokker, vegger i uisolert bindingsverk med liggende trekledning, prefabrikerte takstoler med undertak av rupanel og tekket med betongtakstein. Vippeport i treverk med portmotor.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Olav Halvorsen Sikkeland

Takstmann, byggmester og fagskoleingeniør med over 20 års erfaring i fra byggebransjen.

24/03/2026



Olav Halvorsen Sikkeland

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

FUNDAMENTER/GRUNNMUR
- Grunnmur er støpt plate på mark med ringmur.
- Fundament er ikke mulig å kontrollere, da dette befinner seg under terreng.

DRENERING/NEDLØP
- Drenering er uavklart.
- Nedløp har utkast til terreng.

BYGGEGRUNN
- I følge Nasjonal løsmassedatabase er byggegrunnen sammenhengende, finkornet marin avsetning med mektighet opp til mange ti-talls meter. Avsetningstypen kan også omfatteskredmasser fra kvikkleireskred. Løsmassenes kornfordeling og permeabilitet, samt jorddybde og terrengforhold indikerer meget dårlig eller ikke infiltrasjonspotensial. Omfatter tette, leirdominerte avsetninger, grovt blokk- og steinmateriale, myr, fyllmasser, tynne løsmasseavsetninger med liten infiltrasjonskapasitet, samt bart fjell.

Byggegrunn er kun hentet fra nasjonal database og er ikke bekreftet og det er ikke utført geotekniske undersøkelser eller grunnboring.

Merknader:

DRENERING/NEDLØP
- Nedløp har utkast rett ved grunnmur. Observert forsenkninger i terreng ved utkast. Risiko for utvasking ved fundamenter og redusert effekt på termisk isolasjon på gulv på grunnen. Utvasking kan gi setninger i bygget grunnet undergraving av fundament og tilgang for skadedyr inn i isolasjonen i grunnen, samt redusert termisk effekt kan gi høyere energikostnader og lavere komfort innvendig. Anbefaler tiltak med å føre takvann til terreng lenger vekk fra bygningen.

Dette er å regne som utvendig vedlikehold og eier har opplyst at sameiet har ansvaret for utvendig vedlikehold av bygningsmassen og fellesarealer. Utbedring må eventuelt meldes inn som sak til sameiets årsmøte for videre behandling der.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Opparbeidet tomt i boligsameie med asfalterte gangveier og gårdsplasser. Diverse beplantning og gressarealer. Tomten er i hovedsak flat.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

- Det er observert at det er flatt terreng rundt bolig. Det kan bli stående vann inntil støpt plate på mark. Sammen med takvann som har utkast ved grunnmur gir dette økt risiko for utvasking ved fundamenter og redusert effekt på termisk isolasjon på gulv på grunnen. Utvasking kan gi setninger i bygget grunnet undergraving av fundament og tilgang for skadedyr inn i isolasjonen i grunnen, samt redusert termisk effekt kan gi høyere energikostnader og lavere komfort innvendig.
Som generell anbefaling bør det som et minimum være fall på 1:50 og 3 m ut fra bolig eller fall på minimum 1:50 langs med boligen om boligen ligger i skrånende terreng.

Dette er å regne som utvendig vedlikehold og eier har opplyst at sameiet har ansvaret for utvendig vedlikehold av bygningsmassen og fellesarealer. Utbedring må eventuelt meldes inn som sak til sameiets årsmøte for videre behandling der.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

OVERFLATER
- Ytterkledning er liggende trekledning.
- Ytterkledning er overflatebehandlet i 2025 av Malerfirma Drillestad AS i regi av sameiet.

LUFTING/VINDSPERRE
- Sløyfe fungerer som spikerslag og er 23 mm.
- Vindsperre er gipsplate.
- Det er observert gnagersikring.

KONSTRUKSJON
- Konstruksjon er isolert bindingsverk.

Utførelse og inspeksjon i sin helhet av vindsperre, lufting, gangersikring og isolasjon kan ikke utføres uten destruktive tiltak. Inspeksjonen er utført ved stikkprøver oppunder ytterkledning.

Merknader:

OVERFLATER
- Enkelte bobler i overflatebehandling som slipper underlaget. Ukjent årsak. Anbefales ytterligere undersøkelser av årsak til bobler og dette bør tas opp med utførende firma av sameiet. Mulige årsaker kan være spenningsforskjeller i underlaget mellom ny og gammel overflatebehandling grunnet forskjellige produktegenskaper på ny og gammel overflatebehandling eller fukt i trekledning under som har gitt manglende heft til underlaget. Tiltak bør utføres etter anbefaling på utbedring etter at ytterligere undersøkelser er utført.
- Det er observert enkelte tørkesprekker i nedkant av omramning til vinduer. Fukt kan trekke opp i sprekker i omramning og forårsake fuktskader i treverket. Det anbefales å tette tørkesprekkene med egnet middel og overflatebehandle på nytt.

Dette er å regne som utvendig vedlikehold og eier har opplyst at sameiet har ansvaret for utvendig vedlikehold av bygningsmassen. Utbedring må meldes inn som sak til sameiets styre for videre behandling der.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VINDUER
- Vinduer med 2-lags isolerglass og malte trekarmer. Merket med årstall 2006,
Vinduer er plassert i flukt med utvendig trekledning.

YTTERDØRER
- Tett ytterdør mot trappehus. Merket med brannsikring EI 30.
- Verandadør med 2-lags isolerglass og malte trekarmer. Merket med 2006.

Merknader:

GJENNOMGANG DØRER OG VINDUER
-Skade på dekkplate til vrider til vindu på hovedsoverom. Støv og skitt kan trenge inn i mekanismen ved vrider og forårsake at den blir treig og tung. Anbefales å undersøke om den kan skiftes.
- Terskel på verandadør har sprekkdannelse og svikt ytterst. Risiko for at terskel kan tråkkes av. Det anbefales å gjøre tiltak som sikrer terskel i form av lokal reparasjon.

VINDUER, DØRER OG BALKONGDØR GENERELT
- Utvendige sprosser flasser. Sprosser i treverk kan bli fuktpåvirket, bli fuktskadet og få redusert levetid. Anbefaler å demontere sprosser, tørke, skrape og gi ny overflatebehandling.
- Enkelte vinduer mot sør-vest flasser utvendig. Vinduene kan bli fuktpåvirket, bli fuktskadet og få redusert levetid. Anbefaler å få skrapet og overflatebehandlet vinduene utvendig.
- Det mangler flere sprosser utvendig på verandadør og en sprosse på vindu på hovedsoverom. Sprosse på hovedsoverom ser ut til å ha blitt ødelagt i innfestingen i sprossen. Anbefaler å undersøke om man kan få tak i nye, like sprosser.
- Det er ikke oppbrett på endene av beslag på vannbrettene over og under vinduer og over dører. Fukt kan trekke inn bak kledning og skape fukt- og vannskader i kledning og videre inn i konstruksjonen. Det anbefales å gi styret opplysninger om forholdet og holde situasjonene under oppsikt og ved et skifte av vinduer bør man planlegge for å skifte beslag, slik at man kan montere beslag med oppbrett.

Oppbrett på beslag og overflatebehandling av vinduer er å regne som utvendig vedlikehold og eier har opplyst at sameiet har ansvaret for utvendig vedlikehold av bygningsmassen. Utbedring må meldes inn som sak til sameiets styre for videre behandling der.

Det er usikkert hvem som har ansvarsforholdet til sprossene. Dette bør avklares med styret i sameiet.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Taket er kontrollert fra bakkeplan, fra stige opp til takfot fra veranda og i fra innside loft.

YTTERTAK
- Tekket med betong takstein

KONSTRUKSJON
- Prefabrikerte takstoler i treverk.

LUFTING
- Det er observert tegn til lufting i takfot i takutstikk på langsider med sikring mot insekter med insektsduk.

Beskrivelse og merknader må sees i sammenheng med punkt 5.1 - Loft

---

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2006

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Taktekking og skorstein er kontrollert fra bakkeplan, fra stige opp til takfot fra veranda med stikkprøve med skyving av takstein for kontroll av undertak, sløyfer, samt kontroll av undertak i fra innside av loft. Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å ta seg opp på tak da det er stor høyde og tak mangler taksikring.

TAKTEKKING
- Undertak av trefiberplater
- Sløyfe på 23 mm, steinlekt på 36 mm
- Yttertekking av betongtakstein
- Beslag på vindskier, ned i takrenner og helbeslåtte takhatter til kloaklufting og ventilasjon.

UTSTYR PÅ TAK
- Snøfangere over gang - og oppholdsarealer.

Beskrivelse og merknader må sees i sammenheng med punkt 5.1 - Loft

---

Merknader:

TAKTEKKING
- Noe mose er observert på taket, spesielt i nedkant av takstein. Mose kan gi frostsprenging og redusert levetid på taksteinen. Det anbefales å planlegge for hyppigere vask av taket, samt gjøre tiltak som kobberbånd eller lignende på mønet for å redusere veksten av mose. Taktekking har en tydelig alderslitasje, som også gjør overflaten mer ru og mer mottakelig for mose å etablere seg.
- Over halvparten av den tekniske levetiden til taktekking er forbi. Risikoen for plutselige og uventede lekkasjer er økende og det anbefales at sameiet legger en plan for når skifting av taktekking og undertak skal utføres. Det anbefales å få en grundig undersøkelse av hele taktekkingen og undertaket som grunnlag for når man bør skifte taktekking og undertak.

Dette er å regne som utvendig vedlikehold og eier har opplyst at sameiet har ansvaret for utvendig vedlikehold av bygningsmassen.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Kaldtloft med tilkomst fra nedfellbar loftstige i entre/gang. Uinnredet uten gangbane. Kun inspisert fra loftsluke, da det ikke er forsvarlig å ta seg innover uten å skade isolasjon og fare for gjennomtråkking i himling.

OVERFLATER
- Undertak av trefiberplater og gipsplater over flere takstoler ut fra seksjoneringsvegger mellom boenheter.

KONSTRUKSJON
- Prefabrikerte takstoler i treverk
- Gipsplater på seksjoneringsvegg mot tilliggende boenhet.

LUFTING
- Tegn til lufting opp fra takfot fra langsider av bygget.
- Tegn til utlufting i mønet under mønekam.

Beskrivelse og merknader må sees i sammenheng med punkt 4.1-Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak og punkt 4.2-Undertak, lekter og yttertekking.

Merknader:

OVERFLATER
- Loftsluke er ikke isolert mellom karm og takstol. Eier har gitt beskjed om at han skal isolere rundt loftsluke før salg.
- Noe fuktskjolder på papir på isolasjon på høyre side av loftsluke på loft. Ukjent årsak. Ingen tegn til lekkasje fra tak. Bør undersøkes nærmere fra yttertak eller om det kan være varmluft fra loftsluke som har kondensert og dryppet ned. Eier har informert om at han skal isolere rundt loftsluke og det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser av yttertak, som anbefalt i punkt 4.2- Undertak, lekter og yttertekking, samt holde fuktskjolder og situasjon på loft under oppsikt ved regnvær og kuldeperioder for å se om det kommer flere tilfeller av fukt ned på papir.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Veranda med tilgang fra stue.

KONSTRUKSJON
- bæresøyler ført ned til terrasse til leilighet under.
- Bærende konstruksjon i impregnert treverk

OVERFLATER
- Gulv med impregnert treverk.

REKKVERK
- Rekkverk i treverk.

Merknader:

OVERFLATER
- Gulv har en del værslitasje og misfarging. Tiltak for å utbdre eller skifte gulv bør utføres. Eier har opplyst om at det er enkelte verandaer i sameiet som har lekkasje fra vannsikring mot terrasser under og det er dialog i styret om mulig skifte av gulver og vannsikring på verandaer. Dette selv om det er den enkelte seksjonseier har ansvaret for sitt verandagulv. Det anbefales å avklare med styret før man gjør tiltak med gulv på veranda.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Våtrom fra 2006. Teknisk forskrift fra 1997 ved 3.utgave fra 2003 er benyttet ved vurderingen.

OVERFLATER
- Vegger har flis
- Himling har malt slett plate

VENTILERING
- Ventilasjon med konstant avtrekk via ventilasjonsboks på loft. Avkast ut
- Overstrømningsspalte under dør.

INNREDNING
- Baderomsinnredning med vask og ett-greps blandebatteri.
- Dusjhjørne med glassdører.
- Gulvstående toalett.
- Opplegg for vaskemaskin.

Merknader:

OVERFLATER
- Noe misfarging i mykfuger i dusjhjørne i hjørne mellom vegger og i overgang mellom vegg og gulv. Misfarging av mykfuger er tegn til at det kan ha begynt å gro mugg og sopp grunnet såperester som har trukket ned i mindre sprekker og ujevnheter. Sopp og mugg kan gi helseutfordringer. Det anbefales å fjerne mykfuger som er berørt og refuge overganger på nytt.

INNREDNING
- Mangler fuge bak vask. Vannsøl fra vask kan trenge ned bak vask og forårsake vannskade på innredning under. Anbefaler å få fuget mellom vask og vegg med egnet middel.
- Gått av skal på vask på venstre side. Vask kan ha fått en støtskade og kan være svekket i konstruksjonen. Plutselig sprekkdannelse kan skje ved plutselige temperaturforandringer i vask ved bruk av varmt og kaldt vann. Sprekker kan gi vann ned i innredning under og forårsake vannskader på innredning. Anbefaler å holde vask under oppsikt.

Badets tettesjiktet er mot slutten av sin tekniske levetid og det anbefales å planlegge for å rehabilitere badet.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

©mstr.no

www.bmtf.no

Våtrom fra 2006. Teknisk forskrift fra 1997 ved 3.utgave fra 2003 er benyttet ved vurderingen.

OVERFLATER
- Gulv har flis.

FALL PÅ GULV OG UTFØRELSE TERSKEL
- Gulv har fall til sluk på mellom 1:50 og 1:100 i dusjens nedslagsfelt innenfor dusjdørene. Ved vanntest med dusjhode i dusjens nedslagsfelt ledes vann godt til sluk.
- Gulv har fall på 1:100 eller mer fra terskel og fra steder hvor det kan oppstå lekkasje til gulv ved sluk.
- Gulv ved terskel er 25 mm høyere enn gulv ved sluk.

Merknader:

OVERFLATER
- Flere fliser har sprukket og flere har sår. Ingen løse fliser. Årsak er ikke kjent. Vann og fukt kan trenge ned i fliser og forårsake fliser til å løsne. Anbefaler å holde fliser under oppsikt.

FALL PÅ GULV OG UTFØRELSE TERSKEL
- Gulv har noe mindre fall i området rundt sluket enn kravet i forskrift på oppføringstidspunktet. Krav er på minst 1:50 fall, minst 0,8 m ut fra sluket.

Badets tettesjiktet er mot slutten av sin tekniske levetid og det anbefales å planlegge for å rehabilitere badet.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2006

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Våtrom fra 2006. Teknisk forskrift fra 1997 ved 3.utgave fra 2003 er benyttet ved vurderingen.

SLUK OG MEMBRAN
- Sluk i plast, plassert i dusjhjørne. Kan se tegn til at det er klemt membranmansjett med skrudd klemring i sluk.
- Det er kun mulig å kontrollere membran i sluket.

FUKTMÅLING OG HULLBORING
- Det ble boret 73mm hull i tilstøtende vegg fra teknisk rom mot dusjens våtsone, uten å observere tegn til fukt eller gamle skader.
- Det ble målt med pigger i trevirke i gulvsvill i tilstøtende vegg til våtrom, uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon.

Merknader:

SLUK OG MEMBRAN
- TG 2 på grunn av alder. Badets tettesjiktet er mot slutten av sin tekniske levetid. Plutselige og uforutsette lekkasjer kan oppstå til tilstøtende rom og konstruksjoner og forårsake fuktskader. Det anbefales å planlegge for å rehabilitere badet.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vanninstallasjonen er fra 2006

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

OVERFLATER
- Vegger har malt slett plate og flislagt over kjøkkenbenk.
- Himling har malt slett plate.
- Gulv har parkett.

FUKTSØK PÅ GULV FORAN BENK OG ØVRIGE RISIKOPUNKTER
- Det ble ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder.

VENTILERING
- Ventilator holder ark på laveste hastighet, konstant avtrekk via ventilasjonsboks på loft. Avkast ut

INNREDNING
- Innredning med slette fronter. Benkeskap og overskap. Integrert komfyr. Nisje for oppvaskmaskin og kjøleskap.
- Benkeplate i laminat med nedsenket stekeplate og vask med ett-greps blandebatteri.

Merknader:

OVERFLATER
- Enkelte mindre knirk i gulvet.
- Glippe i parkettskjøt ved kjøleskap. Vannsøl kan trekke ned i glippe og forårsake parkett å bli misfarget, svelle og bli fuktskadet.

INNREDNING
- Noe begynnende svelling i underkant av benkeplate over oppvaskmaskin. Varm damp fra utlufting av oppvaskmaskin har forårsaket svelling. Det er observert sikring mot slik fukt på underside av benkeplate, men damp har over tid kommet seg inn i overgang mellom laminering på fremside av benkeplate og underkanten.
- Enkelte små sår og hakk i benkeplate i kanter/overganger mellom fremside og oppside. Vannsøl og fukt kan trenge inn i benkeplate og forårsake svelling og fuktskader i benkeplate.

9. Rom under terreng
10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2006

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

©mstr.no

www.bmtf.no

Offentlig vann og avløp.

INNVENDIGE VANNRØR
- Stoppekran plassert i teknisk rom/bod. Funksjonstestet og i orden.
- Vannrør i plast. Rør-i-rør system. Fordelerskap plassert i teknisk rom/bod. Avløp til gulv i teknisk rom som har sluk og gulvbelegg som er ført ned i sluk.

INNVENDIGE AVLØPSRØR
- Avløpsrør i plast.
- Lufting opp over tak.
- Staking via toalett, sluk og avløp til vasker.

WC
- Gulvstående toalett på bad.

Merknader:

INNVENDIGE VANNRØR
- Varerør til rør-i-rør system i kjøkkenskap mangler blending og varerør i kjøkkenskap ligger på en lavere høyde enn tilkobling i fordelerskap. Risiko for at vann ikke ledes til fordelerskap og ut i sluk ved lekkasje. Lekkasjevann kan ledes til kjøkkenskap og forårsake vannskader i innredning og tilliggende konstruksjoner og bygningsdeler. Anbefaler å kontakte rørlegger for å tette varerør på en tilfredstillende måte i kjøkkenskap.

INNVENDIGE AVLØPSRØR
- Klemring i sluk på teknisk rom er skrudd, kun plassert i sluk. Lekkasjer ut i konstruksjonen kan oppstå mellom belegg og sluk om vannstand i sluk skulle stige over klemring. Anbefaler å konferere med maler/gulvlegger om det er tilrådelig å varme belegg og skru til klemring nå, eller om belegg må skiftes grunnet alder og risiko for sprekk i belegg ved montering av klemring i ettertid.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2019 (produksjonsår)

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

VVB installert i 2020 på 194 L plassert i bod/teknisk rom. Lekkasjesikring ansees som ivaretatt da det er sluk på gulv og gulvbelegg med oppbrett mot terskel og vegg, som er ført ned i sluk.
Eier har selv installert VVB.

Merknader:

- Eier har selv installert VVB og det foreligger da ikke dokumentasjon på utførelsen. Det kan være risiko for feilmontering av vannrør og lekkasjer kan oppstå. Anbefaler at rørlegger kontrollerer tilkobling av VVB.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2006

©mstr.no

www.bmtf.no

Gass peis i stue.
Det er utvendig nedgravd felles gasstank. Det er måler til hver leilighet som leses av for å utregne forbruket av gass.
Sameiet har ansvaret for vedlikehold av gassanlegget.
Siste gasstilsyn er utført av Indre Østfold brann og redning 14.11.2024.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2006

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Mekanisk konstant avtrekk i leilighet via bad, teknisk rom og kjøkken.
Veggventiler, ventiler i vinduene og åpningsbare vinduer for tilluft.
Overstrømningsspalter under innerdører.
Mekanisk ventilasjon med konstant avtrekk på bad, teknisk rom/bod og kjøkken. Bad og kjøkken er vurdert under punkt 7.1.1 og 8.1.
Avtrekk på teknisk rom holder ark ved test.

Merknader:

- Det er ikke opplyst om kanaler til konstant avtrekk er renset eller om anlegget plassert på loft har blitt inspisert. Manglende inspisering av anlegget og rens av kanaler kan redusere levetiden og redusere kapasiteten på anlegget. Det anbefales inspisering av anlegg og rens av kanaler for å opprettholde levetid på aggregat og tilfredstillende kapasitet på utlufting.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 08.02.2024

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 2006

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

©mstr.no

www.bmtf.no

Sikringsskap plassert i entre med 12 kurser inkludert overspenningsvern, jordfeilbryter og ringetrafo.
Skjult anlegg.

FORSKRIFT TIL AVHENDINGSLOVA § 2-18
For å avklare om det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, skal den bygningssakkyndige finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

INNHENTET FRA DLE v/ Elvia
- Eier har levert siste tilsynsrapport fra Elvia som dokumentasjon. Ingen merknader anført i rapporten.

SAMSVARSERKLÆRINGER
- 23.04.2018, Eltel Networks AS
Installasjon av AMS-måler. Samsvarserklæring plassert i sikringskap.
- 20.09.2006, Sterkstrøm AS
Nyinstallasjon av el-anlegg i leiligheten. Samsvarserklæring plassert i sikringskap.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

EGENERKLÆRING
- Egenerklæringsskjema er mottatt og gjennomgått.

TEGNINGER/FERDIGATTEST
- Det er fremvist tegninger over boenheten. Rombruken samsvarer med godkjente tegninger.
- Det er fremvist midlertidig brukstillatelse over bygget.

RØMNING
- Rømning til friluft ut via ytterdør og trappehus og via verandadør til veranda.

SIKKERHET
- Rekkverk på veranda har høyde på 92 cm som er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Risiko for fall fra veranda med påfølgende personskade.
- Det er montert snøfangere på tak over områder for oppholds- og gangarealer.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

SIKKERHET
- På oppføringstidspunktet for boligen var rekkverkskravet på 90 cm. Det er ikke tilbakevirkende kraft på rekkverkshøyde på veranda, men det anbefales å heve rekkverkshøyden til dagens forskriftskrav.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	DRENERING/NEDLØP - Nedløp har utkast rett ved grunnmur. Observert forsenkninger i terreng ved utkast. Risiko for utvasking ved fundamenter og redusert effekt på termisk isolasjon på gulv på grunnen. Utvasking kan gi setninger i bygget grunnet undergraving av fundament og tilgang for skadedyr inn i isolasjonen i grunnen, samt redusert termisk effekt kan gi høyere energikostnader og lavere komfort innvendig. Anbefaler tiltak med å føre takvann til terreng lenger vekk fra bygningen. Dette er å regne som utvendig vedlikehold og eier har opplyst at sameiet har ansvaret for utvendig vedlikehold av bygningsmassen og fellesarealer. Utbedring må eventuelt meldes inn som sak til sameiets årsmøte for videre behandling der.
1.3	Terrengforhold
	- Det er observert at det er flatt terreng rundt bolig. Det kan bli stående vann inntil støpt plate på mark. Sammen med takvann som har utkast ved grunnmur gir dette økt risiko for utvasking ved fundamenter og redusert effekt på termisk isolasjon på gulv på grunnen. Utvasking kan gi setninger i bygget grunnet undergraving av fundament og tilgang for skadedyr inn i isolasjonen i grunnen, samt redusert termisk effekt kan gi høyere energikostnader og lavere komfort innvendig. Som generell anbefaling bør det som et minimum være fall på 1:50 og 3 m ut fra bolig eller fall på minimum 1:50 langs med boligen om boligen ligger i skrånende terreng. Dette er å regne som utvendig vedlikehold og eier har opplyst at sameiet har ansvaret for utvendig vedlikehold av bygningsmassen og fellesarealer. Utbedring må eventuelt meldes inn som sak til sameiets årsmøte for videre behandling der.
2.1	Yttervegger
	OVERFLATER - Enkelte bobler i overflatebehandling som slipper underlaget. Ukjent årsak. Anbefales ytterligere undersøkelser av årsak til bobler og dette bør tas opp med utførende firma av sameiet. Mulige årsaker kan være spenningsforskjeller i underlaget mellom ny og gammel overflatebehandling grunnet forskjellige produktegenskaper på ny og gammel overflatebehandling eller fukt i trekledning under som har gitt manglende heft til underlaget. Tiltak bør utføres etter anbefaling på utbedring etter at ytterligere undersøkelser er utført. - Det er observert enkelte tørkesprekker i nedkant av omramning til vinduer. Fukt kan trekke opp i sprekker i omramning og forårsake fuktskader i treverket. Det anbefales å tette tørkesprekkene med egnet middel og overflatebehandle på nytt. Dette er å regne som utvendig vedlikehold og eier har opplyst at sameiet har ansvaret for utvendig vedlikehold av bygningsmassen. Utbedring må meldes inn som sak til sameiets styre for videre behandling der.
3.1	Vinduer og ytterdører

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	GJENNOMGANG DØRER OG VINDUER -Skade på dekkplate til vrider til vindu på hovedsoverom. Støv og skitt kan trenge inn i mekanismen ved vrider og forårsake at den blir treig og tung. Anbefales å undersøke om den kan skiftes. - Terskel på verandadør har sprekkdannelse og svikt ytterst. Risiko for at terskel kan tråkkes av. Det anbefales å gjøre tiltak som sikrer terskel i form av lokal reparasjon. VINDUER, DØRER OG BALKONGDØR GENERELT - Utvendige sprosser flasser. Sprosser i treverk kan bli fuktpåvirket, bli fuktskadet og få redusert levetid. Anbefaler å demontere sprosser, tørke, skrape og gi ny overflatebehandling. - Enkelte vinduer mot sør-vest flasser utvendig. Vinduene kan bli fuktpåvirket, bli fuktskadet og få redusert levetid. Anbefaler å få skrapet og overflatebehandlet vinduene utvendig. - Det mangler flere sprosser utvendig på verandadør og en sprosse på vindu på hovedsoverom. Sprosse på hovedsoverom ser ut til å ha blitt ødelagt i innfestingen i sprossen. Anbefaler å undersøke om man kan få tak i nye, like sprosser. - Det er ikke oppbrett på endene av beslag på vannbrettene over og under vinduer og over dører. Fukt kan trekke inn bak kledning og skape fukt- og vannskader i kledning og videre inn i konstruksjonen. Det anbefales å gi styret opplysninger om forholdet og holde situasjonene under oppsikt og ved et skifte av vinduer bør man planlegge for å skifte beslag, slik at man kan montere beslag med oppbrett. Oppbrett på beslag og overflatebehandling av vinduer er å regne som utvendig vedlikehold og eier har opplyst at sameiet har ansvaret for utvendig vedlikehold av bygningsmassen. Utbedring må meldes inn som sak til sameiets styre for videre behandling der. Det er usikkert hvem som har ansvarsforholdet til sprossene. Dette bør avklares med styret i sameiet.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TAKTEKKING - Noe mose er observert på taket, spesielt i nedkant av takstein. Mose kan gi frostsprenging og redusert levetid på taksteinen. Det anbefales å planlegge for hyppigere vask av taket, samt gjøre tiltak som kobberbånd eller lignende på mønet for å redusere veksten av mose. Taktekking har en tydelig alderslitasje, som også gjør overflaten mer ru og mer mottakelig for mose å etablere seg. - Over halvparten av den tekniske levetiden til taktekking er forbi. Risikoen for plutselige og uventede lekkasjer er økende og det anbefales at sameiet legger en plan for når skifting av taktekking og undertak skal utføres. Det anbefales å få en grundig undersøkelse av hele taktekkingen og undertaket som grunnlag for når man bør skifte taktekking og undertak. Dette er å regne som utvendig vedlikehold og eier har opplyst at sameiet har ansvaret for utvendig vedlikehold av bygningsmassen.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	OVERFLATER - Loftsluke er ikke isolert mellom karm og takstol. Eier har gitt beskjed om at han skal isolere rundt loftsluke før salg. - Noe fuktskjolder på papir på isolasjon på høyre side av loftsluke på loft. Ukjent årsak. Ingen tegn til lekkasje fra tak. Bør undersøkes nærmere fra yttertak eller om det kan være varmluft fra loftsluke som har kondensert og dryppet ned. Eier har informert om at han skal isolere rundt loftsluke og det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser av yttertak, som anbefalt i punkt 4.2- Undertak, lekter og yttertekking, samt holde fuktskjolder og situasjon på loft under oppsikt ved regnvær og kuldeperioder for å se om det kommer flere tilfeller av fukt ned på papir.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	OVERFLATER - Gulv har en del værslitasje og misfarging. Tiltak for å utbdre eller skifte gulv bør utføres. Eier har opplyst om at det er enkelte verandaer i sameiet som har lekkasje fra vannsikring mot terrasser under og det er dialog i styret om mulig skifte av gulver og vannsikring på verandaer. Dette selv om det er den enkelte seksjonseier har ansvaret for sitt verandagulv. Det anbefales å avklare med styret før man gjør tiltak med gulv på veranda.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling

©mstr.no

www.bmtf.no

	OVERFLATER - Noe misfarging i mykfuger i dusjhjørne i hjørne mellom vegger og i overgang mellom vegg og gulv. Misfarging av mykfuger er tegn til at det kan ha begynt å gro mugg og sopp grunnet såperester som har trukket ned i mindre sprekker og ujevnheter. Sopp og mugg kan gi helseutfordringer. Det anbefales å fjerne mykfuger som er berørt og refuge overganger på nytt. INNREDNING - Mangler fuge bak vask. Vannsøl fra vask kan trenge ned bak vask og forårsake vannskade på innredning under. Anbefaler å få fuget mellom vask og vegg med egnet middel. - Gått av skal på vask på venstre side. Vask kan ha fått en støtskade og kan være svekket i konstruksjonen. Plutselig sprekkdannelse kan skje ved plutselige temperaturforandringer i vask ved bruk av varmt og kaldt vann. Sprekker kan gi vann ned i innredning under og forårsake vannskader på innredning. Anbefaler å holde vask under oppsikt. Badets tettesjiktet er mot slutten av sin tekniske levetid og det anbefales å planlegge for å rehabilitere badet.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	OVERFLATER - Flere fliser har sprukket og flere har sår. Ingen løse fliser. Årsak er ikke kjent. Vann og fukt kan trenge ned i fliser og forårsake fliser til å løsne. Anbefaler å holde fliser under oppsikt. FALL PÅ GULV OG UTFØRELSE TERSKEL - Gulv har noe mindre fall i området rundt sluket enn kravet i forskrift på oppføringstidspunktet. Krav er på minst 1:50 fall, minst 0,8 m ut fra sluket. Badets tettesjiktet er mot slutten av sin tekniske levetid og det anbefales å planlegge for å rehabilitere badet.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	SLUK OG MEMBRAN - TG 2 på grunn av alder. Badets tettesjiktet er mot slutten av sin tekniske levetid. Plutselige og uforutsette lekkasjer kan oppstå til tilstøtende rom og konstruksjoner og forårsake fuktskader. Det anbefales å planlegge for å rehabilitere badet.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	OVERFLATER - Enkelte mindre knirk i gulvet. - Glippe i parkettskjøt ved kjøleskap. Vannsøl kan trekke ned i glippe og forårsake parkett å bli misfarget, svelle og bli fuktskadet. INNREDNING - Noe begynnende svelling i underkant av benkeplate over oppvaskmaskin. Varm damp fra utlufting av oppvaskmaskin har forårsaket svelling. Det er observert sikring mot slik fukt på underside av benkeplate, men damp har over tid kommet seg inn i overgang mellom laminering på fremside av benkeplate og underkanten. - Enkelte små sår og hakk i benkeplate i kanter/overganger mellom fremside og oppside. Vannsøl og fukt kan trenge inn i benkeplate og forårsake svelling og fuktskader i benkeplate.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	INNVENDIGE VANNRØR - Varerør til rør-i-rør system i kjøkkenskap mangler blending og varerør i kjøkkenskap ligger på en lavere høyde enn tilkobling i fordelerskap. Risiko for at vann ikke ledes til fordelerskap og ut i sluk ved lekkasje. Lekkasjevann kan ledes til kjøkkenskap og forårsake vannskader i innredning og tilliggende konstruksjoner og bygningsdeler. Anbefaler å kontakte rørlegger for å tette varerør på en tilfredstillende måte i kjøkkenskap. INNVENDIGE AVLØPSRØR - Klemring i sluk på teknisk rom er skrudd, kun plassert i sluk. Lekkasjer ut i konstruksjonen kan oppstå mellom belegg og sluk om vannstand i sluk skulle stige over klemring. Anbefaler å konferere med maler/gulvlegger om det er tilrådelig å varme belegg og skru til klemring nå, eller om belegg må skiftes grunnet alder og risiko for sprekking ved montering av klemring i ettertid.
10.2	Varmtvannsbereder
	- Eier har selv installert VVB og det foreligger da ikke dokumentasjon på utførelsen. Det kan være risiko for feilmontering av vannrør og lekkasjer kan oppstå. Anbefaler at rørlegger kontrollerer tilkobling av VVB.
10.5	Ventilasjon
	- Det er ikke opplyst om kanaler til konstant avtrekk er renset eller om anlegget plassert på loft har blitt inspisert. Manglende inspisering av anlegget og rens av kanaler kan redusere levetiden og redusere kapasiteten på anlegget. Det anbefales inspisering av anlegg og rens av kanaler for å opprettholde levetid på aggregat og tilfredstillende kapasitet på utlufting.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BOLIGSAMEIET ØYETUNET
GNR. 807, BNR. 247, i Indre Østfold kommune
VEDTEKTER

1. Eiendommen og eierforholdet

Eiendommen gnr. 807 bnr. 247 i Indre Østfold kommune, skal være et boligsameie mellom de som til enhver tid har lovlig, tinglyst hjemmel til de respektive eierseksjoner.

Sameiets navn er Boligsameiet Øyentunet.
Til sameiet er der knyttet 12 boligseksjoner.
Prest Fønhus vei 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 58, 60, 62 og 64.

Til hver sameieandel knytter det seg enerett til bruk av en bruksenhet.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

2. Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser, herunder administrasjon av eiendommen med dens bruksenheter og fellesarealer. Ellers alt som er forbundet med dette, herunder også vedlikehold og fornyelse av felles anlegg.

3. Bruksrett

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til eller til vanlig bruk.

Bruksenheten som er boligseksjoner, kan ikke nyttes til annet enn boligformål.
Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
Av hensyn til fellesskapet plikter beboerne å etterkomme de til enhver tid gjeldende vedtekter og trivselsregler som fastsettes av årsmøtet.

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like og plikter å sørge for at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.
Dersom det etter styrets skjønn foreligger forsømmelse av vedlikeholdet til skade eller ulempe for de andre sameierne, skal sameieren skriftlig gis en rimelig frist til å iverksette vedlikeholdet før man benytter seg av de vanlige regler om tvangsfullbyrdelse.

Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like. Det er styrets oppgave å sørge for at vedlikeholdet blir utført.
Vedlikeholdet utføres etter en plan og budsjett for løpende og periodisk vedlikehold som styret fremlegger for årsmøtet i sameiet til godkjennelse.

Kostnadene fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Ved anlegg av felles antenneopplegg skal det ikke monteres utvendige antenner.

Utvendige antenner så som parabolantenner kan i andre tilfelle ikke monteres uten årsmøtets/styrets samtykke og bestemmelse om og på hvilken måte slike antenner skal monteres på bygningskroppen.

Ved opplading av el-bil er 10A kurs med jordfeilsbryter i sikringsskapet tillatt, men styret anbefaler å installere lader for el-bil.

For sprosser på vinduene i sameiet er det frivillig per seksjon om disse beholdes eller fjernes. Sameiet dekker ikke kostnad ved å fornye eller reparere disse. Om eier ønsker å beholde sprossene må kostnad dekkes av seksjonen selv.

På eiendommene gnr. 807 bnr. 248 og gnr. 807 bnr. 247 er det felles vedlikeholdsansvar for disse to eiendommene for parkeringsplassene og det som naturlig fremstår som fellesområde for de to sameier. Utgifter ved dette vedlikeholdet fordeles i forhold til sameiebrøkene for de to eiendommene.

4. Disposisjon. Rettslig rådighet.

Den enkelte sameier rår som en eier over sin seksjon.

Overdragelse og utleie av seksjonen skal meldes skriftlig til styret som skal gi sin skriftlige godkjennelse. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder ikke ved arv, forskudd på arv, ekspropriasjon eller erverv av kreditor som har pantefordring i seksjonen m.m. jf. eierseksjonsloven §23.

5. Fellesutgifter.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken.

Til dekning av andel fellesutgifter skal det betales forskuddsvis månedlig, med forfall den 20., et a konto beløp fastsatt av sameierne på årsmøtet.
A konto beløp skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. For dette skal det opprettes en vedlikeholdskonto/vedlikeholdsfond.

For sameiernes forpliktelser foreligger legalpanterett slik at de andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet for et beløp tilsvarende folketrygdens grunnbeløp.
Panteretten kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin del av del av fellesutgifter.

6. Mislighold.

Dersom en sameier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misholder sine forpliktelser overfor sameiet eller enkelte sameiere, kan styret pålegge sameieren å selge seksjonen. I advarselen skal det stå at vesentlige mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg gjennom namsmyndighetene hvis pålegge ikke er etterkommet etter en frist som ikke skal settes kortere enn 6 – seks – måneder fra pålegget er mottatt.
Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller en sameiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven. Begjæring om fravikelse fremsettes tidligst samtidig med at det gis pålegg om salg. Fravikelse kan også kreves overfor leietaker/bruker som ikke er sameier.

7. Bruk av bygningsforsikring

Bruk av bygningsforsikring og alminnelig egenandel kr. 10 000: Seksjonseier dekker der hvor skade stammer fra eiers eiendeler inne i seksjonen, slik som for eksempel vaskemaskin, oppvaskmaskin eller komfyr. Sameiet dekker egenandelen når skade skyldes bygningsmessige forhold, som for eksempel lekkasje fra vegg eller tak (utenfra) eller bygningens rørkonstruksjon. Der hvor skader i en seksjon eller fra bygningsmasse berører en annen seksjon, skal ikke eier av den berørte seksjonen dekke egenandelen.

8. Styringsorgan

I – Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Alle beslutninger om forvaltning og vedlikehold av eiendommen fattes av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Mer inngripende fellestiltak som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, fattes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet. Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen eller vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere. Det vises til eierseksjonsloven § 49.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett.

På årsmøtet har hver seksjon en stemme. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig og innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet. Styret skal i innkallingen gi sin innstilling til sakene som skal behandles. Innkalling foretas av styret med minst 8 – åtte – dager og høyst 20 – tjue – dagers varsel. Om nødvendig kan det innkalles til ekstraordinært sameiermøte/årsmøte med minst 3 – tre – dagers varsel.

Ordinært sameiermøte – årsmøte – skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Møtet ledes av styrets leder som utpeker protokollfører. Protokollen underskrives av møteleder og en av de tilstedeværende sameierne.

På det årlige ordinære årsmøtet behandles:
a) Styrets eventuelle årsberetning
b) Godkjennelse av styrets årsregnskap
c) Fremleggelse av budsjett

d) Valg av styremedlemmer og styrets leder

II – Styret

Sameiet skal ledes av et styre på 3 – tre – medlemmer som velges blant sameierne med vanlig flertall av de avgitte stemmer på årsmøtet. Styrets leder velges særskilt. Styret velges for 2 – to – år av gangen. Årsmøtet fastsetter styrets honorar. Honorar og arbeidsoppgaver fordeles likt mellom leder/nestleder/styremedlem.

Styret representerer sameierne og forplikter sameierne med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter. Styret skal ta seg av vanlig forvaltning og vedlikehold av eiendommen og hva som måtte følge av den løpende drift av sameiet herunder å engasjere forretningsfører besluttet av årsmøtet, håndverkere med videre, samt føre tilsyn med disse.

Styret skal føre kontroll med at der ikke fattes vedtak i sameiet som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og at det utarbeides årsregnskap.

Styreleder innkaller til styremøte minst fire ganger i året og leder møtet. Om nødvendig kan det innkalles til styremøte ved særskilt behov.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan fattes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet utgjør møtelederens/styrelederens stemme utslaget.

9. Lov om eierseksjoner.

For sameiet gjelder lov om eierseksjoner som sameiet er forpliktet til å følge.
https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2017-06-16-65

10. Tvisteløsning

Vedtektene er utarbeidet med sikte på at tvister skal unngås og at det skal være gode naboforhold innenfor sameiet. Dersom det likevel skulle oppstå tvist om spørsmål som ikke ved forhandlinger eller på annen måte kan løses i minnelighet, skal den avgjøres ved de ordinære domstoler.

Styret, Boligsameiet Øyentunet, v/styreleder Henning Lund-Hermansen
17. mars 2026

Trivselsregler for Boligsameiet Øyentunet

(org.nr. 990168407)

1. INNLEDNING

Trivselsreglene gjelder for eiendommen gnr. 807 bnr. 247 i Hobøl kommune, Det er knyttet 12 boligseksjoner til sameiet. Formålet med trivselsreglene er å skape gode forhold innen sameiet. Beboerne plikter derfor å følge reglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og av de som gis tilgang til leiligheten. Det er viktig at det vises hensyn og omtanke i et sameierforhold.

Vern om våre felles verdier og interesser.

2. STYRETS ANSVAR

Styret skal passe på at trivselsreglene overholdes og kan på sameiets vegne gripe inn ved eventuelt overtredelser.

Henvendelser til styret v/leder skal skje skriftlig, dersom eventuelle uoverensstemmelser ikke kan ordnes internt mellom partene.

3. OMBYGGING

Innvendige og utvendige forandringer av seksjonen, som har konsekvenser for andre sameiere, må godkjennes av styret.

4. BRUK AV LEILIGHETEN

Hver enkelt beboer plikter for ro og orden i og utenfor leiligheten. Det skal være ro mellom klokken 23:00 og klokken 06:00, alle dager. Støy i forbindelse med arbeid, festligheter og lignende som får konsekvenser for andre, skal tas opp med de berørte naboer på forhånd.

5. DYREHOLD

Det er tillat å ha hund og katt dersom eier passer på at det ikke er til bry for andre beboere.

6. MARKISER

Alle som ønsker å montere markiser, skal tilstrebe mest mulig lik utforming i sameiet.

7. AVFALL

Alt restavfall og matavfall skal legges i poser og knytes godt igjen. Ingen løse gjenstander skal kastes. Alt avfall skal kildesorteres og kastes i riktig container. Plast, glass og papir skal sorteres «rent», dvs. glassflasker skal for eksempel ikke kastes i plastposer.

8. DUGNADER

Det avholdes en dugnad i sameiet hver vår. Innkalling til dugnad skal skje med minst to ukers forutgående skriftlig varsel til sameierne. Gi beskjed til en i styret dersom du er forhindret fra å komme. De som ikke kan møte vil bli tildelt oppgaver som skal utføres innen en gitt tid. På den måten håper vi alle kan bidra.

9. FELLESAREALER

a) Alle plikter til å ta vare på plener, planter og ellers ytre anlegg.

b) Forsøpling av sigarettstumper, snus, papir og lignende er ikke tillatt. Dyreeiere skal fjerne dyremøkk med en gang.

c) Sykling på plenen er ikke tillat.

d) Bilkjøring på og gjennom sameiets gangområder skal holdes til et minimum og begrense seg til avlessing, flytting o.l. og kjøring skal foregå i gangfart.

e) Gjesteparkeringsplasser er vist med blått under:



Parkering skal skje så alle kan komme seg inn og ut av garasjer med bil og ikke være til hinder for utrykningskjøretøy.

10. LE-VEGGER

Alle som ønsker å montere le-vegger, skal tilstrebe mest mulig lik utforming i sameiet.
Le-vegger og skillevegger, rekkverk og terrassebord gulv i 1. etasje vedlikeholdes for seksjonseiers regning.

11. SKILLEVEGGER

Alle som ønsker å montere skillevegger, skal tilstrebe mest mulig lik utforming i sameiet.
Le-vegger og skillevegger, rekkverk og terrassebord gulv i 1. etasje vedlikeholdes for seksjonseiers regning.

12. REKKVERK RUNDT TERRASSE 1. ETG.

Alle som ønsker å montere rekkverk på terrasser, skal tilstrebe mest mulig lik utforming i sameiet.
Verandaer/rekkverk i 2. etasje (unntatt terrassebord gulv) inngår i bygningsmasse og vedlikeholdes for sameiets regning. Le-vegger og skillevegger, rekkverk og terrassebord gulv i 1. etasje vedlikeholdes for seksjonseiers regning.

13. RETNINGSLINJER FOR MONTERING AV VARMEPUMPER I SAMEIET

Formål
Retningslinjene skal sikre at montering av varmepumper skjer på en måte som ikke medfører ulemper for naboer, og som ivaretar byggets estetiske uttrykk og tekniske integritet.

1. Søknad

- Seksjonseier skal sende skriftlig søknad til styret før montering.
- Søknaden skal inneholde:
    - Fabrikat og modell (med oppgitt lydnivå for utedel).
    - Skisse/bilde av plassering på fasade.
    - Beskrivelse av rørføring.
    - Bekreftelse på at autorisert installatør benyttes.

2. Plassering

- Utedel skal ikke plasseres slik at den gir sjenerende støy eller vibrasjoner for naboer.
- Plassering må skje på minst mulig synlig sted (unngå hovedfasader/inn mot felles oppholdsareal om mulig).
- Kondensavløp må føres slik at det ikke drypper på fellesareal eller naboens eiendom.

3. Montering

- Festes på en måte som ikke skader bygget. Vibrasjonsdempere skal benyttes.
- Hus eller tak for pumpen skal utføres i samme farge som huset.
- Deksel for rørføring skal monteres så anonymt som mulig, og ikke skille seg ut fra resten av fasaden det monteres på.
- Installasjon skal utføres av sertifisert montør.

4. Vedlikehold og ansvar

- Seksjonseier har fullt ansvar for drift, service og vedlikehold.
- Ved feil eller sjenerende støy må eier utbedre forholdet.

5. Tilbakekall av tillatelse

- Dersom retningslinjene ikke overholdes, eller varmepumpen medfører vesentlige ulemper, kan styret kreve fjerning.

14. FORSIKRING

Vi er forsikret i If og har avtale nummer SP3840739

15. HUSEIERNES LANDSFORBUND

Vi er medlemmer av huseiernes landsforbund og har medlemsnummer: 10121911
Innlogging her er kun for styret.
For medlemsfordeler kan du gå inn å lese mer på www.huseierne.no

Styret, Boligsameiet Øyentunet, v/styreleder Henning Lund-Hermansen

Mars 2026

VARER/TJENESTER

Vågsenteret	11 min
Vitusapotek Knapstad	9 min
Ytre Enebakk vinmonopol	11 min

SPORT

Tomter skole	13 min
Tomter idrettspark	17 min
Ytre Enebakk Treningssenter	10 min
Spydeberg Treningssenter	12 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

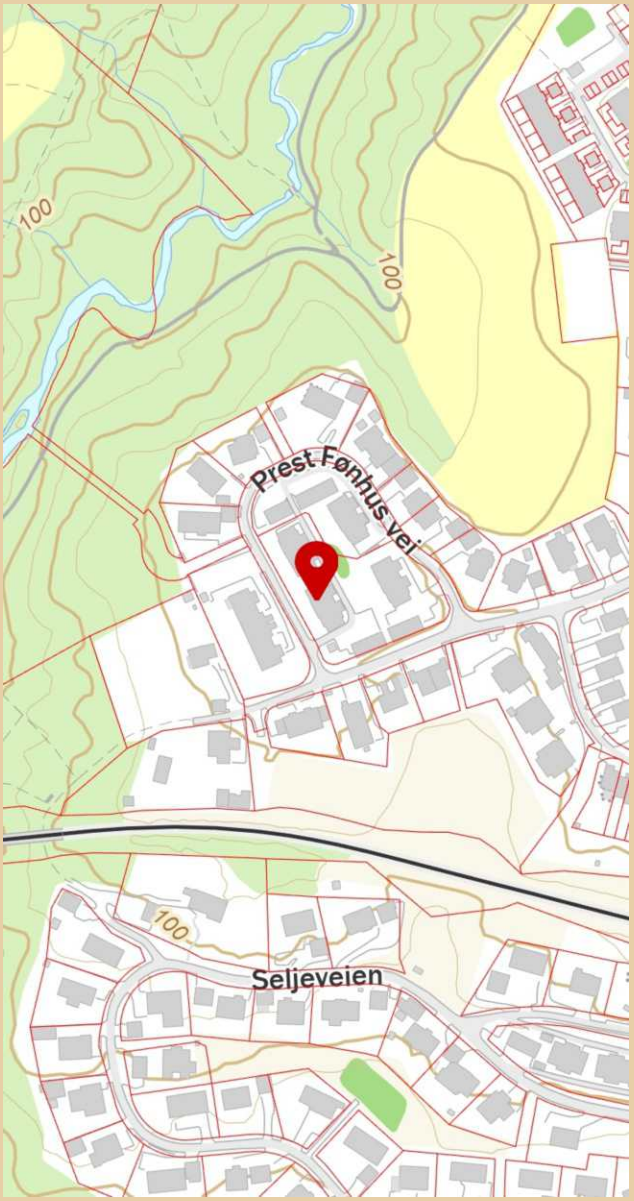
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

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

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 36, 1825 Tomter
Gnr. 807, Bnr. 247, Snr. 2, Indre Østfold kommune.

Oppdragsnummer:
292260040

Meglerforetak: PrivatMegleren Indre Østfold

Saksbehandler: Harald Bjørgengen

Telefon / Mobil: 69 88 50 00 / 941 46 283

E-post: harald.bjorgengen@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.
