PRIVATMEGLEREN

ØYENVEIEN 78

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Øyenveien 78, 1825 TOMTER

INDRE ØSTFOLD kommune

gnr. 807, bnr. 299, snr. 19

Sum areal alle bygg: BRA: 145 m² BRA-i: 140 m²



Befaringsdato: 01.09.2026 **Rapportdato:** 04.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20084-4065 **PropCloud ref nr:** EZ1197

Autorisert foretak: Karlsen Bygg og Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stian André Karlsen **Vår ref:** John André Rasmussen PM Vestby

Takstgruppen Stavern Taksering AS Takst og ingeniørtjenester

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Stian André Karlsen
Uavhengig Takstingeniør
Stian.a.karlsen@live.no
984 37 079

Medansvarlig

Camilla Ellingsen

salg@staverntaksering.no
33 19 98 59

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Karlsen Bygg og Takst AS
Vedlandvegen 62
3825 LUNDE

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Boligen ligger åpent og solrikt til i terrenget, med gode lysforhold og praktiske uteplasser. Den er oppført over to etasjer med funksjonelle romløsninger, gode oppbevaringsmuligheter og moderne tekniske installasjoner.

1. etasje består av entré med tilhørende bod, kjøkken med god skapplass, bad med vaskeromsdel adskilt med skyvedører, samt stue med utgang til vestvendt terrasse.
2. etasje inneholder tre soverom av god størrelse, bad, teknisk rom med ventilasjonsanlegg og en ekstra stue med utgang til vestvendt balkong.

Innvendig har boligen laminatgulv, malte glatte flater på vegger og himling, samt etasjeskille av trebjelkelag. Trapp har hvitmalte vanger og rekkverk med eiketrinn. Innvendige dører er malte fyllingsdører, enkelte med glassfelt. Det er isolert stålpipe og peisovn, men ildstedet er ikke brukt av eier, og trekkforhold er derfor usikre.

Yttervegger er oppført som bindingsverk med liggende kledning. Vinduer har 3□lags isolerglass, mens ytterdør og skyvebalkongdør har 2□lags isolerglass. Taket er flatt og tekket med asfaltpapp, besiktiget fra bakkenivå. Full kontroll av takflate er ikke utført grunnet sikkerhet, og tilstanden er dermed ukjent. Takrenner og nedløp er av sortlakkert metall.

Boligen har balkong og terrasse. Rekkverk og terrassebord er noe mosegrodd, men fuktmålinger viste ingen avvik. Det er også platting på terreng inntil boligen.

Begge våtrom er oppført etter TEK10, uten tilgjengelig dokumentasjon. Badene har flislagte vegger, malt himling, flislagt gulv med elektriske varmekabler og foliemembran med plastsluk. Fallforhold er målt og vurdert som tilfredsstillende i dusjsonene. Høydeforskjell mellom sluk og membran ved terskel er 30 mm. Begge våtrom har balansert ventilasjon. Hulltaking er utført på begge bad, uten påvisning av fukt.

Kjøkkenet har glatte fronter, laminat benkeplate og integrert utstyr som kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, komfyrvakt og vannstoppsystem. Ventilator har kullfilter.

Tekniske installasjoner omfatter rør□i□rør vannledninger, PP□avløpsrør, balansert ventilasjon (nylig innregulert), varmtvannstank ca. 200 liter og ekspansjonstank. Det er montert elbillader i 2026. Det er mer enn fem år siden siste el□tilsyn.

Grunnmuren er oppført i isolerte elementer, og bygget er fundamentert på støpt plate. Det er ikke utført radonmålinger, og eier kjenner ikke til radonsperre. Eiendommen ligger i et moderat til lavt aktsomhetsområde, hvor risikoen for forhøyede radonverdier vurderes som moderat til liten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2016

UTVENDIG Gå til side

Taket er flatt og tekket med asfaltpapp. Besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløp er av sortlakkert metall.
Tak er utført som flat tak. Det er ikke kontrollert, grunnet sikkerhetsmessige forhold. Tilstand er dermed ukjent.
Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.
Vinduene er malte og med 3-lags isolerglass.
Det er malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags isolerglass.
Det er balkong. Rekkverk og terrassebord er noe mosegrodd, som bidrar til å holde på fukt. Ut ifra foretatte fuktmålinger, var det ingen påviselig fukt på befaringsdagen.
Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med laminat.
Veggene har malte glatte flater. Himlingen har malte glatte flater.
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
Eier opplyser om at det ikke er utført Radonmålinger og kjenner ikke til om bygget er bygget med radonsperre. Eiendommen ligger i et moderat til lavt aktsomhetsområde, hvilket betyr at risikoen for høye konsentrasjoner av radongass i grunnen vurderes som moderat til liten.
Det er isolert stålpipe og peisovn. Eier har ikke brukt ildstedet, så tilstand angående trekk er dermed usikker.
Hvitmalte vanger og rekkverk med eiketrinn
Innvendige dører er malte fyllingsdører med glassfelt i enkelte dører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Etasje. 1 › Bad
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er ca. 1:160 på hele rommet og lokalt ca. 1:60 i dusjsonen.
Våtrommet har foliemembran (handelsvare siden ca. 2015) og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har balansert ventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra stuevegg tilliggende bad.
Måleresultat: ingen utslag.

Våtrom › Etasje 2 › Bad
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010, og det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk på hele gulvet er ca. 1:80 og lokalt i dusjsonen er det ca. 1:60.
Badet har montert sensor for lekkasjestopper ved døren.
Våtrommet har foliemembran og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt i vegg fra soverom tilliggende badet. Det ble ikke gitt utslag på målingen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i

Beskrivelse av eiendommen

laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Det er balansert ventilasjon. Anlegget er nettopp blitt innregulert.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank. Det er også montert ekspansjonstank.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er montert elbillader i 2026.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnmuren er i isolerte elementer, og bygget er fundamentert på støpt plate.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

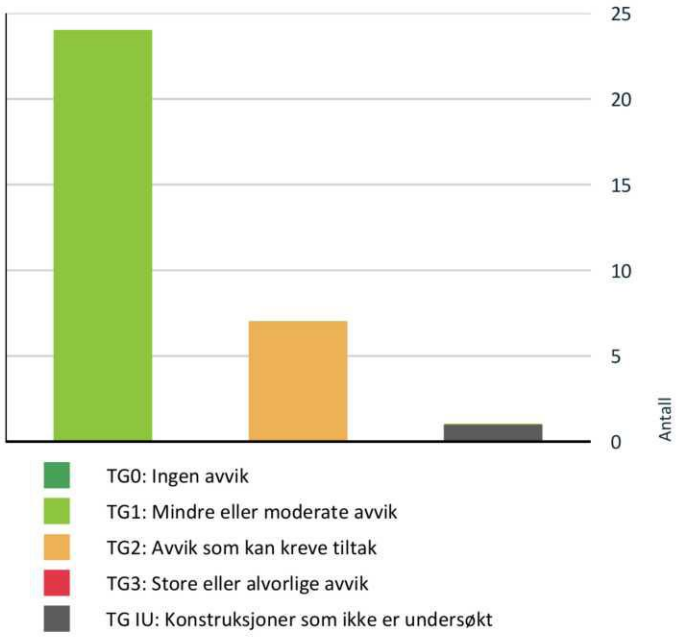
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger. i følge eier er det ikke forandret planløsning.

Karlsen Bygg og Takst AS
Vedlandvegen 62
3825 LUNDE

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen er utført i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og omfatter kun de bygg, bygningsdeler og rom som fremgår av rapporten. Bygg eller bygningsdeler som ikke er omtalt, er ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygg, som garasje, bod og lignende, kan være enkelt beskrevet i forbindelse med arealmåling uten at dette innebærer en tilstandsvurdering. Oppdraget er utført av en ekstern takstingeniør tilknyttet Norsk Takst, uten relasjon til oppdragsgiver. Tilstandsrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget og bør leses nøye. Selger skal kontrollere at opplysningene i rapporten er korrekte og melde fra om feil, mangler, misvisende opplysninger eller andre forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper, før rapporten benyttes i salgsprosessen.

Gulv, vegger og himlinger undersøkes i det omfanget som følger av forskrift til avhendingslova. I øvrige rom er det kun registrert åpenbare og synlige avvik som var tilgjengelige på befaringstidspunktet. Skjulte eller tildekkede forhold bak eller under møbler, innredninger, tepper og annet løsøre er ikke undersøkt. Målinger av gulv for å kartlegge skjevheter, nivåforskjeller eller lokale ujevnheter er ikke utført, da slike målinger ikke inngår som en del av undersøkelsen etter forskrift til avhendingslova. Eventuelle synlige skjevheter kan være omtalt dersom de var åpenbare ved befaringen. Kjøper anbefales å undersøke gulvene nærmere etter at boligen er tømt for møbler og løsøre. Opplysninger om materialtyper, treslag, plateprodukter og overflatebehandlinger bygger på visuell vurdering av tilgjengelige flater og eventuelle opplysninger fra eier. Det er ikke utført destruktive undersøkelser eller materialanalyser, og materialangivelser må derfor betraktes som antatte der utførelsen ikke kan fastslås visuelt.

Sjakter, krypkjellere, loft, knekott, kryprom, hulrom og andre skjulte eller vanskelig tilgjengelige bygningsdeler skal så langt det er praktisk mulig gjøres tilgjengelige før befaringen. Det samme gjelder områder under eller bak vaskemaskin, oppvaskmaskin, dusjkabinett, kjøkken- og baderomsinnredninger og annet inventar. Eier/selger er gjennom ordrebekreftelsen informert om dette. Dersom nødvendig adkomst ikke er etablert, vil området normalt ikke bli undersøkt, og begrensningen vil bli opplyst om i tilstandsrapporten. Den bygningssakkyndige kan ikke forventes å avdekke avvik eller skader i områder som ikke har vært tilgjengelige for undersøkelse. Eier/selger har ansvar for å opplyse om kjente eller tidligere skader og avvik i slike områder, herunder fukt, lekkasjer, råte, muggsopp, skadedyr og andre relevante forhold. Når eier/selger ikke har sørget for nødvendig adkomst, ligger ansvaret for manglende opplysninger om det ikke undersøkte området hos eier/selger. Skjulte og ikke undersøkte bygningsdeler innebærer økt usikkerhet, og kjøper anbefales å få slike områder undersøkt, eventuelt av fagkyndig, før kjøp.

Oppsummering av avvik

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

Sammendrag av boligens tilstand

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Etasje. 1 > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater gulv	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	Gå til side
Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.	

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2016

Kommentar

Anvendelse
Boliform

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er flatt og tekket med asfaltpapp. Besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke mulig å vurdere taktekking fordi det mangler sikkerhetsmessig forsvarlig adkomst. Alder og/eller materiale er ukjent og kan derfor heller ikke benyttes for vurdering.

Konsekvens/tiltak
• Manglende adkomst medfører at taktekkingens tilstand ikke kan vurderes, og det foreligger derfor usikkerhet knyttet til eventuelle skader, lekkasjer og restlevetid.



Viser taktekking. Ikke fra befaringtidspunktet.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av sortlakkert metall.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Tak er utført som flat tak. Det er ikke kontrollert, grunnet sikkerhetsmessige forhold. Tilstand er dermed ukjent.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Østfasaden har ikke tilstrekkelig lufting bak bordkledningen, som kan føre til at fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er malte og med 3-lags isolerglass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Det er malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags isolerglass.



Inngangsdør med kodelås

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er balkong. Rekkverk og terrassebord er noe mosegrodd, som bidrar til å holde på fukt. Ut ifra foretatte fuktmålinger, var det ingen påviselig fukt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

• Ventilering eller lufting av yttertak er ikke tilgjengelig for kontroll og er derfor usikker.

• Det er symptom på eller registrerte skader på overflater.

Konsekvens/tiltak

• Nærmere undersøkelser anbefales.





Ingen påviselig fukt.



TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.



TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malte glatte flater. Himlingen har malte glatte flater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Radon

Beskrivelse

Eier opplyser om at det ikke er utført Radonmålinger og kjenner ikke til om bygget er bygget med radonsperre. Eiendommen ligger i et moderat til lavt aktsomhetsområde, hvilket betyr at risikoen for høye konsentrasjoner av radongass i grunnen vurderes som moderat til liten.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er isolert stålpipe og peisovn. Eier har ikke brukt ildstedet, så tilstand angående trekk er dermed usikker.

Tilstandsrapport



ildsted med isolert stålpipe

Innvendige trapper

Beskrivelse

Hvitmalte vanger og rekkverk med eiketrinn



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører med glassfelt i enkelte dører.



TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

VÅTROM

ETASJE. 1 > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

ETASJE. 1 > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

ETASJE. 1 > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er ca. 1:160 på hele rommet og lokalt ca. 1:60 i dusjsonen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

ETASJE. 1 > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har foliemembran (handelsvare siden ca. 2015) og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30 mm.



ETASJE. 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

ETASJE. 1 > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

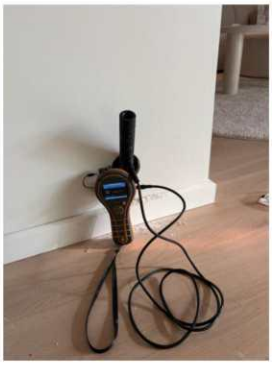
Våtrommet har balansert ventilasjon.

ETASJE. 1 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra stuevegg tilliggende bad. Måleresultat: ingen utslag.



Ingen påviselig fukt.

ETASJE 2 > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010, og det foreligger ingen dokumentasjon.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk på hele gulvet er ca. 1:80 og lokalt i dusjsonen er det ca. 1:60. Badet har montert sensor for lekkasjestopper ved døren.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har foliemembran og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30 mm.



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

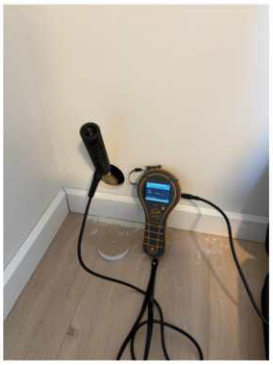
ETASJE 2 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i vegg fra soverom tilliggende badet. Det ble ikke gitt utslag på målingen.

Tilstandsrapport



Ingen påviselig fukt

KJØKKEN

ETASJE. 1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, vannstoppsystem og komfyrvakt.

ETASJE. 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

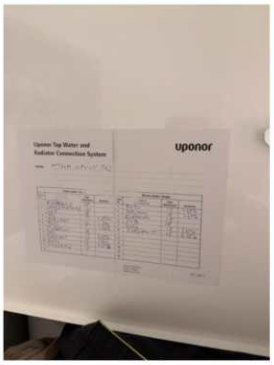
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon. Anlegget er nettopp blitt innregulert.



Balansert ventilasjonsanlegg.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank. Det er også montert ekspansjonstank.



⚠ 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

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er montert elbillader i 2026.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

TOMTEFORHOLD

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i isolerte elementer, og bygget er fundamentert på støpt plate.

TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

• Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak

• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Konsekvensen er at det kan være økt risiko for kvikkleireskred i området, noe som kan påvirke sikkerheten og stabiliteten til eiendommen, samt medføre behov for nærmere geotekniske undersøkelser og eventuelle sikringstiltak.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at det kan være økt risiko for kvikkleireskred i området, noe som kan påvirke sikkerheten og stabiliteten til eiendommen, samt medføre behov for nærmere geotekniske undersøkelser og eventuelle sikringstiltak.

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

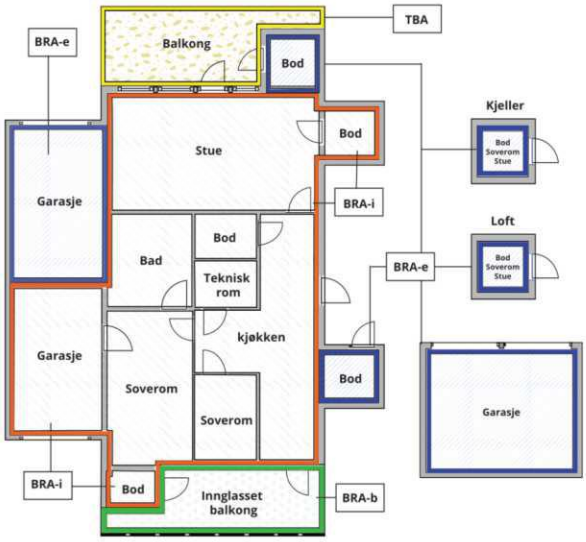
Hva er måleverdig areal?

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 branncelle etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og branncelle 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)**
Etasje. 1	70	5		75	30
Etasje 2	70			70	
SUM	**140**	**5**			**30**
SUM BRA	**145**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje. 1	Kjøkken, stue, entré, bod, bad	Bod 2	
Etasje 2	Stue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, bod		

Kommentar

Biloppstillingsplass i carport med plass til en bil og plass til to biler på utsiden.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke tegninger. i følge eier er det ikke forandret planløsning.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Montert elbillader.

Karlsen Bygg og Takst AS
Vedlandvegen 62
3825 LUNDE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.9.2026	Stian Karlsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	807	299		19	99.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Øyenveien 78

Hjemmelshaver

Nilsen Jeanett Helene, Razumas Marijus

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Her kan man gå til barnehage, barneskole, idrettsanlegg, lysløype, togstasjon, buss og flotte turområder. Meget barnevennlig. Trygt og etablert boligområde med nærhet til lekeplass, fritidsaktiviteter, barnehage og barneskole. Toget bruker 28 minutter til Oslo S og 14 minutter til Ski. Kort gangavstand til togstasjonen.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør inn på E18. Følg E18 til Fv120 i Elvestad. Ta avkjøringen 123-Elvestadkrysset fra E18. Fortsett på Fv120. Kjør til Øyenveien i Tomter

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Reguleringsplaner			Ikke gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Ikke gjennomgått		Nei
Risikorapport			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.09.2026	
2	04.09.2026	Eier har utbedret et avvik
3	07.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

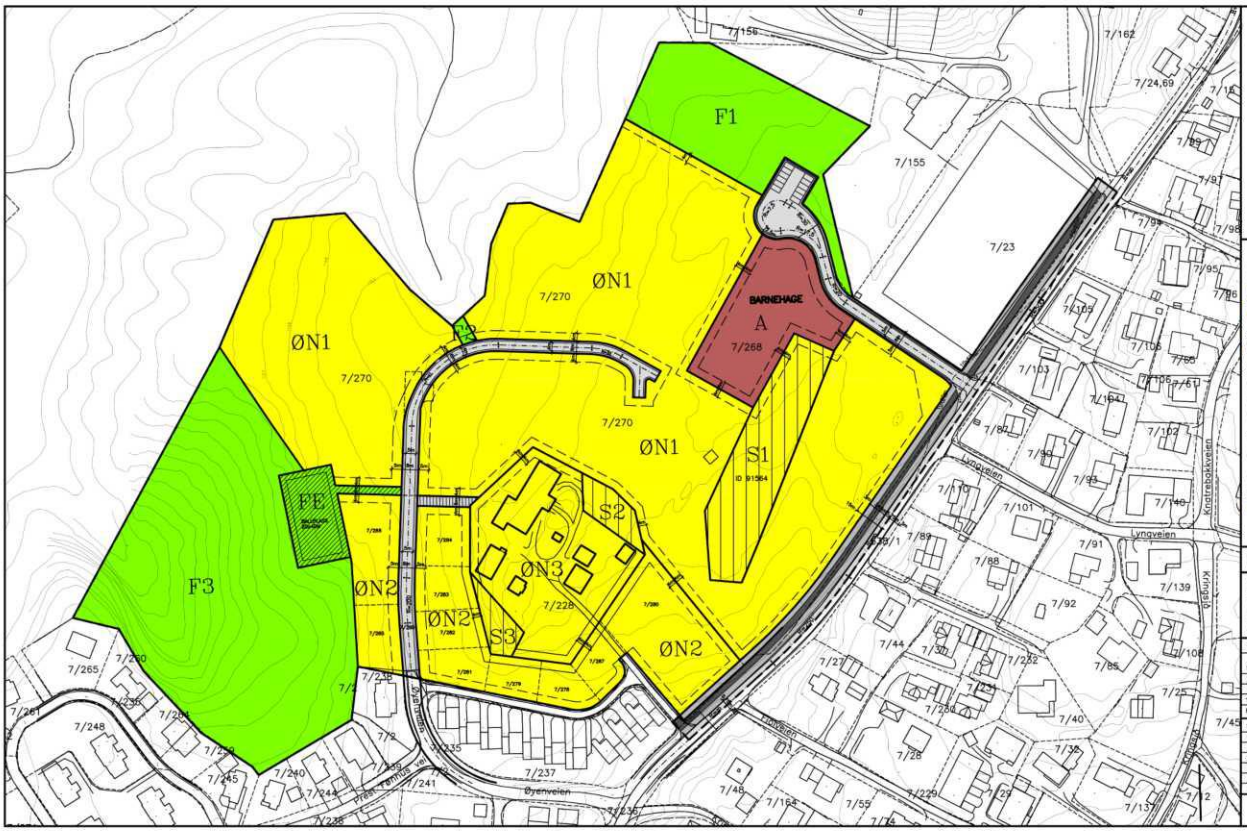
Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*



TEGNFORKLARING

PBL §25 REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER
   - BOLIG
   - ALMENNYTTIG BARNEHAGE
2. FRIOMRÅDE
   - OFFENTLIG FRIOMRÅDE
3. OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE
   - KJØREVEI
   - GANG- SYKKELVEI
   - ANNET VEGAREAL
4. SPESIALOMRÅDER
   - BEVARINGSOMRÅDER OG UTGRAVINGSOMRÅDE
   - PRIVAT VEI
5. FELLESOMRÅDER
   - FELLES LEKEOMRÅDE

STREKSYMBOLER M.V.

- FLYKNING BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- EIENDOMSGRENSE
- FRISIKTLINJE
- BYGGEGRENSE
- GRENSE AV OMRÅDEGRENSE SOM SKAL ENDRES I PLANEN

Ekvidistanse 1m — Målestokk 1:1000

10 0 10 20 30 40 50m

BLOCK WATNE AS

REGULERINGSENDRING FOR

DEL AV ØYEN NORDRE

Gnr./bnr. 7/228,267,268,270,278,279,280,281,282,283,284,285,286, 287 og del av 7/2

Hobøl kommune

MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

Kartblad.

Plan nr. 0136 2004 0002

N

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN– OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Plangodkjenning i Hobøl kommunestyre			
2.gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	11/58	21.03.2011	
Offentlig ettersyn fra til			
1.gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	08/30	02.09.08	
Kunngjøring av oppstart av planarbeide – endring av plan		29.03.08	
Plangodkjenning i Hobøl kommunestyre	04/0082	18.10.04	
Ny 2.gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	04/0015	28.09.04	
Offentlig ettersyn 04.06.04 til 05.07.04			
2.gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	04/0003	25.05.04	
Offentlig ettersyn 20.10.03 til 20.11.03			
1.gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	03/0078	02.09.03	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		10.01.03	

Follo Prosjekt a.s
Tlf. 64 90 55 50 Fax 64 90 55 58

	Dato	Sign.
Utarbeidet	10.06.08	alh

Kommune: 3118 INDRE ØSTFOLD
Gnr: 807 Bnr: 299 Snr: 19

Ubekreftet grunnboksutskrift

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2024/2409564-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
27.12.2024 12.47 VEDERLAG: NOK 4 300 000
NILSEN JEANETT HELENE IDEELL: 1/2
F.NR: 100893
RAZUMAS MARIJUS IDEELL: 1/2
F.NR: 190192
ELEKTRONISK INNSENDT

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2024/2409565-1/200 **PANTEDOKUMENT**
27.12.2024 12.47 BELØP: NOK 3 500 000
PANTHAVER: ASKIM & SPYDEBERG SPAREBANK
ORG.NR: 937 885 199
PANTHAVER: VERD BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 994 322 427
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2015/761008-1/200 **SEKSJONERING**
21.08.2015 OPPRETTET SEKSJONER:
SNR: 19
FORMÅL: Bolig
TILLEGGSDEL: Bygning og grunn
SAMEIEBRØK: 137/3103

2020/244603-1/200 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
01.01.2020 00.00 TIDLIGERE: KNR:0138 GNR:7 BNR:299 SNR:19

2024/265161-1/200 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
01.01.2024 00.00 TIDLIGERE: KNR:3014 GNR:807 BNR:299 SNR:19

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

PropCloud

Risikorapport

Adresse:

3118-807-299-0-19

Øyenveien 78

Rapport generert:

4. september 2026

Risikorapport

112
Vurderte kartlag

4
Identifiserte kartlag

Identifiserte Kartlag (4)

86 Rn
Radon


Kvikkleire


Arealressurskart


Mulighet for marin leire

Kartoversikt



Satellittfoto



Reguleringsplaner

SSB Arealbruk

Vanlig kart

Kommuneplan

Kommunedelplan

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 04.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Vestby	Oppdragsnr.	323260108
Addresse	Øyenveien 78		
Postnr.	1825	Sted	TOMTER
Selgers navn	Jeanett Helene Nilsen		
Selgers navn	Marijus Razumas		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Desember 2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden desember 2024

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noe svertesopp i dusj oppe

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Initialer selger:
J N
M R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Beskrivelse:

Mener det sto noe i gammel rapport om dette, men ikke helt sikker. Må finne evt fra gammel egenerklæring

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Lagt nytt gulv/ laminat og byttet noen foringer og lister

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Kun svertesopp i dusjen i andre etasje

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 04.09.2026

Signert av *Jeanett Helene Nilsen*

Signert av *Marijus Razumas*

Initialer selger:
J N
M R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse	
Øyenveien 78, 1825 TOMTER	
Dato for energimerking **07.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-346698**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300439610**
Gårdsnummer **807**	Bruksnummer **299**
Seksjonsnummer **19**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2016**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **145,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **140,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
132,09

Øyenveien 78, 1825 TOMTER

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
19 993,19	**142,81**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Øyenveien 78, 1825 TOMTER

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Øyenveien 78, 1825 TOMTER

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 2: 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 3: Tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 4: 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 5: 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 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: 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 9: 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 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: 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 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: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Øyenveien 78

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	15 min 1.3 km
Knapstad barne- og ungdomsskole (1... 359 elever, 17 klasser	8 min 5.6 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	20 min 22.2 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	28 min 32 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Tomter Linje 410	10 min 0.8 km
Tomter stasjon Linje R22	12 min 1 km
Oslo Gardermoen	1 t 8 min

BARNEHAGER

Nordre Øyen barnehage (0-5 år) 73 barn	2 min 0.2 km
Symrelunden barnehage (1-5 år) 33 barn	12 min 1 km
Knoll og Tott barnehage (2-5 år) 8 barn	15 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Tomter	11 min
Kiwi Knapstad	9 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

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

SPORT

Tomter idrettspark	9 min
Tomter skole	15 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

—

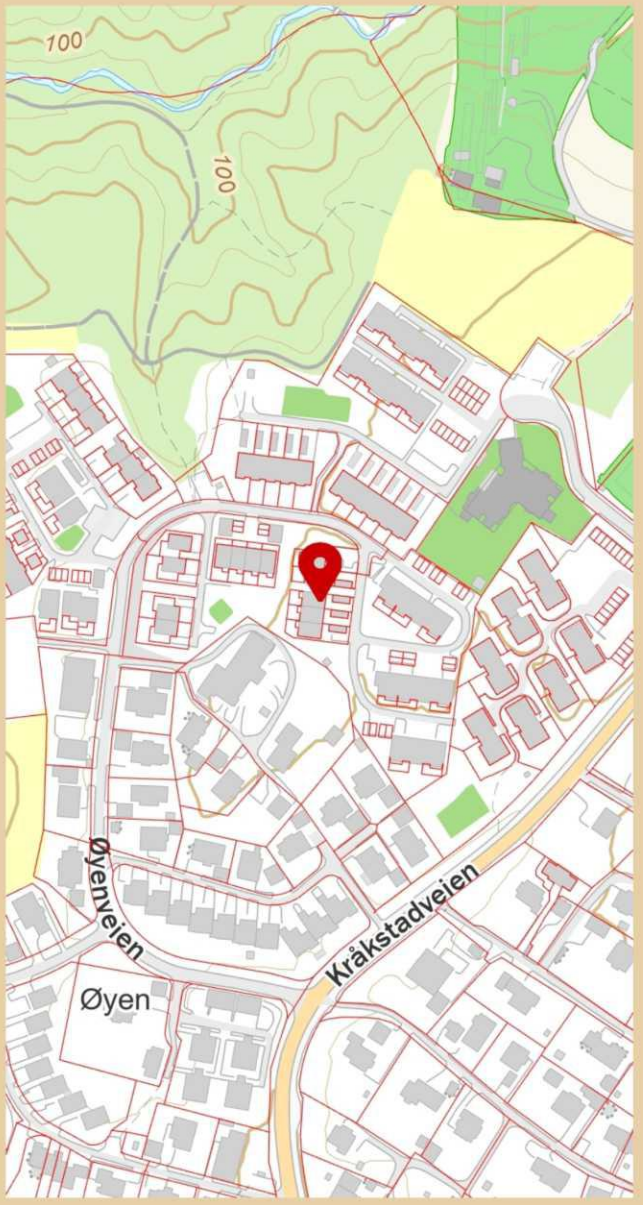
Trafikk
Lite trafikk 94/100

—

Støynivået
Lite støynivå 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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

Øyenveien 78

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	15 min 1.3 km
Knapstad barne- og ungdomsskole (1-... 359 elever, 17 klasser	8 min 5.6 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	20 min 22.2 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	28 min 32 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Tomter Linje 410	10 min 0.8 km
Tomter stasjon Linje R22	12 min 1 km
Oslo Gardermoen	1 t 8 min

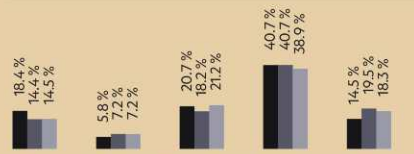
BARNEHAGER

Nordre Øyen barnehage (0-5 år) 73 barn	2 min 0.2 km
Symrelunden barnehage (1-5 år) 33 barn	12 min 1 km
Knoll og Tott barnehage (2-5 år) 8 barn	15 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Tomter	11 min
Kiwi Knapstad	9 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Bra 75/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog

SPORT

Tomter idrettspark	9 min
Tomter skole	15 min
Ytre Enebakk Treningssenter	10 min
Spydeberg Treningssenter	12 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

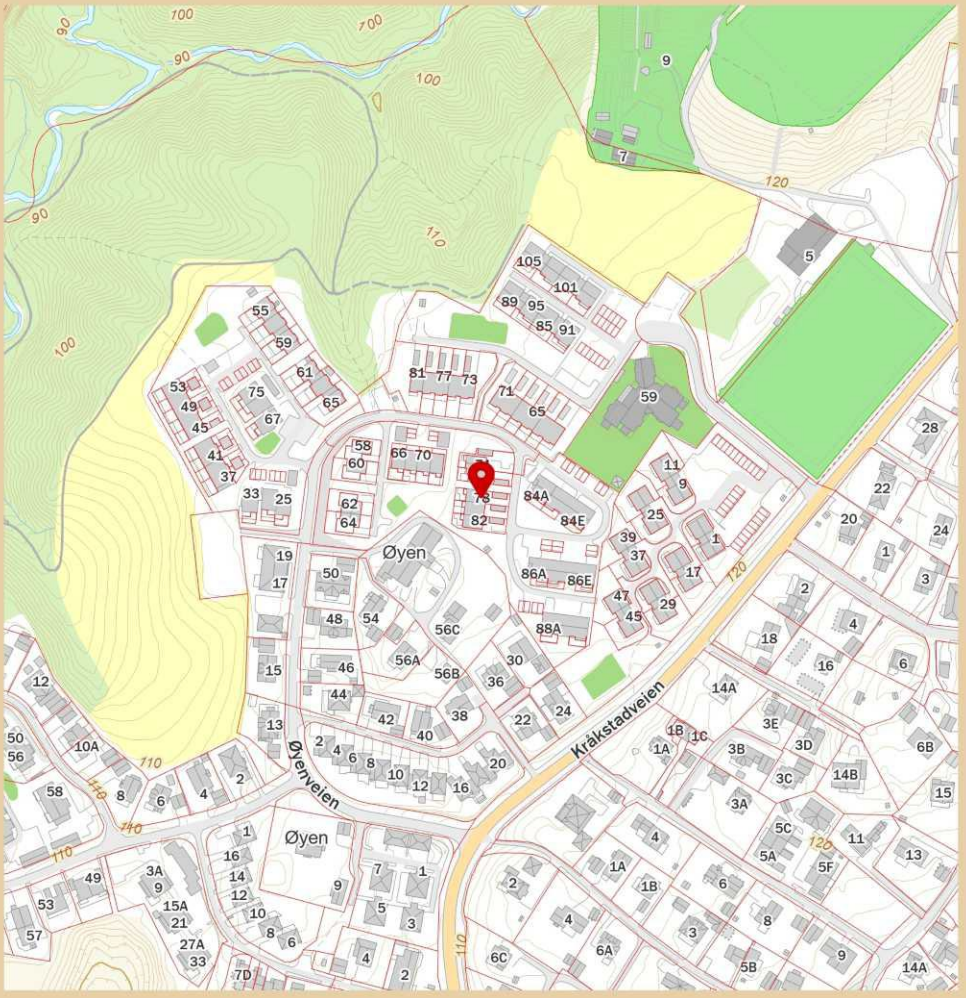
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

Trafikk
Lite trafikk 94/100

—

Støynivået
Lite støynivå 91/100



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

Øyenveien 78

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	15 min 1.3 km
Knapstad barne- og ungdomsskole (1... 359 elever, 17 klasser	8 min 5.6 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	20 min 22.2 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	28 min 32 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Tomter Linje 410	10 min 0.8 km
Tomter stasjon Linje R22	12 min 1 km
Oslo Gardermoen	1 t 8 min

BARNEHAGER

Nordre Øyen barnehage (0-5 år) 73 barn	2 min 0.2 km
Symrelunden barnehage (1-5 år) 33 barn	12 min 1 km
Knoll og Tott barnehage (2-5 år) 8 barn	15 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Tomter	11 min
Kiwi Knapstad	9 min

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

VARER/TJENESTER

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

SPORT

Tomter idrettspark	9 min
Tomter skole	15 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

—

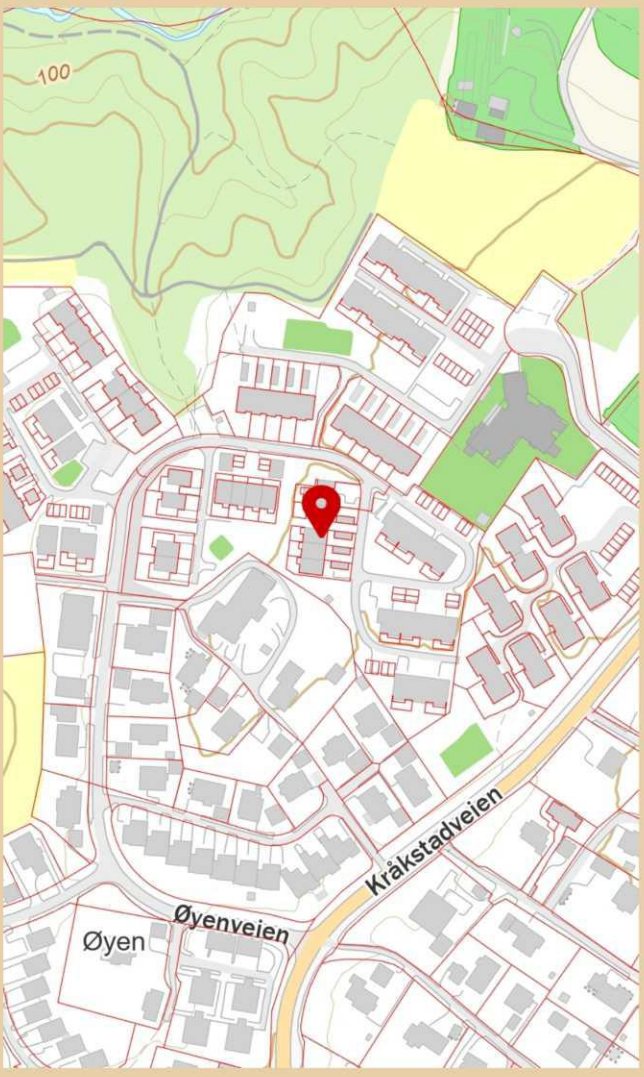
Trafikk
Lite trafikk 94/100

—

Støynivået
Lite støynivå 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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

FRONTLINE VESTBY EIENDOMSMEGLING AS
v/John-André Rasmussen
Sentrumsveien 13, 1540 VESTBY
E-post: john.rasmussen@privatmegleren.no

Deres ref.: 323260108 . Vår ref.: 4390-1-19 Dato: 01.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Øyen Nordre Trinn 2
Organisasjonsnr:	916645112
Seksjonseier:	Nilsen, Jeanett Helene
Medeier:	Razumas, Marijus
Leilighetsnummer:	19
Adresse:	Øyenveien 78, 1825 TOMTER
Seksjonsnummer:	19
Gnr.	807
Bnr.	299

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 000.
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 954083.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 475,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 475,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	702,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	38 096,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Hanne Railo pr. e-post: hanne.railo@obos.no eller telefon: 22 99 18 42.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Alexander Åsen Pettersson, e-post: oyennordre2@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 4390
SAMEIET ØYEN NORDRE TRINN 2

Velkommen til årsmøte i SAMEIET ØYEN NORDRE TRINN 2

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

16. mars 2026 kl. 18:00, Tomter Idrettshus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Beboermøte etter Årsmøte

Fritt for å ta opp punkter beboere vil ytre.

Styret vil ta opp, informere og prate om behandling av rekkverk, balkonger og trappeoppganger.
Ønsker å legge en fin plan for dette før, vår/sommer med alle involverte.

Kom gjerne med forslag og innspill.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Carport
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET ØYEN NORDRE TRINN 2

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret foreslår rådgiver Hanne K. Railo, OBOS Eiendomsforvaltning som møteleder.

Forslag til vedtak
Møteleder velges på årsmøtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling
Som fører av protokollen blir Hanne K. Railo, OBOS Eiendomsforvaltning foreslått. Protokollvitner velges på årsmøtet.

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner velges på årsmøtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 4390 Årsregnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse vedtas på årsmøtet.

Sak 7

Carport

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Ønsker å sjekke interesse for å sette opp carport der det er ønskelig.

Alt betales av de beboerne som selv ønsker det. Ingen økt kost for fellesskapet.

Men det må godkjennes med 2/3 flertall da dette skal opp på sameiets grunn.

Må godkjennes av kommunen etter at årsmøte eventuelt har godkjent det.

Styrets innstilling
Styret ønsker å sjekke interesse for å sette opp carport der det er ønskelig.

Betales av de beboerne som selv ønsker det.

Forslag til vedtak
Ønske om å sette opp carport tildelt de seksjonene som ikke har fra før. Kostnad for dette dekkes av seksjonseiere som ønsker carport også fremtidig vedlikehold. Må godkjennes av styret og sendes søknad til kommune før oppføring.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Alexander Åsen Pettersson

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Espen Ravin Hagen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

- Planlegging og gjennomføring av dugnadsarbeid i sameiet.
- Planlegging og oppfølging av vedlikeholdsarbeid, herunder behandling og overflatebehandling av rekkverk, balkonger og trappeoppganger.
- Oppfølging og behandling av forsikringssaker på vegne av sameiet, inkludert dialog med forsikringsselskap og håndtering av dokumentasjon.
- Planlegging og gjennomføring av bygging av platting med bålpanne, benker og sandkasse - Felles for alle.
- Innhenting, vurdering og oppfølging av tilbud fra leverandører, herunder tjenester knyttet til vedlikehold og forsikring.
- Løpende utendørs vedlikehold, inkludert plenklipping og generell skjøtsel av fellesarealer.

Deltakelse i og gjennomføring av styremøter, inkludert forberedelser, beslutningsprosesser og oppfølging av vedtak.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Kommentarer til regnskapet

Driftsinntektene er som budsjettert, og når det gjelder driftskostnadene er dem lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak mindre utgifter til drift og vedlikehold og andre driftskostnader. Finansinntektene er høyere enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Sameiets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser sameiets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 852 755.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift og vedlikehold av sameiet.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold & andre driftskostnader i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 3% økning av felleskostnadene fra 01.01.2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Sameiet Øyen Nordre Trinn 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Øyen Nordre Trinn 2 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 er

- 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 internkontroll 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 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

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Vedlegg 1 2 av 15 4380 årsregnskap.pdf

som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/.

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Vedlegg 1 2 av 15 4380 årsregnskap.pdf

SAMEIET ØYEN NORDRE 2
ORG.NR. 916645112, KLIENTNR. 4390

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	650 625	633 840	653 000	673 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**650 625**	**633 840**	**653 000**	**673 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-64 185	-38 436	-41 000	-41 000
Styrehonorar	4	-45 000	-45 000	-45 000	-45 000
Avskrivninger	9	-5 051	-5 051	0	0
Revisjonshonorar	5	-6 813	-6 250	-7 000	-7 210
Forretningsførerhonorar		-95 970	-92 280	-97 000	-101 365
Konsulenthonorar		-15 590	-11 035	-10 000	-12 000
Drift og vedlikehold	6	-45 403	-53 534	-185 000	-185 000
Forsikringer		-139 106	-119 999	-138 000	-156 000
Andre driftskostnader	7	-49 488	-61 128	-104 000	-107 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-466 605**	**-432 713**	**-627 000**	**-654 575**
DRIFTSRESULTAT		**184 020**	**201 127**	**26 000**	**18 425**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	15 896	12 700	10 000	12 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**15 896**	**12 700**	**10 000**	**12 000**
ÅRSRESULTAT		**199 916**	**213 827**	**36 000**	**30 425**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		199 916	213 827		

SAMEIET ØYEN NORDRE 2
ORG.NR. 916645112, KLIENTNR. 4390

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	9	10 103	15 153
SUM ANLEGGSMIDLER		**10 103**	**15 153**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		8 472	23 021
Andre kortsiktige fordringer		0	1 413
Driftskonto OBOS-banken		156 129	348 258
Skattetrekkskonto OBOS-banken		4 298	8 000
Sparekonto OBOS-banken		733 792	319 864
SUM OMLØPSMIDLER		**902 691**	**700 556**
SUM EIENDELER		**912 794**	**715 710**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		862 858	662 943
SUM EGENKAPITAL		**862 858**	**662 943**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 476	7 646
Leverandørgjeld		24 322	30 030
Skyldige offentlige avgifter	10	11 446	11 966
Annen kortsiktig gjeld	11	4 692	3 125
SUM KORTSIKTIG GJELD		**49 936**	**52 767**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**912 794**	**715 710**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Tomter, 04.02.2026
Styret i Sameiet Øyen Nordre 2

Alexander Åsen Pettersson/s/ Espen Lundberg Bjørnsen/s/ Inger Lise Arntsen/s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	650 625
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**650 625**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-46 000
Påløpte feriepenger	-4 692
Arbeidsgiveravgift	-13 493
SUM PERSONALKOSTNADER	**-64 185**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-45 000
SUM STYREHONORAR	**-45 000**

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-6 813
SUM REVISJONSHONORAR	**-6 813**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-40 293
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 004
Kostnader dugnader	-1 106
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-45 403**

NOTE 7
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Snørydding	-45 935
Andre driftskostnader	-690
Trykksaker	-38
Porto	-50
Bank- og kortgebyr	-2 776
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-49 488**

NOTE 8
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 320
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 928
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	521
Andre renteinntekter	127
SUM FINANSINNTEKTER	**15 896**

NOTE 9
VARIGE DRIFTSMIDLER

Plentraktor		
Tilgang 2023	25 255	
Avskrevet tidligere	-10 101	
Avskrevet i år	-5 051	
		10 103
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**10 103**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-5 051**

NOTE 10
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-4 298
Skyldig arbeidsgiveravgift	-7 148
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-11 446**

NOTE 11
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-4 692
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-4 692**

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 16.03.26
Selskapsnummer: 4390 **Selskapsnavn:** SAMEIET ØYEN NORDRE TRINN 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET ØYEN NORDRE TRINN 2

Organisasjonsnummer: 916645112
Møtet ble avholdt 16. mars kl. 18:00, Tomter Idrettshus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 8
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret foreslår rådgiver Hanne K. Railo, OBOS Eiendomsforvaltning som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Hanne K. Railo velges som møteleder.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling
Som fører av protokollen blir Hanne K. Railo, OBOS Eiendomsforvaltning foreslått. Protokollvitner velges på årsmøtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Hanne K. Railo velges som protokollfører, og Anna Louise Undén og Mats Kvifte som protokollvitner.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse kr. 50 000 ble vedtatt.

✓ **Vedtatt.**

7. Carport

Ønsker å sjekke interesse for å sette opp carport der det er ønskelig.

Alt betales av de beboerne som selv ønsker det. Ingen økt kost for fellesskapet.

Men det må godkjennes med 2/3 flertall da dette skal opp på sameiets grunn.

Må godkjennes av kommunen etter at årsmøte eventuelt har godkjent det.

Styrets innstilling
Styret ønsker å sjekke interesse for å sette opp carport der det er ønskelig.

Betales av de beboerne som selv ønsker det.

Forslag til vedtak:
Ønske om å sette opp carport tildelt de seksjonene som ikke har fra før. Kostnad for dette dekkes av seksjonseiere som ønsker carport også fremtidig vedlikehold. Må godkjennes av styret og sendes søknad til kommune før oppføring.

✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Alexander Åsen Pettersson

Valgt ved akklamasjon.
Følgende stilte til valg:
Alexander Åsen Pettersson

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Espen Ravin Hagen

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Espen Ravin Hagen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Mats Kvifte

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Mats Kvifte

Protokollen godkjennes av undertegnede

Møteleder/Fører av protokollen
Navn: Hanne K. Railo /s/

Protokollvitne 1
Navn: Anna Louise Undén /s/

Protokollvitne 2
Navn: Mats Kvifte /s/

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 4390

SAMEIET ØYEN NORDRE TRINN 2

Velkommen til årsmøte i SAMEIET ØYEN NORDRE TRINN 2

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 1. september kl. 09:00 og lukker 4. september kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/4390

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET ØYEN NORDRE TRINN 2

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår Hanne K. Railo som møteleder.

Forslag til vedtak

Hanne Karoline Railo er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår Laila Kristin Slette og Ragnhild Thorstensen som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Laila Kristin Slette og Ragnhild Ellingsgard Thorstensen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Styremedlem Espen Ravin Hagen har valgt å trekke seg fra sitt verv i styret, og styreleder Alexander Åsen Pettersson som også har flyttet og ønsker bare å fortsette som styremedlem. Robin Ringkilen i Øyenveien 88 D har sagt seg villig til å stille som kandidat som ny styreleder.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Robin Ringkilen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Alexander Åsen Pettersson

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2026

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 1.09.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 4.09.26
Selskapsnummer: 4390 **Selskapsnavn:** SAMEIET ØYEN NORDRE TRINN 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Hanne Karoline Railo er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Laila Kristin Slette og Ragnhild Ellingsgard Thorstensen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Robin Ringkilen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Alexander Åsen Pettersson

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Vedtekter

for

Sameiet Øyen Nordre trinn 2

org. nr. 916 645 112

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 28. april 2020 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Øyen Nordre trinn 2. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 21.08.2015.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 29 boligseksjoner på eiendommen gnr. 7, bnr.270. i Hobøl kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- bod
- parkeringsplasser/carport
- private utearealer

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (5) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

(5) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

Enerett til bruk

(8)

Seksjonseiere kan søke om enerett til bruk til sameiets fellesareal som ligger naturlig i tilknytning til seksjonen til søker. Styret godkjenner dette, men med begrensninger.

Begrensningene er som følger:

Fellesarealet kan brukes til parkering/ oppstillingsplass for ekstra bil, bobil og campingvogn.

Det er ikke tillatt å oppføre noen form for bygninger f. eks garasje/ carport, hytte/ paviljong.

Den som har enerett til skal vedlikeholde arealet slik at det ikke forringes eller blir skadet på noen som helst måte.

Følgende seksjoner har sammen eller hver for seg midlertidig enerett til bruk av sameiets fellesareal i naturlig tilknytning til seksjonen:

Seksjonsnummer 27, 28 og 29.

Eneretten gjelder fram til 2048 (maksimalt 30 år).

Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) 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.
(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.
(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.
(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen. Samt innvendige flater på balkongen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene

og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 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 to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-3 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER

For sameiet Øyen Nordre 2
Vedtatt på sameiermøte 20.3.2017

GENERELT

Alle beboere i sameiet har et felles ansvar for å følge husordensreglene.

Formålet med husordensreglene er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø hvor alle kan trives, uansett alder.

Husordensreglene kan bare endres med vedtak på sameiermøte.

All henvendelse til styret, det være seg klager eller forslag, sendes skriftlig til styret på email: oyennordre2@styrerommet.net

1. MILJØSTASJON

Avfall skal kastes i riktig dunk. Hvis det er fullt, benytt neste dunk. Det er forbudt å sette fra seg søppel eller annet avfall ved siden av avfallsdunkene, dette er brudd på husordensreglene. Skulle det vise seg at vi kan trenge flere beholdere for å unngå overfylte dunker, ta kontakt med styret.

2. DYREHOLD

Dyreeiere bes ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Avføring skal fjernes med pose og kastes i søppelkasser. Vi oppfordrer naboer til å si ifra om dette til vedkommende, dersom dette ikke overholdes.

3. STØY

Det skal være stille i perioden kl. 23.00-07.00. Ved større selskaper og fester som man regner med vil medføre støy etter kl. 23 skal skriftlig nabovarsel sendes ut med informasjon om hvor lenge festen pågår, samt kontaktinformasjon (telefonnummer).

4. FELLESAREALER

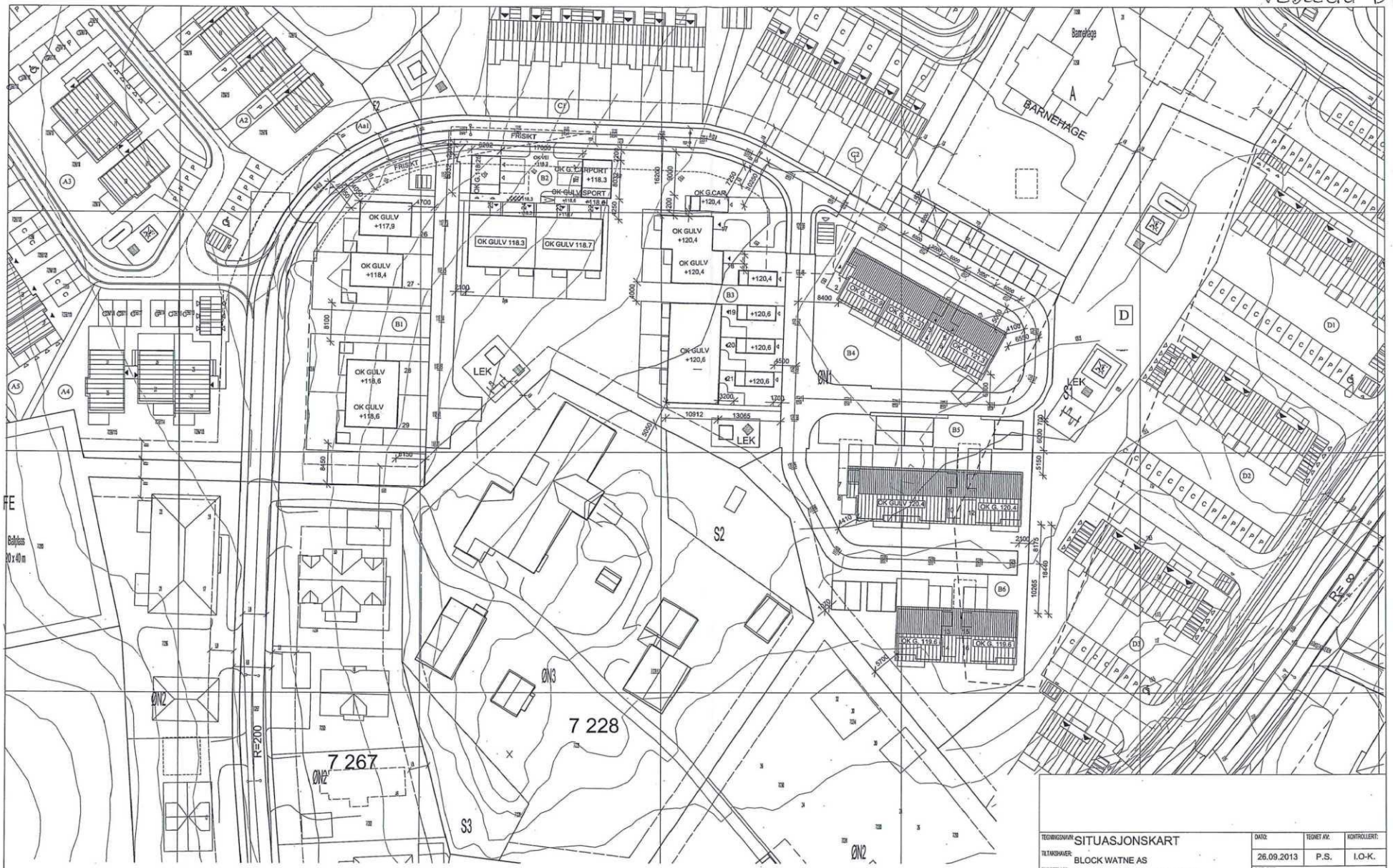
All skade som påføres felleseiendom må erstattes av den eller de som direkte eller indirekte forvolder skaden (huseier/husstand). Ingen private eiendeler skal oppbevares på fellesareal på en slik måte at det er til hinder og/eller sjenanse for andre sameiere/beboere. Søppel etc. må ryddes opp.

5. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Styret kan ved brudd på husordensregler gi den sameier det gjelder en advarsel. Ved gjentatte overtredelser/advarsler kan det gis skriftlig advarsel med pålegg om å rette opp forholdene.

Dersom sameier ikke følger opp styrets pålegg etter skriftlig advarsel, kan forholdet bli å anse som vesentlig mislighold av sameiers plikter, og styret kan vurdere en sanksjon. (I slike tilfeller kan styret i ytterste konsekvens gi pålegg om salg og krav om fravikelse i henhold til vedtekten § 9. Ved skriftlig advarsel skal det orienteres om mulige reaksjoner)

VEDLEGG D1

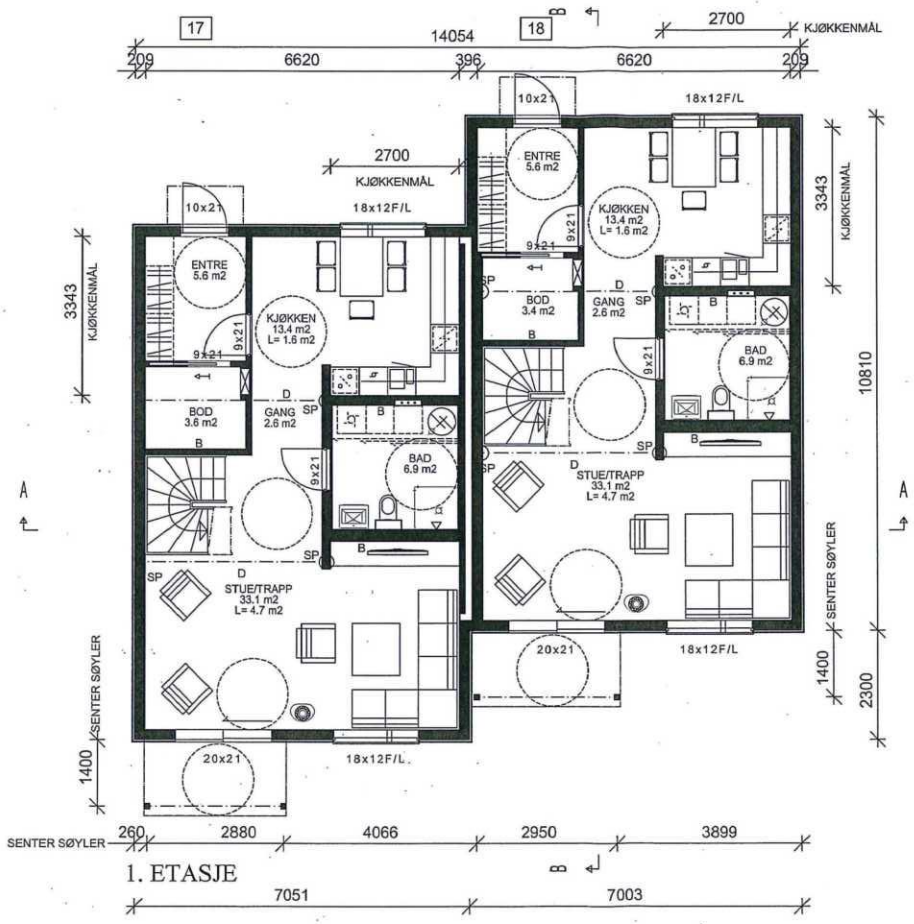


MÅLSETTING AV BYGG ER INKL. UTVENDIG KLEDNING

TEGNINGSNAVN: SITUASJONSKART		DATO:	TEGNET AV:	KONTROLLERT:
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS		26.09.2013	P.S.	I.O-K.
BYGGEPLASS: ØYENVEIEN, HOBØL KOMMUNE		GJNR./BNR.	7 / 270
PROSJEKTNAVN: ØYEN NORDRE TRINN 2		HUSTYPE:	
Block Watne	PROSJEKTNUMMER: 1053401	MÅLESTOKK (STØRRELSE):	1:500 A2
PB 1817 VIKA - 0123 OSLO - TLF:2324600	ARKITEKT: BLOCK WATNE AS	TEGN.NR.	A001

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

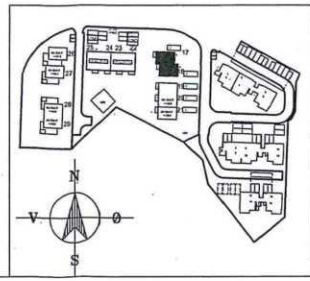
VEDLEGG E1



1. ETASJE

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

	Leilighet		
	BRA-Bygning	BRA-Boenhet	P-Rom
1. ETG.	142.3 m2	68.2 m2	64.1 m2
2. ETG.	140.9 m2	68.4 m2	65.8 m2
	m2	m2	m2
	m2	m2	m2
	283.2 m2	136.6 m2	129.9 m2
BYA = 165.4 m2			

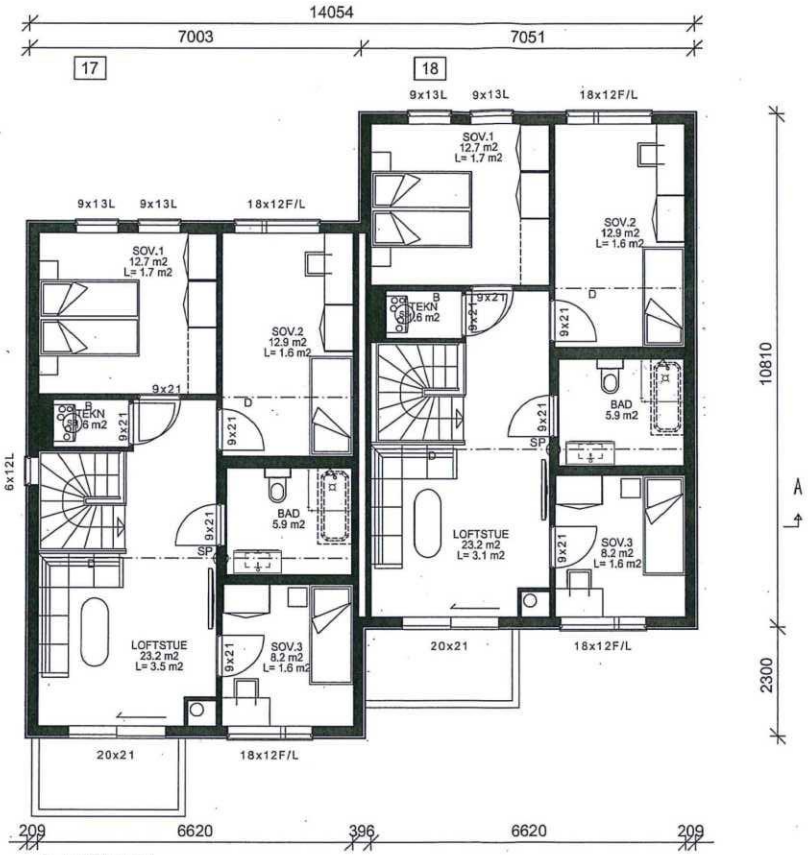


Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
-------	BYGGEMELDINGSTEGNINGER	28.08.2013	P.S.	I.O-K.

TEGNINGSNAVN: PLAN_1		DATO: 26.06.2013	TEGNET AV: P.S.	KONTROLLERT:
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS				
BYGGEPLASS: ØYENVEIEN, HOBØL KOMMUNE		G.NR./B.NR. 7 / 270		
PROSJEKTNAVN: ØYEN NORDRE TRINN 2, B3_2		HUSTYPE:		
Block Watne PB 1817 VIKA - 0123 OSLO - TLF:2324600	PROSJEKTNUMMER: 1053408	MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:100 A3		
	ARKITEKT: BLOCK WATNE AS	TEGN. NR. 100		

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

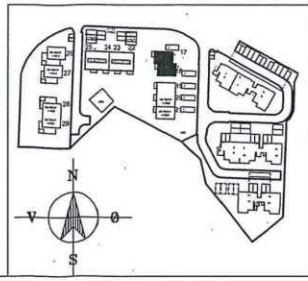
VEDLEGG E2



2. ETASJE

STIPLET INNREDNING ER IKKE MED I B.W.'s LEVERANSE, KFR. KONTRAKT OG BESKRIVELSE.

BYGGEMELDINGSTEGNINGER



SG = SIKKERHETSGLASS
SP = SØYLEPUNKT
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

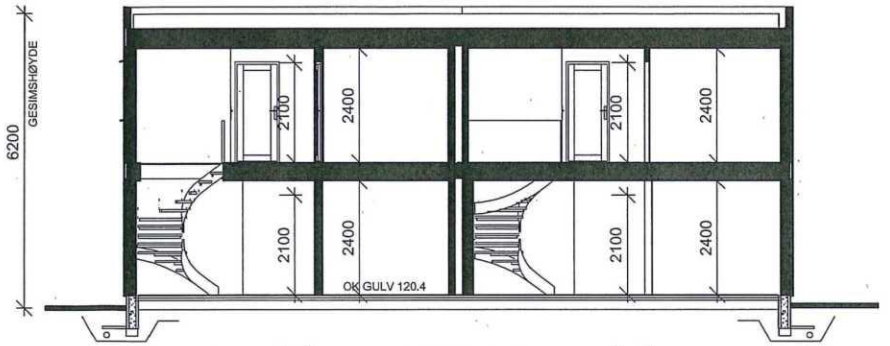
Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
B	VEGGTYKKELSE BAD	02.12.2013	P.S.	.
A	BYGGEMELDINGSTEGNINGER	28.08.2013	P.S.	I.O-K.

TEGNINGSNAVN: PLAN_2
DATO: 26.06.2013
TEGNET AV: P.S.
KONTROLLERT:
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS: ØYENVEIEN, HOBØL KOMMUNE
G.NR./B.NR.: 7 / 270
PROSJEKTNAVN: ØYEN NORDRE TRINN 2, B3_2
HUSTYPE:
PROSJEKTNUMMER: 1053408
MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:100 A3
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS
TEGN. NR.: 101

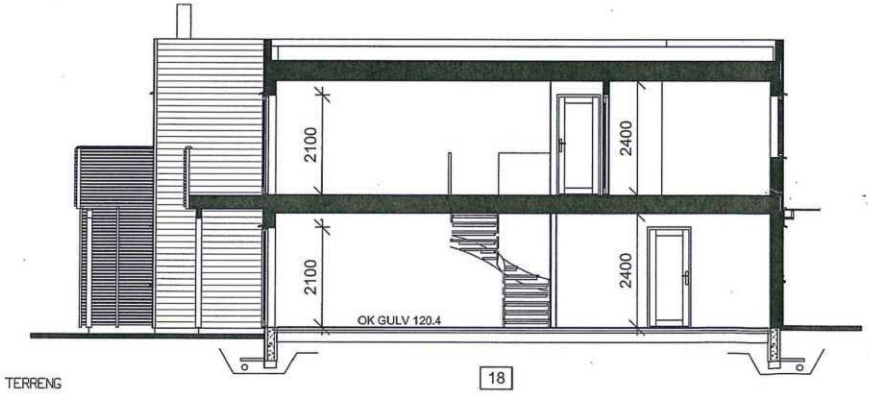
Block Watne
PB 1817 VIKA - 0123 OSLO - TLF:2324600

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

VEDLEGG E3



SNITT A-A



SNITT B-B

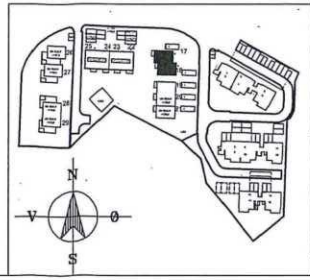
PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

SPROSSER	
VINDU	
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	
HOVEDINNGANGSDØR	

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

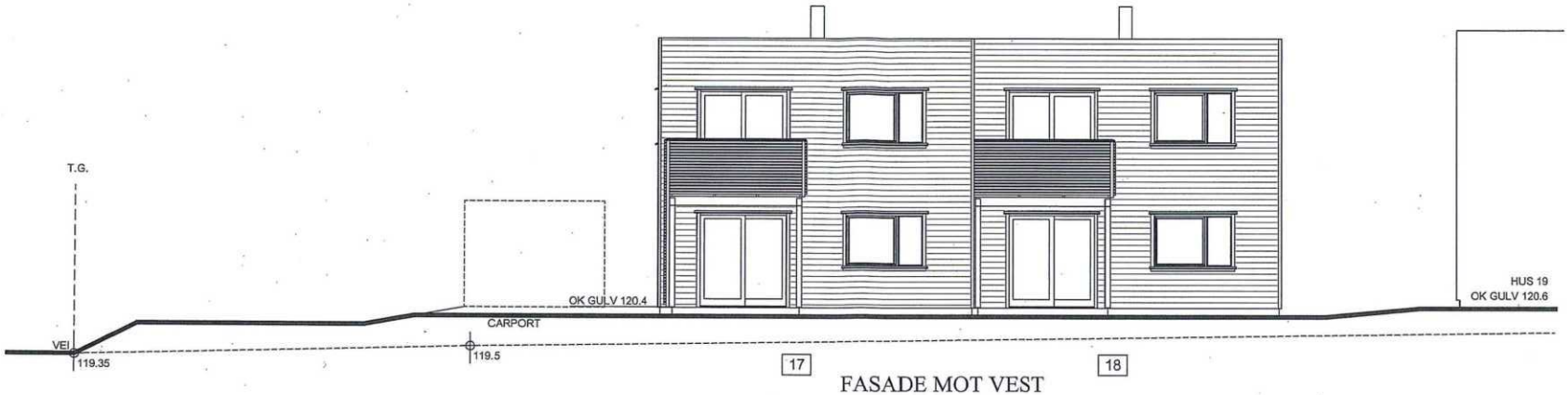


------	BYGGEMELDINGSTEGNINGER	28.08.2013	P.S.	I.O-K.
Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
TEGNINGSNAVN:	SNITT_1	DATO:	TEGNET AV:	KONTROLLERT:
TILTAKSHAVER:	BLOCK WATNE AS	26.06.2013	P.S.	
BYGGEPLASS:	ØYENVEIEN, HOBØL KOMMUNE	G.NR./B.NR.	7 / 270	
PROSJEKTNAVN:	ØYEN NORDRE TRINN 2, B3_2	HUSTYPE:		
	PROSJEKTNUMMER: 1053408	MÅLESTOKK (STØRRELSE):	1:100 A3	
	ARKITEKT: BLOCK WATNE AS	TEGN. NR.	102	

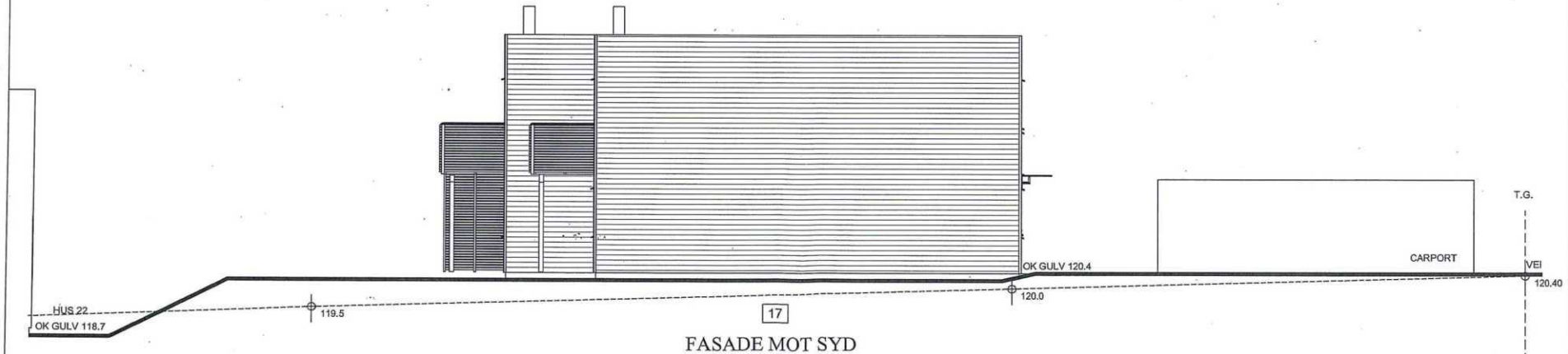
Block Watne
PB 1817 VIKA - 0123 OSLO - TLF:2324600

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

VEDLEGG E4



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SYD

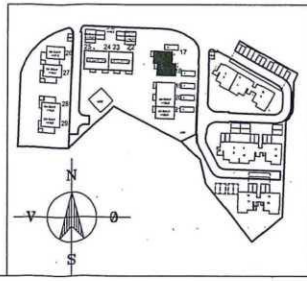
PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

SPROSSER	
VINDU	
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	
HOVEDINNGANGSDØR	

BYGGEMELDINGSTEGNINGER



------	BYGGEMELDINGSTEGNINGER	28.08.2013	P.S.	I.O-K.
Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
TEGNINGSNAVN:	FASADE_1	DATO:	TEGNET AV:	KONTROLLERT:
TILTAKSHAVER:	BLOCK WATNE AS	26.06.2013	P.S.	
BYGGEPLASS:	ØYENVEIEN, HOBØL KOMMUNE	G.NR./B.NR.	7 / 270	
PROSJEKTNAVN:	ØYEN NORDRE TRINN 2, B3_2	HUSTYPE:		
	PROSJEKTNUMMER: 1053408	MÅLESTOKK (STØRRELSE):	1:100 A3	
Block Watne	ARKITEKT: BLOCK WATNE AS	TEGN. NR.	103	

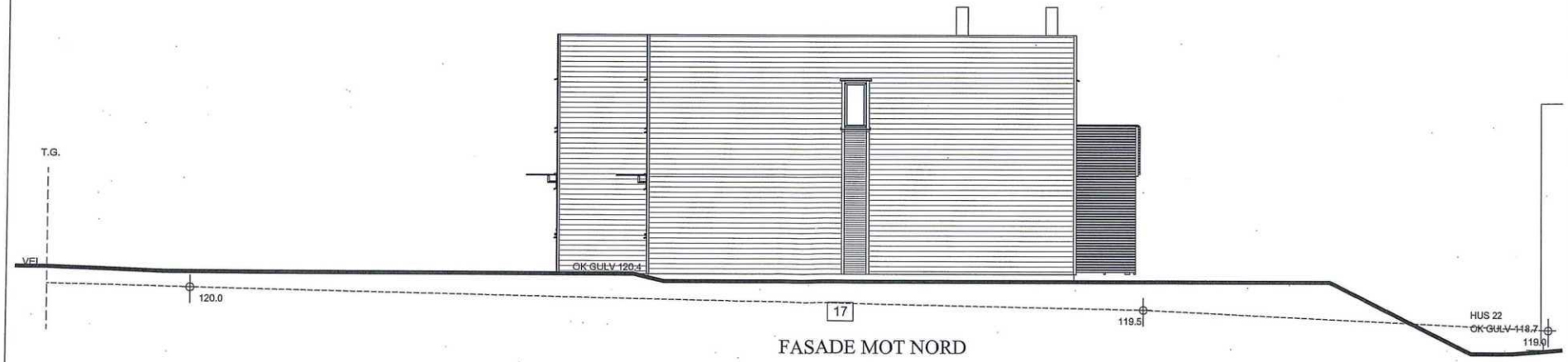
PB 1817 VIKA - 0123 OSLO - TLF:2324600

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

VEDLEGG E5



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD

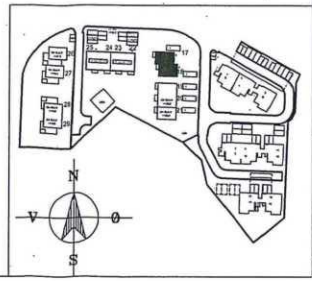
SPROSSER	
VINDU	
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	
HOVEDINNGANGSDØR	

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER



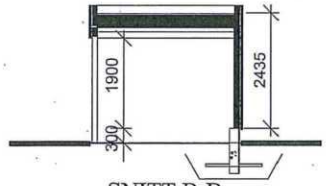
Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
------	BYGGEMELDINGSTEGNINGER	28.08.2013	P.S.	I.O-K.

TEGNINGSNAVN:	FASADE_2	DATO:	TEGNET AV:	KONTROLLERT:
TILTAKSHAVER:	BLOCK WATNE AS	26.06.2013	P.S.	
BYGGEPLASS:	ØYENVEIEN, HOBØL KOMMUNE	G.NR./B.NR.	7 / 270	
PROSJEKTNAVN:	ØYEN NORDRE TRINN 2, B3_2	HUSTYPE:		
	PROSJEKTNUMMER: 1053408	MÅLESTOKK (STØRRELSE):	1:100 A3	
	ARKITEKT: BLOCK WATNE AS	TEGN. NR.	104	

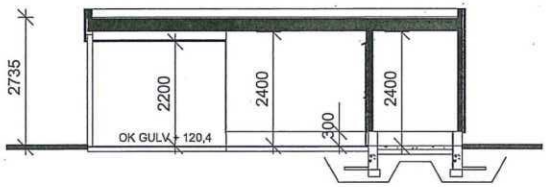
Block Watne
PB 1817 VIKA - 0123 OSLO - TLF:2324600

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

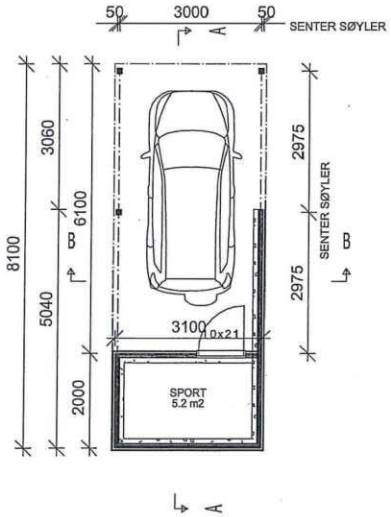
VEDLEGG E6



SNITT B-B



SNITT A-A



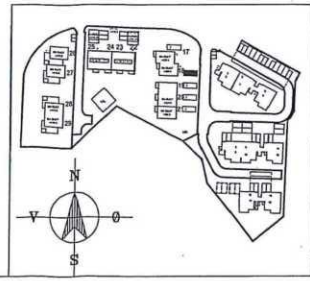
PLAN
BYA 25.4 m2

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

Gjelder hus nr.

18

SG = SIKKERHETSGLASS
SP = SØYLEPUNKT
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM



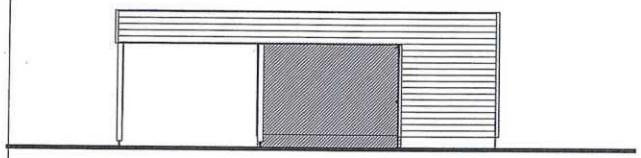
Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
------	BYGGEMELDINGSTEGNINGER	28.08.2013	P.S.	I.O-K.

TEGNINGSNAVN: PLAN - SNITT	DATO:	TEGNET AV:	KONTROLLERT:
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS	26.06.2013	A.P./P.S.	
BYGGEPLASS: ØYENVEIEN,HOBØL KOMMUNE	GJNR./B.NR.	7 / 270	
PROSJEKTNAVN: ØYEN NORDRE TRINN 2	HUSTYPE:		
PROSJEKTNUMMER: 5352_B3_CAR2	MÅLESTOKK (STØRRELSE):	1:100	A3
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS	TEGN. NR.	A100	

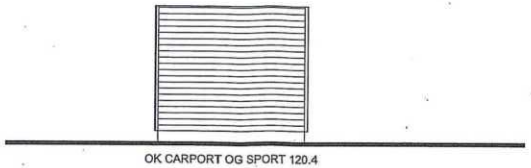
Block Watne
PB 1817 VIKA - 0123 OSLO - TLF:2324600

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

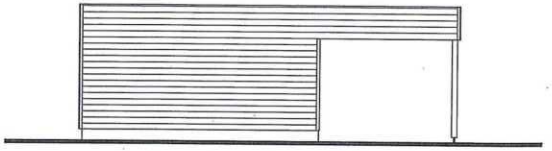
VEDLEGG E7



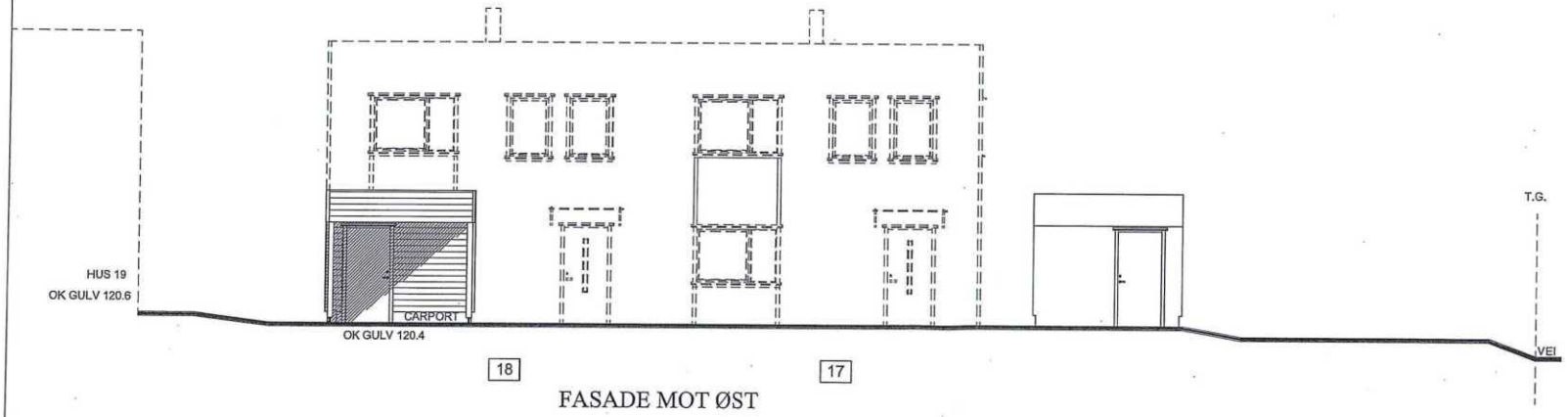
FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST

Gjelder hus nr.

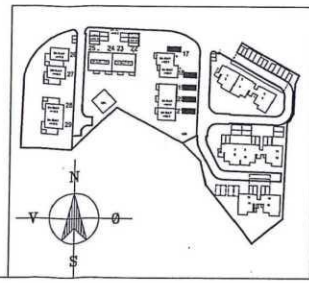
18

PLANERT TERRENG

NAVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

BYGGEMELDINGSTEGNINGER



-------	BYGGEMELDINGSTEGNINGER	28.08.2013	P.S.	I.O-K.
Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
TEGNINGSNAVN:	FASADER	DATO:	TEGNET AV:	KONTROLLERT:
TILTAKSHAVER:	BLOCK WATNE AS	26.06.2013	A.P./P.S.	
BYGGEPLASS:	ØYENVEIEN,HOBØL KOMMUNE	G.NR./B.NR.	7 / 270	
PROSJEKTNAVN:	ØYEN NORDRE TRINN 2	HUSTYPE:		
	PROSJEKTNUMMER: 5352_B3_CAR2	MÅLESTOKK (STØRRELSE):	1:100	A3
Block Watne	ARKITEKT: BLOCK WATNE AS	TEGN. NR.	A101	

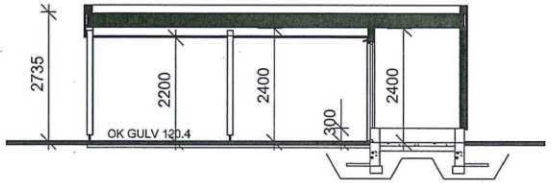
PB 1817 VIKA - 0123 OSLO - TLF:2324600

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

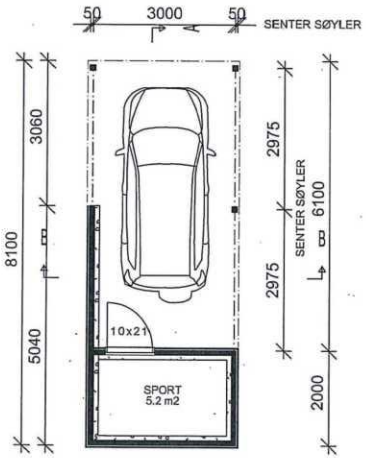
VEDLEGG E8



SNITT B-B



SNITT A-A



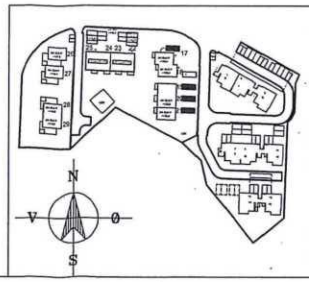
PLAN
BYA 25.4 m2

Gjelder leil. nr.

17	19	20	21

SG = SIKKERHETSGLASS
SP = SØYLEPUNKT
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

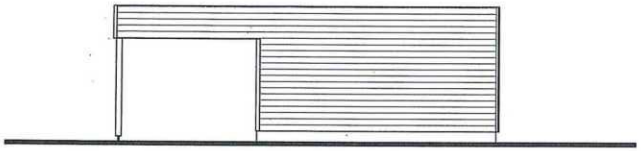


	BYGGEMELDINGSTEGNINGER	28.08.2013	P.S.	I.O-K.
Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
TEGNINGSNAVN:	PLAN - SNITT	DATO:	TEGNET AV:	KONTROLLERT:
TILTAKSHAVER:	BLOCK WATNE AS	26.06.2013	A.P./P.S.	
BYGGEPLASS:	ØYENVEIEN,HOBØL KOMMUNE	G.NR./B.NR.	7 / 270	
PROSJEKTNAVN:	ØYEN NORDRE TRINN 2	HUSTYPE:		
	PROSJEKTNUMMER: 5352_B3_CAR	MÅLESTOKK (STØRRELSE):	1:100 A3	
Block Watne	ARKITEKT: BLOCK WATNE AS	TEGN. NR.	A100	

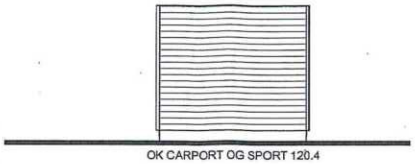
PB 1817 VIKA - 0123 OSLO - TLF:2324600

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

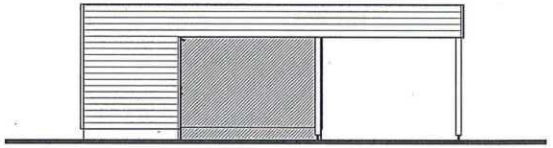
VEDLEGG E9



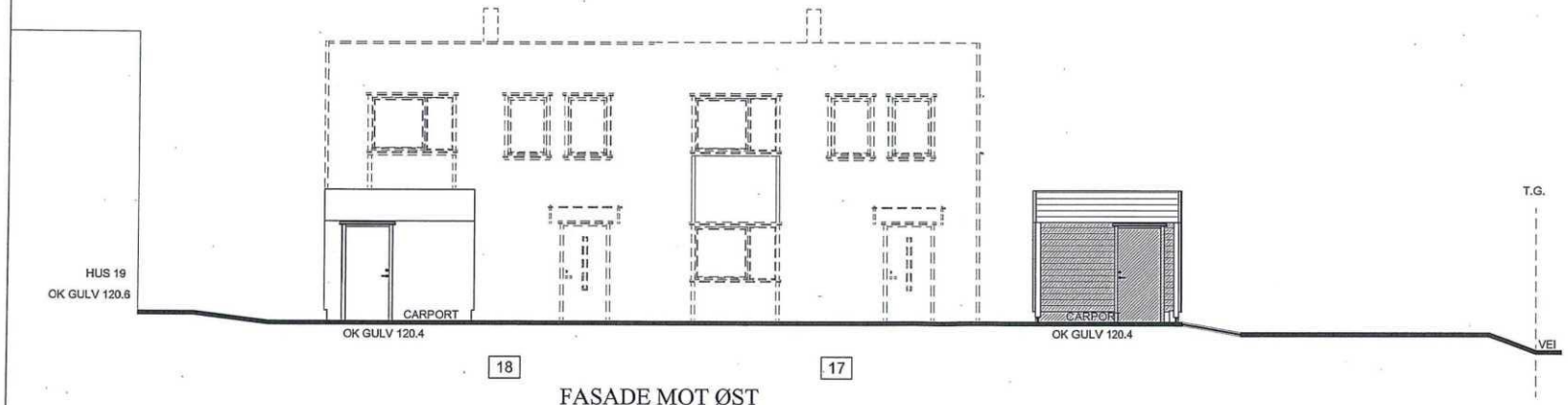
FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST

Gjelder leil. nr.

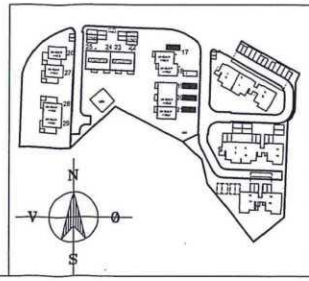
17 | 19 | 20 | 21

PLANERT TERRENG

NAVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

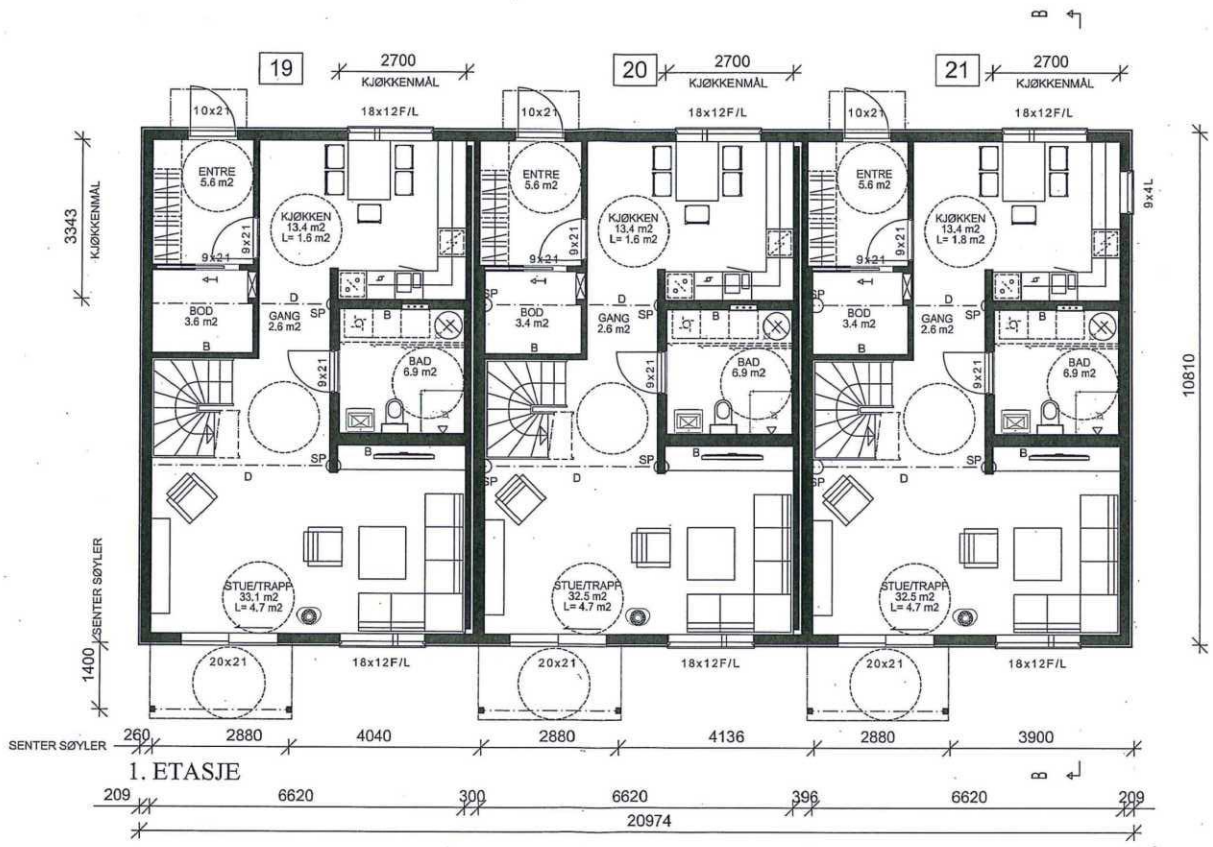


	BYGGEMELDINGSTEGNINGER	28.08.2013	P.S.	I.O-K.
Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
TEGNINGSNAVN:	FASADER	DATO:	TEGNET AV:	KONTROLLERT:
TILTAKSHAVER:	BLOCK WATNE AS	26.06.2013	A.P./P.S.	
BYGGEPLASS:	ØYENVEIEN,HOBØL KOMMUNE	G.NR./B.NR.	7 / 270	
PROSJEKTNAVN:	ØYEN NORDRE TRINN 2	HUSTYPE:		
	PROSJEKTNUMMER: 5352_B3_CAR	MÅLESTOKK (STØRRELSE):	1:100 A3	
Block Watne	ARKITEKT: BLOCK WATNE AS	TEGN. NR.	A101	

PB 1817 VIKA - 0123 OSLO - TLF:2324600

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

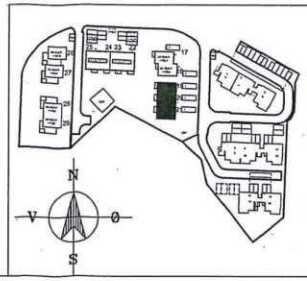
VEDLEGG E10



SG = SIKKERHETSGLASS	
SP = SØYLEPUNKT	
SD = SYNLIG DRAGER	
D = SKJULT DRAGER	
B = BÆREVEGG	
I = NETTO LYSAREAL	
L = LUKKEVINDU	
F = FAST KARM	

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

	BRA-Bygning	Leilighet 19 BRA-Boenhet	Leilighet 19 P-Rom	Leilighet 20 + 21 BRA-Boenhet	Leilighet 20 + 21 P-Rom
1. ETG.	215.3 m2	68,7 m2	64,3 m2	67,9 m2	63,6 m2
2. ETG.	213.6 m2	67,8 m2	65,8 m2	67,2 m2	65,2 m2
TOT. BRA-BYGG	428.9				
TOT.		136,5 m2	130,1 m2	135,1 m2	128,8 m2
BYA = 245 m2 eksl. parkering					



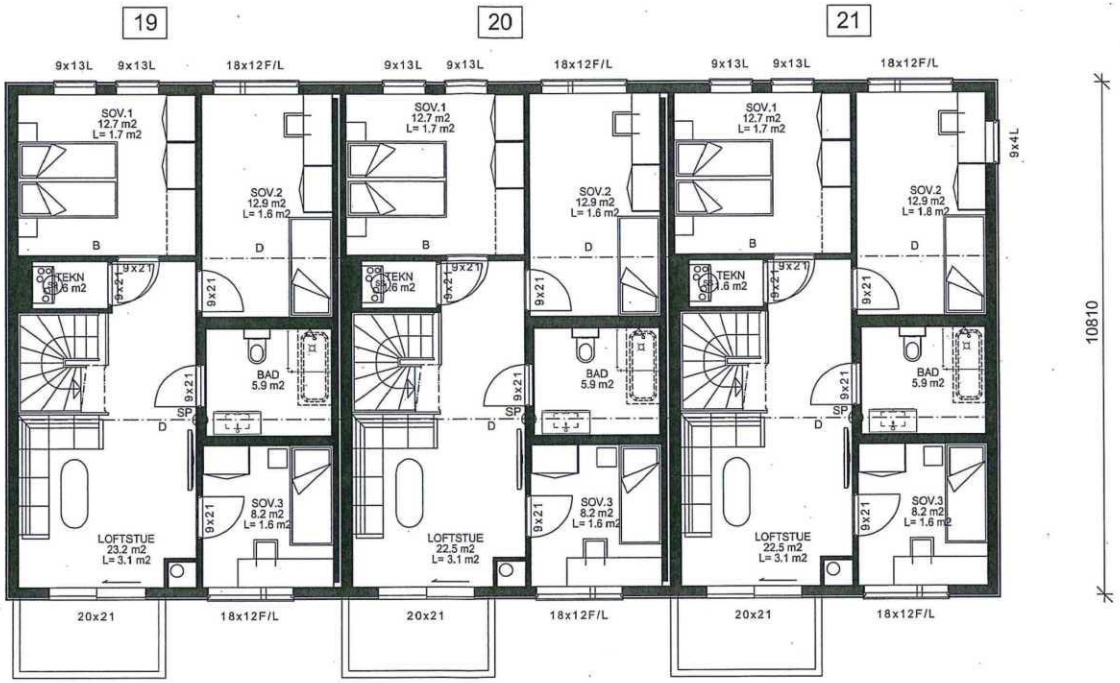
Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
B	PÅFORING 2 ETG + AREALER	13.11.2013	P.S.	.
A	BYGGEMELDINGSTEGNINGER	28.08.2013	P.S.	I.O-K.

TEGNINGSNAVN:	PLAN_1	DATO: 26.06.2013	TEGNET AV: P.S.
TILTAKSHAVER:	BLOCK WATNE AS		KONTROLLERT:
BYGGEPLASS:	ØYENVEIEN, HOBØL KOMMUNE	G.NR./B.NR. 7 / 270	
PROSJEKTNAVN:	ØYEN NORDRE TRINN 2, B3_3	HUSTYPE:	
PROSJEKTNUMMER:	1053409	MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:100	A3
ARKITEKT:	BLOCK WATNE AS	TEGN. NR. 100	

Block Watne
PB 1817 VIKA - 0123 OSLO - TLF:2324600

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

VEDLEGG E II

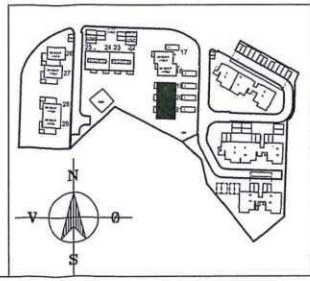


2. ETASJE

STIPLET INNREDNING ER IKKE MED I B.W.'s LEVERANSE,
KFR. KONTRAKT OG BESKRIVELSE.

20974

BYGGEMELDINGSTEGNINGER



SG = SIKKERHETSGLASS
SP = SØYLEPUNKT
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
B	PÅFORING 2 ETG + AREALER	13.11.2013	P.S.	.
A	BYGGEMELDINGSTEGNINGER	28.08.2013	P.S.	I.O-K.

TEGNINGSNAVN: PLAN_2
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS: ØYENVEIEN, HOBØL KOMMUNE
PROSJEKTNAVN: ØYEN NORDRE TRINN 2, B3_3

DATO:	TEGNET AV:	KONTROLLERT:
26.06.2013	P.S.	

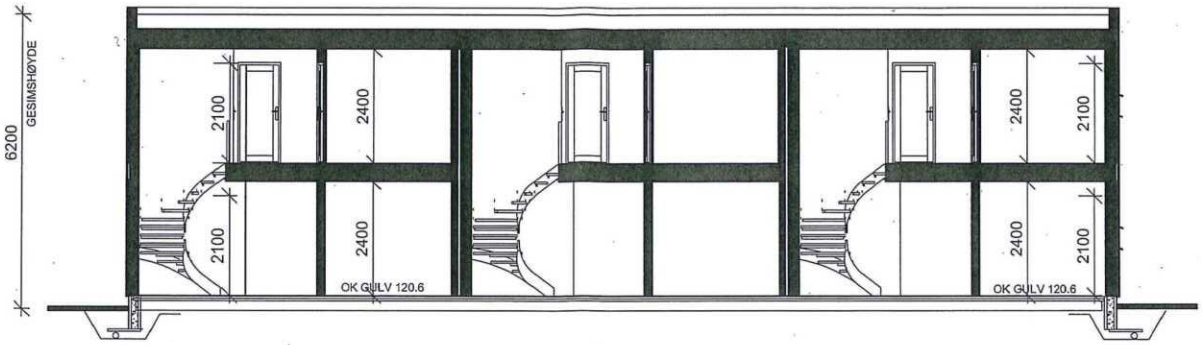
G.NR./B.NR.: 7 / 270
HUSTYPE:

Block Watne
PB 1817 VIKA - 0123 OSLO - TLF:2324600

PROSJEKTNUMMER: 1053409
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS
MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:100 A3
TEGN. NR.: 101

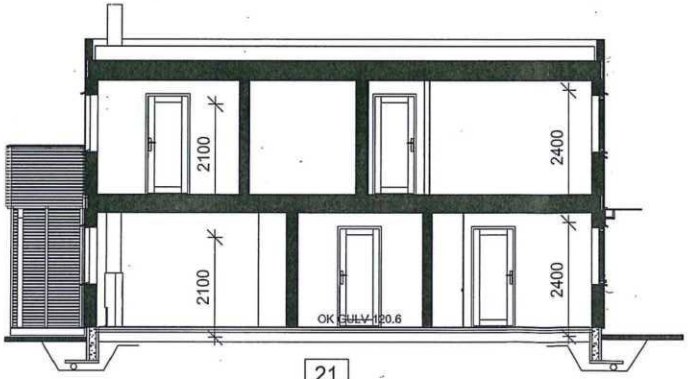
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

VEDLEGG E12



19 20 21

SNITT A-A



21

SNITT B-B

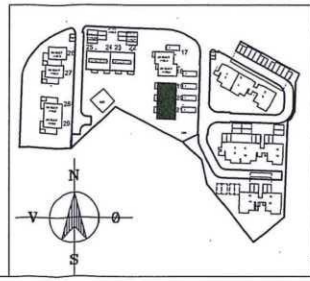
PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

SPROSSER	
VINDU	
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	
HOVEDINNGANGSDØR	

BYGGEMELDINGSTEGNINGER



Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
B	PÅFORING 2 ETG	13.11.2013	P.S.	.
A	BYGGEMELDINGSTEGNINGER	28.08.2013	P.S.	I.O-K.

TEGNINGSNAVN: SNITT_1
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS: ØYENVEIEN, HOBØL KOMMUNE
PROSJEKTNAVN: ØYEN NORDRE TRINN 2, B3_3

DATO:	TEGNET AV:	KONTROLLERT:
26.06.2013	P.S.	

G.NR./B.NR.: 7 / 270
HUSTYPE:

Block Watne
PB 1817 VIKA - 0123 OSLO - TLF:2324600

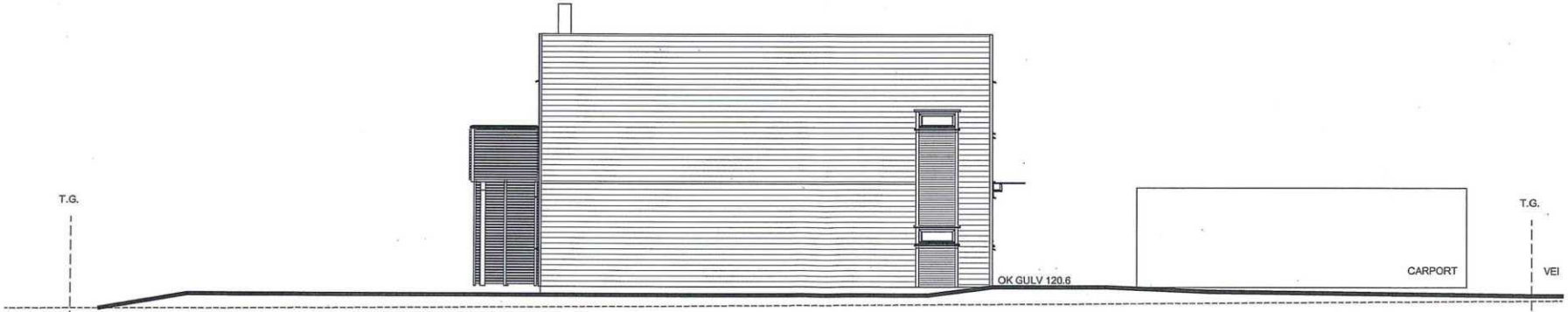
PROSJEKTNUMMER: 1053409
MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:100 A3
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS
TEGN. NR.: 102

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

VEDLEGG E13



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SYD

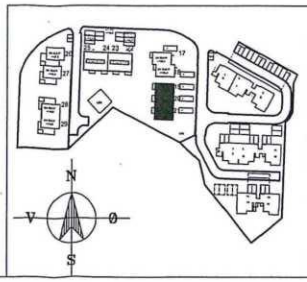
PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

SPROSSER	
VINDU	
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	
HOVEDINNGANGSDØR	

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

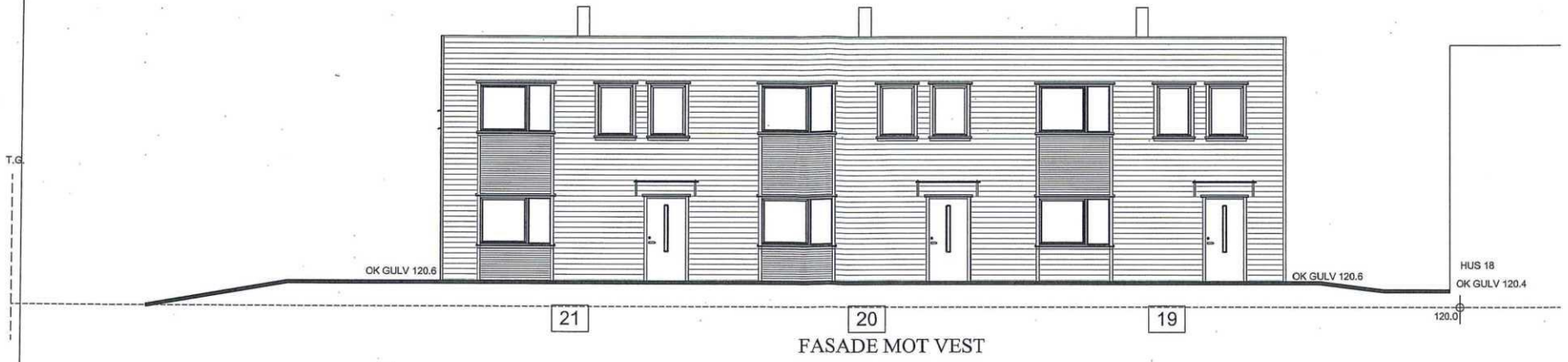


------	BYGGEMELDINGSTEGNINGER	28.08.2013	P.S.	I.O-K.
Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
TEGNINGSNAVN:	FASADE_1	DATO:	TEGNET AV:	KONTROLLERT:
TILTAKSHAVER:	BLOCK WATNE AS	26.06.2013	P.S.	
BYGGEPLASS:	ØYENVEIEN, HOBØL KOMMUNE	G.NR./B.NR.	7 / 270	
PROSJEKTNAVN:	ØYEN NORDRE TRINN 2, B3_3	HUSTYPE:		
	PROSJEKTNUMMER: 1053409	MÅLESTOKK (STØRRELSE):	1:100 - A3	
Block Watne	ARKITEKT: BLOCK WATNE AS	TEGN. NR.	103	

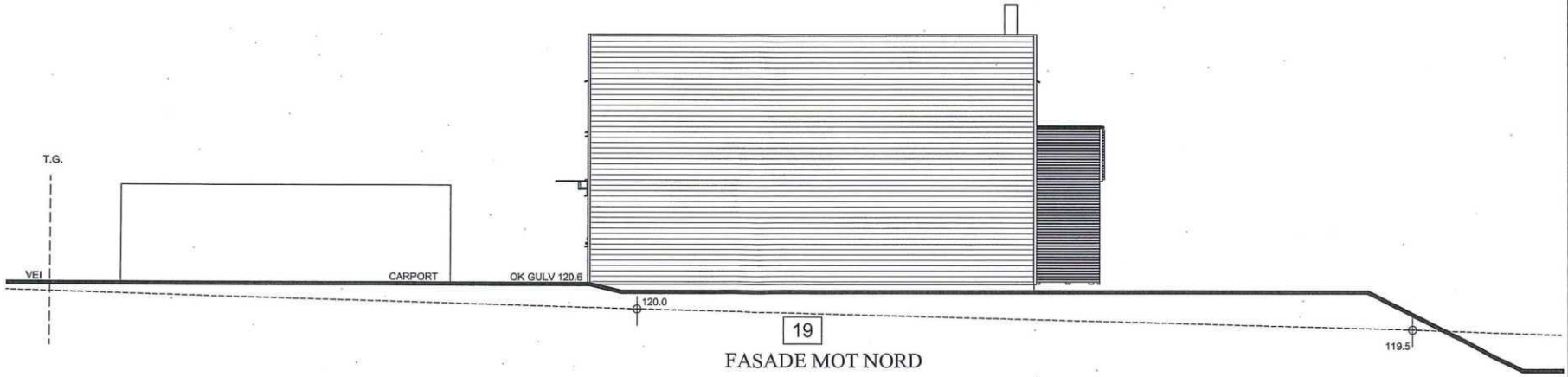
PB 1817 VIKA - 0123 OSLO - TLF:2324600

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

VEDLEGG E14



FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD

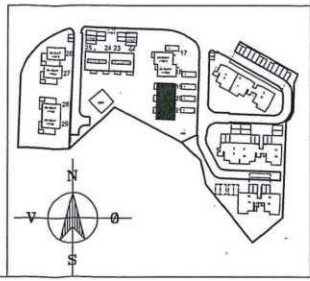
BYGGEMELDINGSTEGNINGER

SPROSSER	
VINDU	
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	
HOVEDINNGANGSDØR	

PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

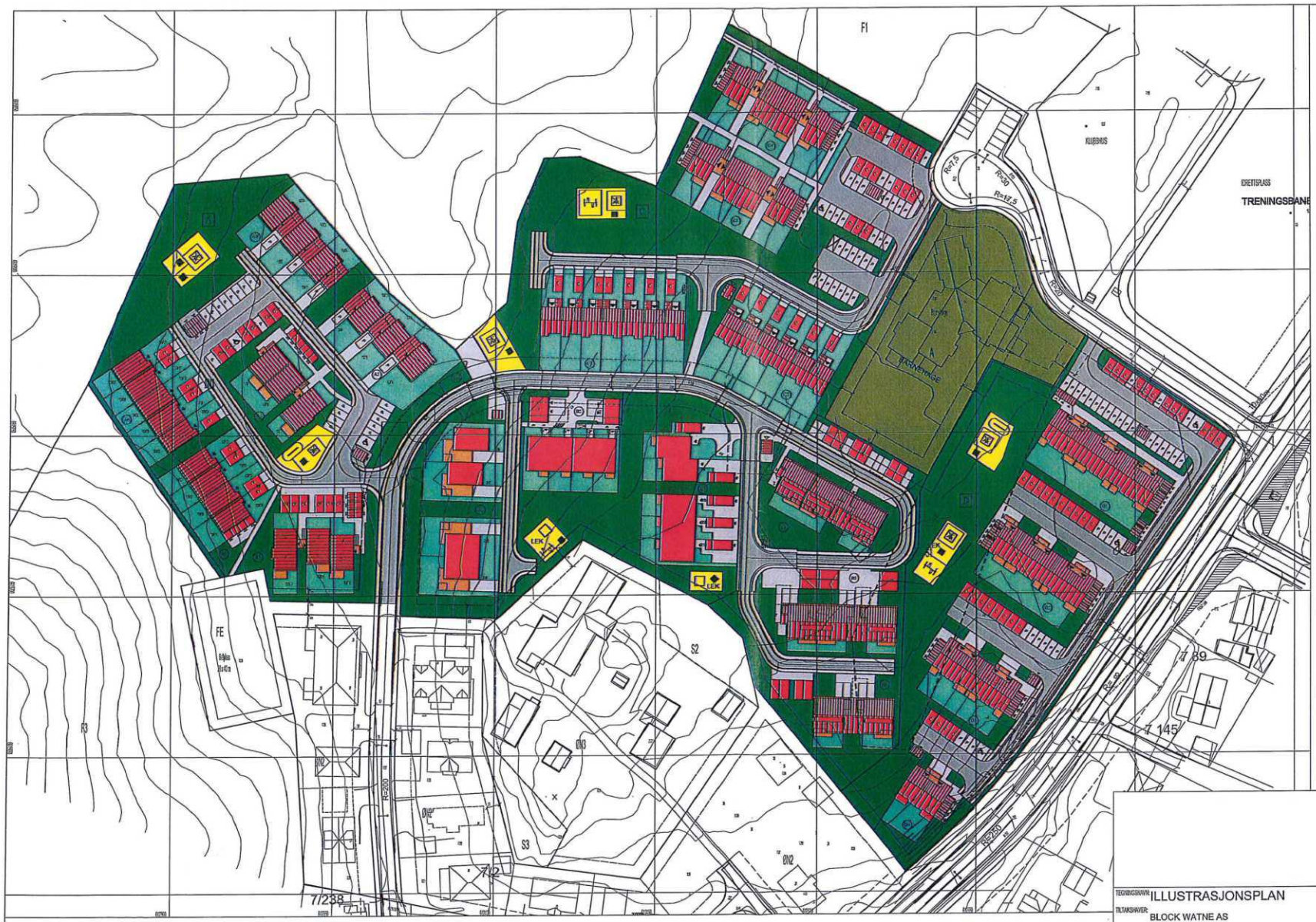


Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
------	BYGGEMELDINGSTEGNINGER	28.08.2013	P.S.	I.O-K.

TEGNINGSNAVN: FASADE_2		DATO:	TEGNET AV:	KONTROLLERT:
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS		26.06.2013	P.S.	
BYGGEPLASS: ØYENVEIEN, HOBØL KOMMUNE		G.NR./B.NR.	7 / 270	
PROSJEKTNAVN: ØYEN NORDRE TRINN 2, B3_3		HUSTYPE:		
Block Watne PB 1817 VIKA - 0123 OSLO - TLF:2324600	PROSJEKTNUMMER: 1053409	MÅLESTOKK (STØRRELSE):	1:100	A3
	ARKITEKT: BLOCK WATNE AS	TEGN. NR.	104	

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

VEDLEGG Q1



MÅLSETTING AV BYGG ER INKL. UTVENDIG KLEDNING

TEGNINGSNAVN: ILLUSTRASJONSPLAN		DATO: 26.09.2013	TEGNET AV: P.S.	KONTROLLERT: I.O-K.
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS		GJ.FØR.NR. 7 / 270	
BYGGEPLASS: ØYENVEIEN, HOBØL KOMMUNE		HUSTYPE:	
PROSJEKTNAVN: ØYEN NORDRE TRINN 2		MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:800 A2	
Block Watne PB 1817 VIKA - 0123 OSLO - TLF:2324600	PROSJEKTNUMMER: 1053401 ARKITEKT: BLOCK WATNE AS	TEGN.NR. A003	

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

VEDLEGG Q2

1503401 (5352_B) - AREALER - ØYEN NORDRE trinn 2

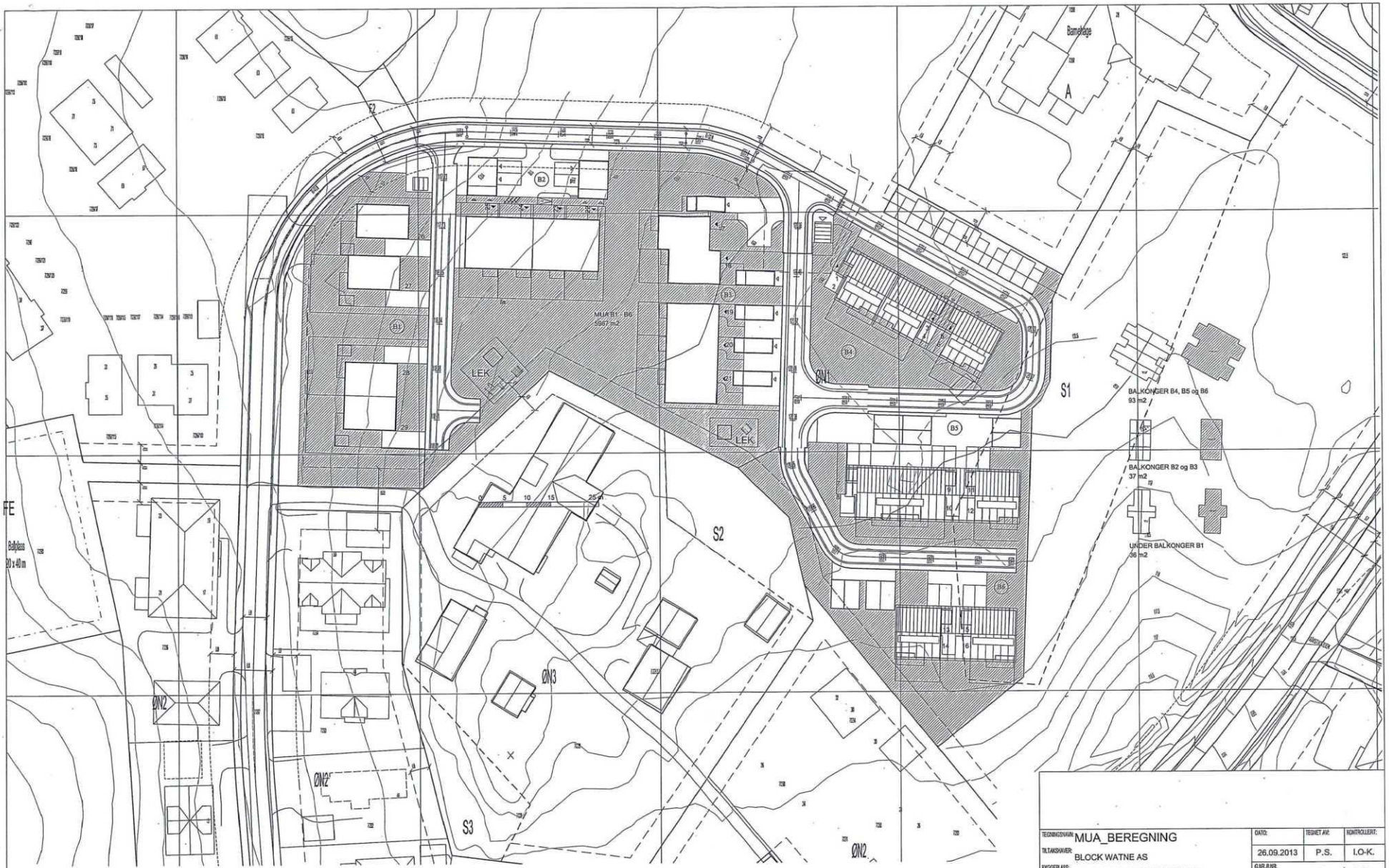
AREALBEREGNING **26.09.2013**

HUS	à BYA	MUA-KRAV	BRA-BYGG	BYA	STK Leil-Enh	P-ROM
B1_1		600,0	349,5	239,2	2	256,6
B1_2		600,0	346,3	234,3	2	258,6
B2		600,0	573,2	327,0	4	519,6
B3_2		600,0	283,2	165,4	2	259,8
B3_3		450,0	428,9	245,9	3	389,7
P 18 m2	18,0			522,0	29	
B2_CAR1				50,0	1	
B2_CAR2				50,0	1	
B3_CAR	25,4			101,6	4	
B3_CAR2				25,4	1	
1503410(B4)		900,0	608,4	395,5	6	468,0
1503411(B5)		900,0	608,4	395,0	6	468,0
1503412(B6)		600,0	413,6	261,4	4	312,0
B4-6_CAR1	36,0			216,0	6	
B4-6_CAR2	72,0			72,0	1	
MUA	6133,2					
TOTAL		5250,0	3611,5	3300,7		

AREAL TR 2	11141,0
MAX BYA 30%	3342,3

Differanse mellom BYA og BYA MAX 30%	41,6 m2
Differanse mellom MUA og MUA-KRAV	883,2 m2

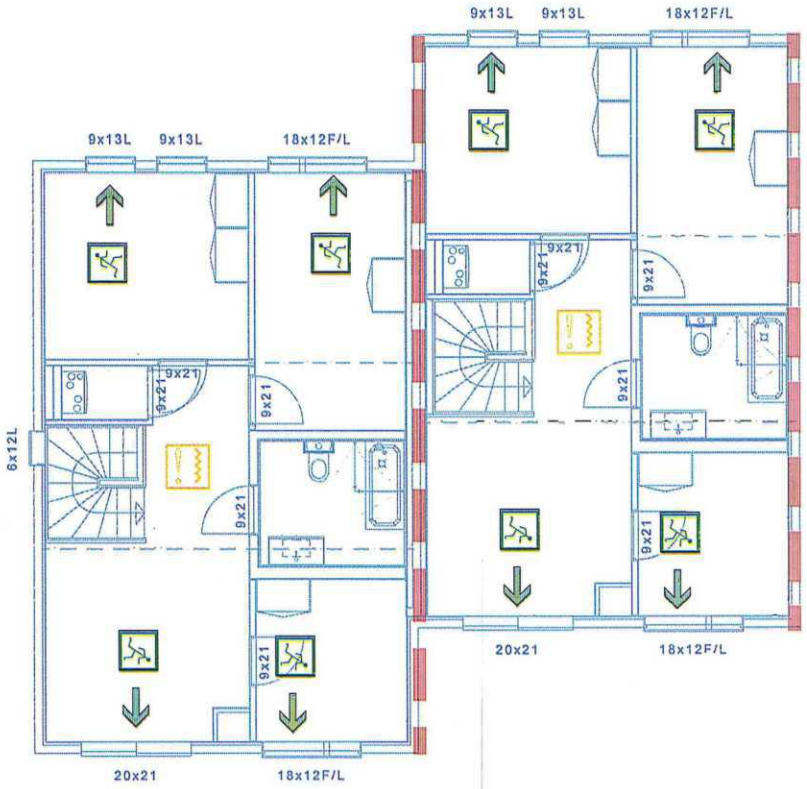
Mulig forendring Tr2 -138,7



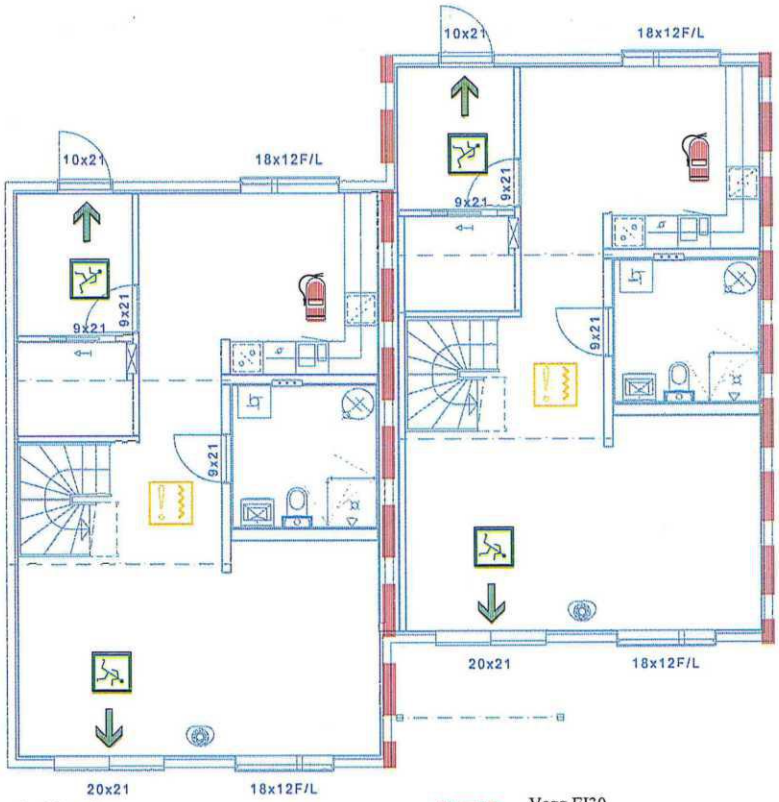
MÅLSETTING AV BYGG ER INKL. UTVENDIG KLEDNING

TEGNINGSNAVN: MUA_BEREGNING	DATO: 26.09.2013	TEGNET AV: P.S.	KONTROLLERT: I.O-K.
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS			
BYGGEPLASS: ØYENVEIEN, HOBØL KOMMUNE	GJ.FØR.NR.: 7 / 270		
PROSJEKTNAVN: ØYEN NORDRE TRINN 2	HUSTYPE:		
Block Watne PB 1817 VIKA - 0123 OSLO - TLF:2324600	PROSJEKTNUMMER: 1053401	MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:500 . A2	
	ARKITEKT: BLOCK WATNE AS	TEGN.NR.: A002	

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



2. Etasje



1. Etasje

Vegg EI30

Rømningsvei

Håndslukker

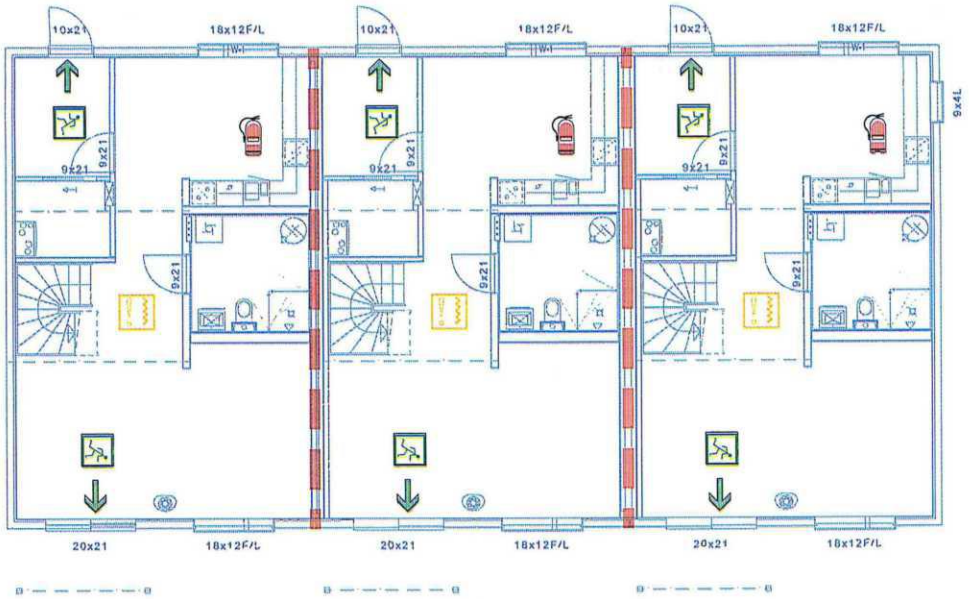
Nett og seriekoblede røykvarslere. (securitas godkjent)

BRANNPLAN	BLOCK WATNE AS		
Block Watne	TEGN.	R.B.C.	TEGN. NR. 400
	KONTROLL		
	DATO	21.06.13	UTFØRT AV: TLF. 23246000
	PROSJEKT	5352_03_2	PROSJEKTERINGSAVD.

TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS



2. Etasje



1. Etasje

Vegg EI30

Rømningsvei

Håndslukker

Nett og seriekoblede røykvarslere. (securitas godkjent)

REV	REVIDERINGEN OMFATTER	DATO	SIGN
	BLOCK WATNE AS		
BRANNPLAN			
TEGN.	R.D.C.	TEGN.NR.	400
KONTROLL			
MÅL			
DATO	21.08.13	UTFØRT AV:	TLF. 23240000
PROSJEKT	6352_03_3	PROSJEKTERINGSAVD.	

Block Watne

TEGNINGEN MÅ IKKE KOPIERES HELT ELLER DELVIS MONTERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS

Hobøl kommune

Block Watne AS avd Follo
Kristian Andresen
Nygårdsveien 20 C
1400 SKI

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	16/72 - 5 / KYRROS	21.06.2016

Øyenveien 74-82 - 7/299 - Oppføring av 5 bruksenheter - Ferdigattest

Byggested:	Øyenveien 74-82
Gbnr.:	7/299
Tiltakshaver:	Block Watne AS
Ansvarlig søker:	Block Watne AS avd Follo

Tillatelse til tiltak er gitt 06.03.2014. Det vises til søknad om ferdigattest for hele tiltaket mottatt 15.06.2016.

Kommunen gir ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10. Tiltaket kan nå lovlig tas i bruk.

Ansvarlig søker bekrefter at det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf. byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2:

1. Søknad om ferdigattest datert 15.06.2016
2. Gjennomføringsplan datert 15.06.2016.
3. Dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

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

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	E-post:	Bankkont:.
Elvestadveien 1000	Elvestadveien 1000	+47 69 92 44 00	post@hobol.kommune.no	1064.07.03100
1827 Hobøl	1827 Hobøl	Telefaks	Internett:	Org.nr.:
		+47 69 92 44 01	www.hobol.kommune.no	964 947 449

Med vennlig hilsen

Kyrre Rosenvinge
byggesaksbehandler med delegert fullmakt
Teknisk forvaltning

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:
Block Watne AS

Mottakere:
Block Watne AS avd Follo

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

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

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

Kostnader ved klagesaken
Utgifter til nødvendig advokatbistand kan søkes dekket av det offentlige etter reglene om fritt rettsråd, se lov om fri rettshjelp, 1980 nr. 35. Her gjelder imidlertid visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen i Østfold eller en advokat/Advokatvakten kan gi nærmere veiledning.
Det er også særskilt adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, f.eks. til advokatbistand, jf. fvl § 36. Men dette forutsetter vanligvis at kommunen har gjort en konkret feil som fører til endring av vedtaket. Dersom det er aktuelt vil Fylkesmannen gjøre deg oppmerksom på retten til å kreve slik dekning for sakskostnader.

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601859677
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964947449	HOBØL KOMMUNE	Elvestadveien 1000, 1827 HOBØL

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
968757954	BLOCK WATNE AS		Postboks 1817 Vika, 0123 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0138	7	299

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0138	7	299	0	1	83 / 3103	Boligseksjon	Ja	Ja
0138	7	299	0	2	83 / 3103	Boligseksjon	Ja	Ja
0138	7	299	0	3	83 / 3103	Boligseksjon	Ja	Ja
0138	7	299	0	4	83 / 3103	Boligseksjon	Ja	Ja
0138	7	299	0	5	83 / 3103	Boligseksjon	Ja	Ja
0138	7	299	0	6	83 / 3103	Boligseksjon	Ja	Ja
0138	7	299	0	7	83 / 3103	Boligseksjon	Ja	Ja
0138	7	299	0	8	83 / 3103	Boligseksjon	Ja	Ja
0138	7	299	0	9	83 / 3103	Boligseksjon	Ja	Ja
0138	7	299	0	10	83 / 3103	Boligseksjon	Ja	Ja
0138	7	299	0	11	83 / 3103	Boligseksjon	Ja	Ja
0138	7	299	0	12	83 / 3103	Boligseksjon	Ja	Ja
0138	7	299	0	13	83 / 3103	Boligseksjon	Ja	Ja
0138	7	299	0	14	83 / 3103	Boligseksjon	Ja	Ja
0138	7	299	0	15	83 / 3103	Boligseksjon	Ja	Ja
0138	7	299	0	16	83 / 3103	Boligseksjon	Ja	Ja
0138	7	299	0	17	137 / 3103	Boligseksjon	Ja	Ja
0138	7	299	0	18	137 / 3103	Boligseksjon	Ja	Ja
0138	7	299	0	19	137 / 3103	Boligseksjon	Ja	Ja

Doknr: 761008 Tinglyst: 21.08.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2015/761008/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-07 15:13

Side 1 av 33

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0138	7	299	0	20	135 / 3103	Boligseksjon	Ja	Ja
0138	7	299	0	21	135 / 3103	Boligseksjon	Ja	Ja
0138	7	299	0	22	135 / 3103	Boligseksjon	Ja	Ja
0138	7	299	0	23	135 / 3103	Boligseksjon	Ja	Ja
0138	7	299	0	24	135 / 3103	Boligseksjon	Ja	Ja
0138	7	299	0	25	135 / 3103	Boligseksjon	Ja	Ja
0138	7	299	0	26	138 / 3103	Boligseksjon	Ja	Ja
0138	7	299	0	27	138 / 3103	Boligseksjon	Ja	Ja
0138	7	299	0	28	139 / 3103	Boligseksjon	Ja	Ja
0138	7	299	0	29	139 / 3103	Boligseksjon	Ja	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2015/761008/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-07 15:13

Side 2 av 33

21.2 2015

Returneres til:
Block Watne AS avd. Follo
Nygårdsveien 20c
1400 Ski

Fødselsnr./Org.nr:
968757954

Ref.nr.

Begjæring[1] om:

☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0138	Hobøl	7	299		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
310364[redacted]	Trulte Marie Lingaas	

3. Begjæring

S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1	B	83	BG	13	B	83	BG	25	B	135	BG	37				49			
2	B	83	BG	14	B	83	BG	26	B	138	BG	38				50			
3	B	83	BG	15	B	83	BG	27	B	138	BG	39				51			
4	B	83	BG	16	B	83	BG	28	B	139	BG	40				52			
5	B	83	BG	17	B	137	BG	29	B	139	BG	41				53			
6	B	83	BG	18	B	137	BG	30				42				54			
7	B	83	BG	19	B	137	BG	31				43				55			
8	B	83	BG	20	B	135	BG	32				44				56			
9	B	83	BG	21	B	135	BG	33				45				57			
10	B	83	BG	22	B	135	BG	34				46				58			
11	B	83	BG	23	B	135	BG	35				47				59			
12	B	83	BG	24	B	135	BG	36				48				60			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 3103 = nevner: 3103

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Partenes underskrift
8/5-15	Ole Feet Dgvik

BLOCK WATNE AS Org.nr. 968 757 954
Ole Feet — Adm. direktør
Dortea Gjervik — Økonomisjef

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo 8/5-15	Ole Feet D. Gjervik BLOCK WATNE AS Org.nr. 968 757 954 Ole Feet Dortea Gjervik Adm. direktør Økonomisjef	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
7	299			Hobøl **kommune**

Sted og dato	Stempel og underskrift
Hobøl 01.06.2015	HOBØL KOMMUNE Oppmålingsmyndigheten 1827 Hobøl Stein Bjørnerud

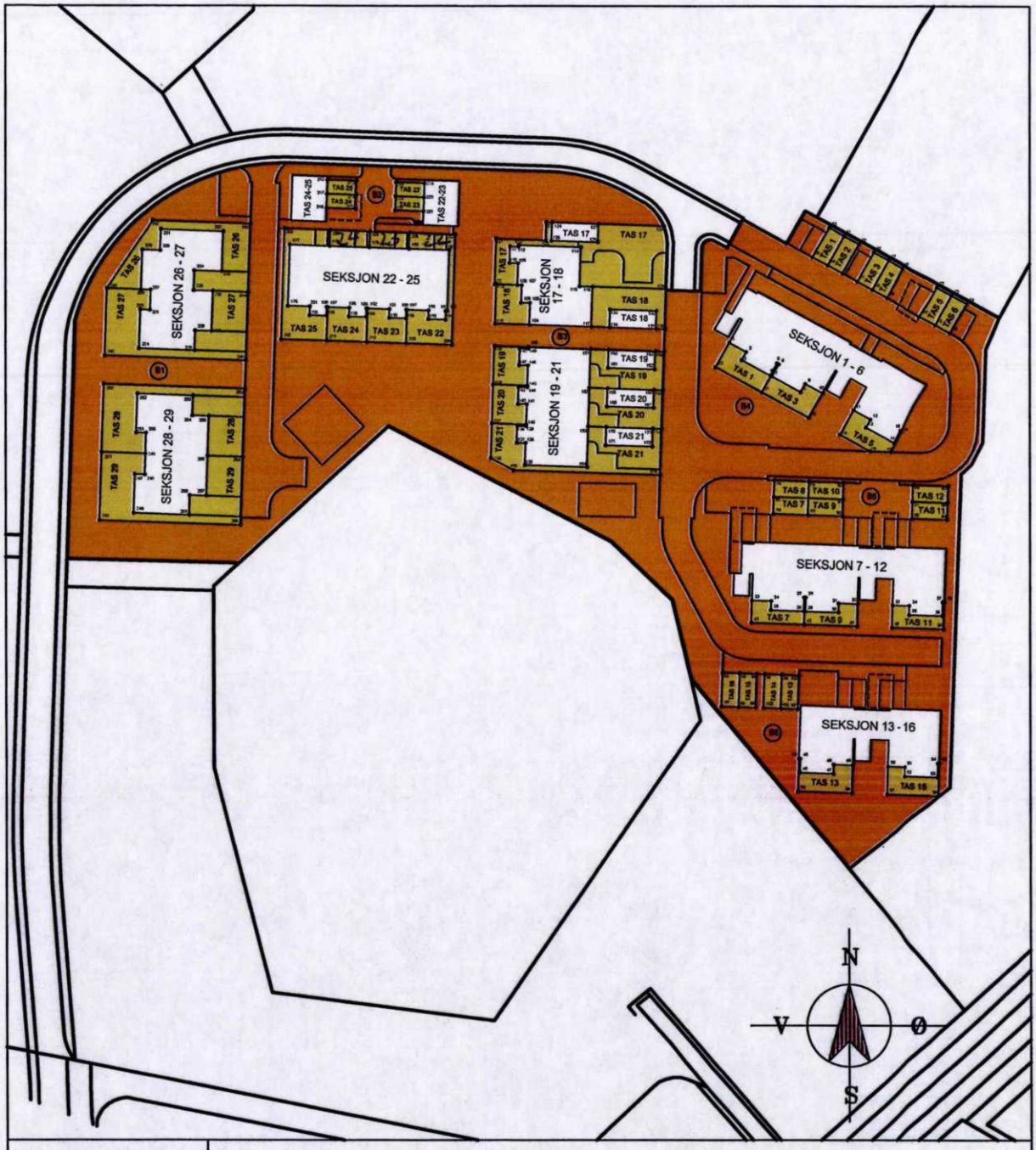
Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift
8/5-15	Ole Feet

BLOCK WATNE AS Org.nr. 968 737 954
Ole Feet Dortea Gjervik
Adm. direktør Økonomisjef

V1



TEGNFORKLARING

OMRISS AV BYGNING

TAS (TILLEGGS-AREAL TIL SEKSJON)

FELLES-AREALER

ALLE MÅL ER I METER

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER :

MÅL : 1:1000 DATO. 25.03.2014

BYGGEPLASS : 10534 ØyenNordre B1-B6 GNR 7, BNR 270

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : B.W.P

TEGN. TYPE : SEKSJONERINGSPLAN - OVERSIKT 1(5)

KONTROLLERT :

HUSTYPE :	KONSULENT :	DISKETT NR.	TEGN. NR.
		53524	10534-020

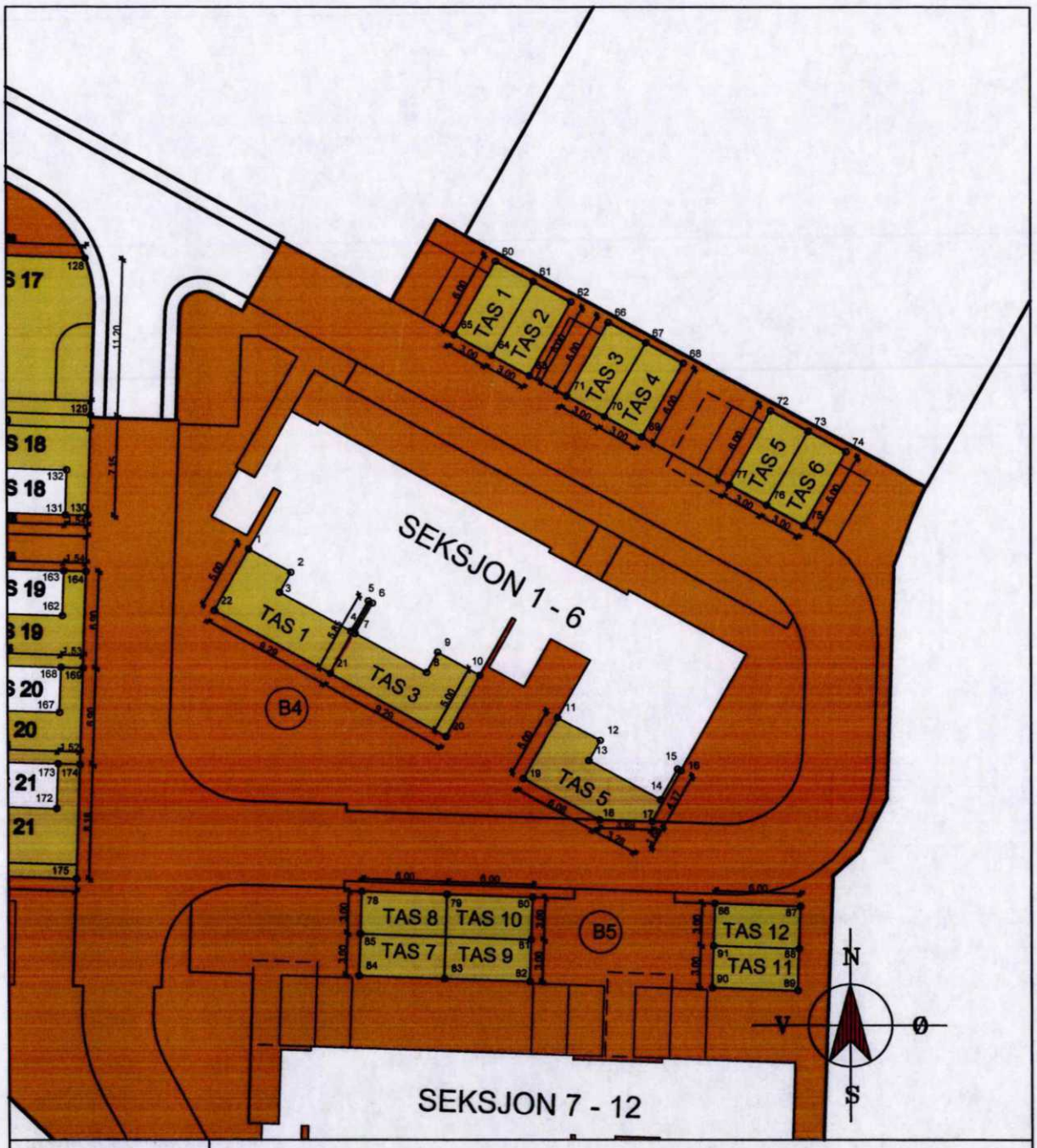
Block Watne

ARKITEKT : BLOCK WATNE AS

BLOCK WATNE AS
POSTBOKS 1817 VIKA 0123 OSLO
TLF. 23246000 FAKS 23246001

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

V2



TEGNFORKLARING

OMRISS AV BYGNING

TAS (TILLEGGS-AREAL TIL SEKSJON)

FELLES-AREALER

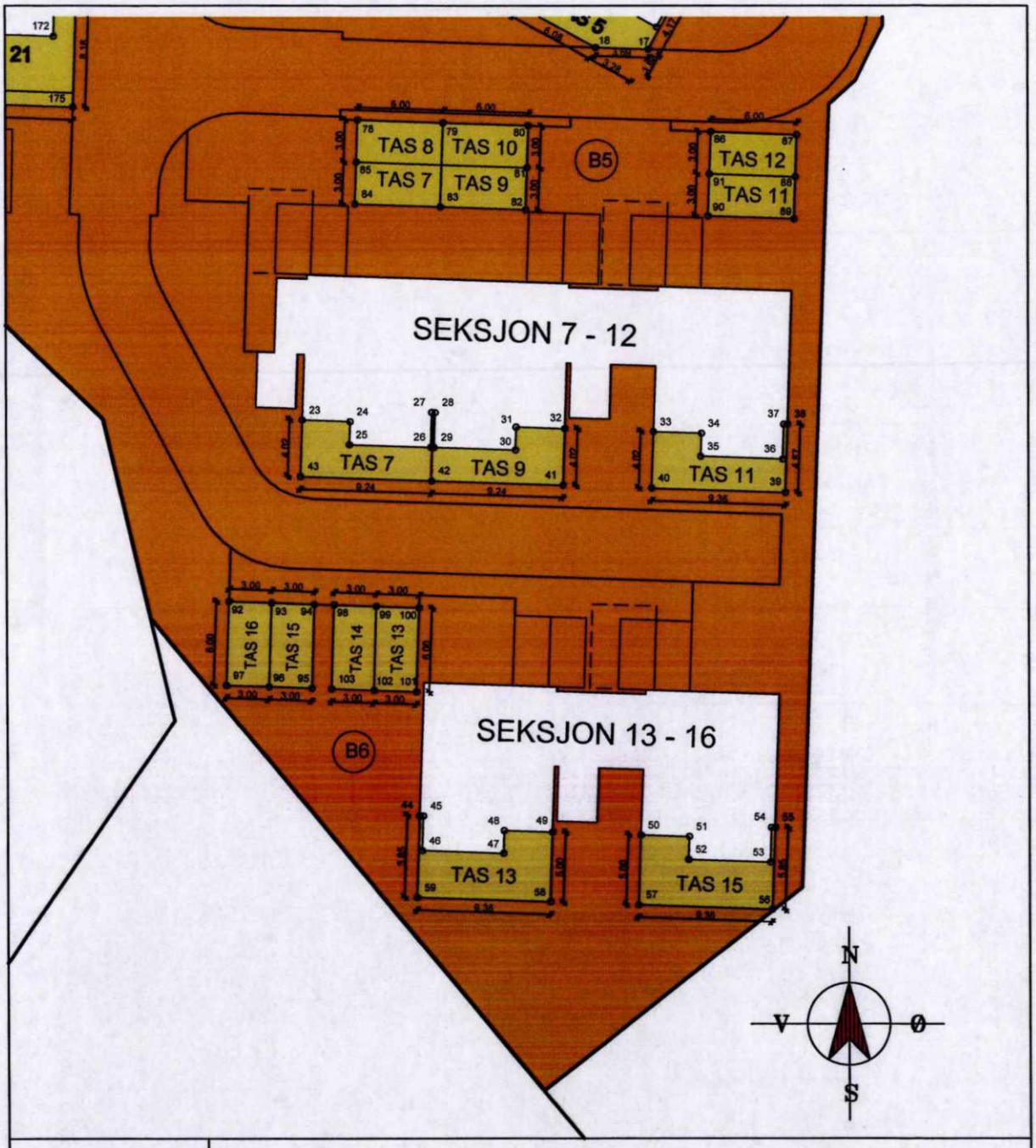
ALLE MÅL ER I METER

A	MÅLESTOKK	PS	31.03.2014
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
TILTAKSHAVER :		MÅL : 1:400	DATO. 25.03.2014
BYGGEPLASS : 10534 ØyenNordre B1-B6 GNR 7, BNR 270		ANSVARLIG PROSJEKTERENDE :	B.W.P
TEGN. TYPE : SEKSJONERINGSPLAN B4 4(5)		KONTROLLERT :	
HUSTYPE :	KONSULENT :	DISKETT NR. 53524	TEGN. NR. 10534-023
ARKITEKT : BLOCK WATNE AS		BLOCK WATNE AS POSTBOKS 1817 VIKA 0123 OSLO TLF. 23246000 FAKS 23246001	

Block Watne

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

V3



TEGNFORKLARING

OMRISS AV BYGNING

TAS (TILLEGGS-AREAL TIL SEKSJON)

FELLES-AREALER

ALLE MÅL ER I METER

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
A	MÅLESTOKK	PS	31.03.2014

TILTAKSHAVER :

MÅL : 1:400 DATO. 25.03.2014

BYGGEPLASS : 10534 ØyenNordre B1-B6 GNR 7, BNR 270

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : B.W.P

TEGN. TYPE : SEKSJONERINGSPLAN B5 - B6 5(5)

KONTROLLERT :

HUSTYPE :	KONSULENT :	DISKETT NR.	TEGN. NR.
		53524	10534-024

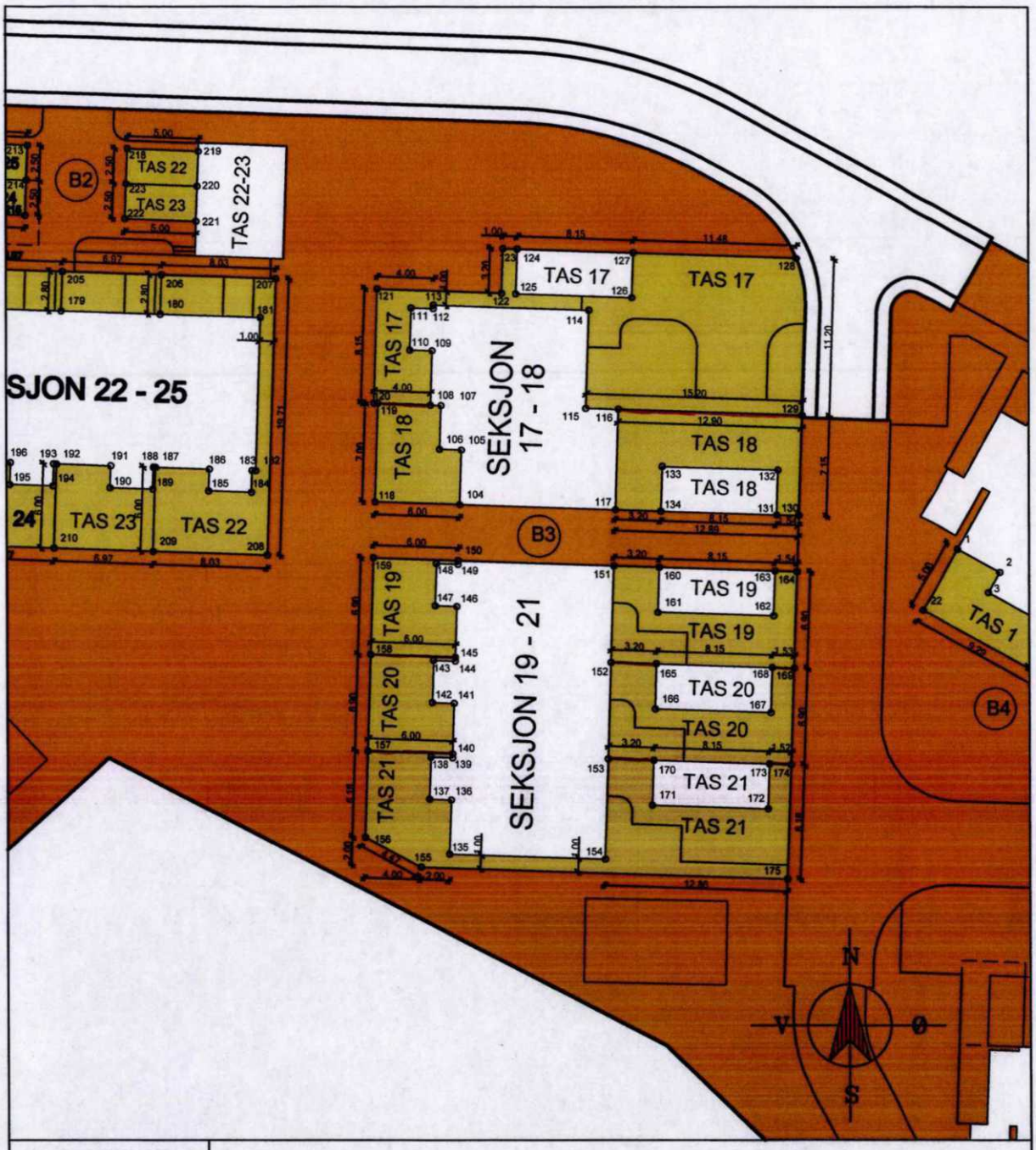
Block Watne

ARKITEKT : BLOCK WATNE AS

BLOCK WATNE AS
POSTBOKS 1817 VIKA 0123 OSLO
TLF. 23246000 FAKS 23246001

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

V4



TEGNFORKLARING

- OMRISS AV BYGNING
- TAS (TILLEGGS-AREAL TIL SEKSJON)
- FELLES-AREALER

ALLE MÅL ER I METER

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
A	MÅLESTOKK	PS	31.03.2014

TILTAKSHAVER :

BYGGEPLASS : 10534 ØyenNordre B1-B6 GNR 7, BNR 270

TEGN. TYPE : SEKSJONERINGSPLAN B3 3(5)

MÅL : 1:400 DATO. 25.03.2014

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : B.W.P

KONTROLLERT :

HUSTYPE :	KONSULENT :	DISKETT NR.	TEGN. NR.
		53524	10534-022

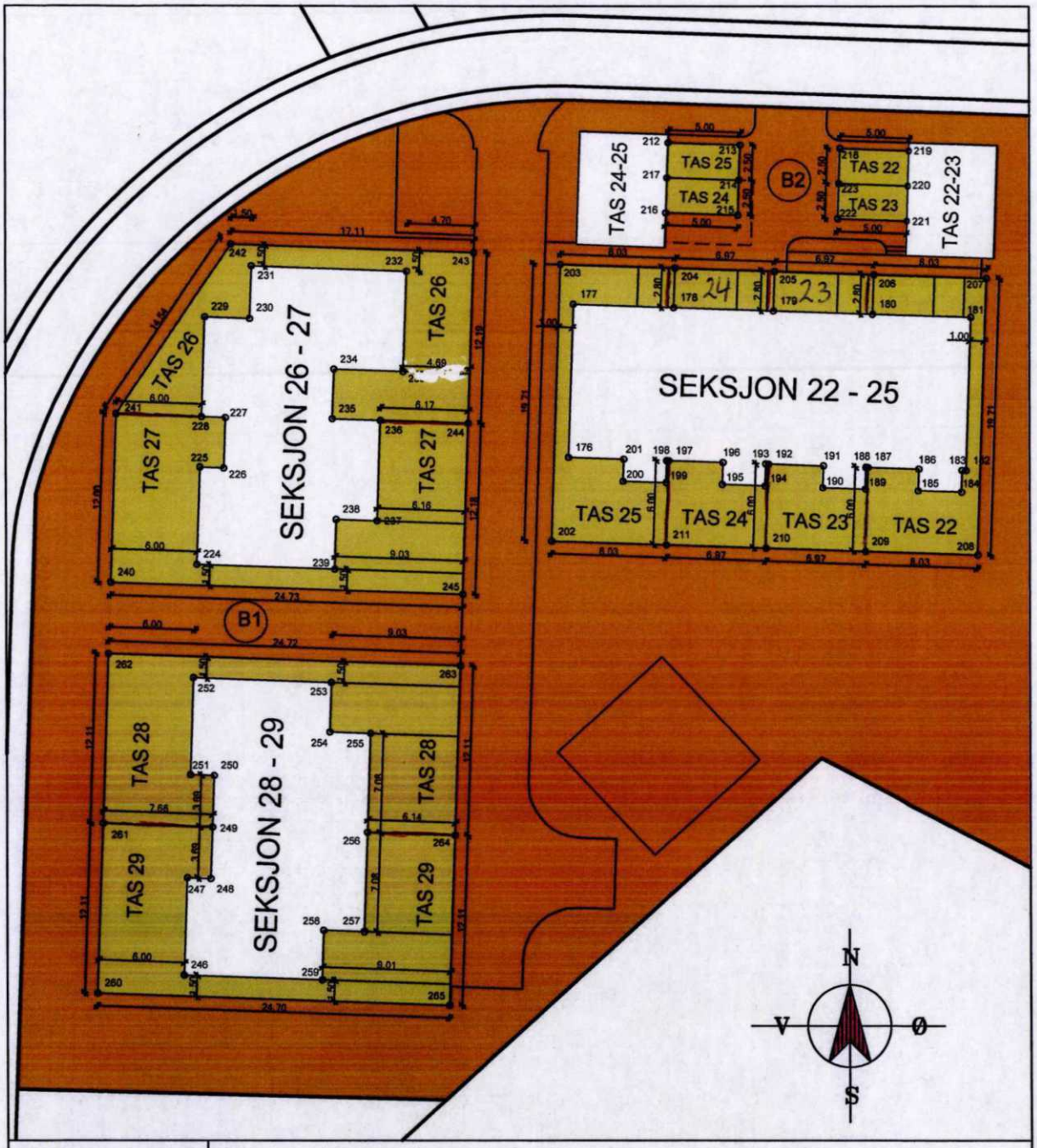
Block Watne

ARKITEKT : BLOCK WATNE AS

BLOCK WATNE AS
POSTBOKS 1817 VIKA 0123 OSLO
TLF. 23246000 FAKS 23246001

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

V5



TEGNFORKLARING

OMRISS AV BYGNING

TAS (TILLEGGS-AREAL TIL SEKSJON)

FELLES-AREALER

ALLE MÅL ER I METER

A	MÅLESTOKK	PS	31.03.2014
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER :

MÅL : 1:400 DATO. 25.03.2014

BYGGEPLASS : 10534 ØyenNordre B1-B6 GNR 7, BNR 270

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : B.W.P

TEGN. TYPE : SEKSJONERINGSPLAN B1 - B2 2(5)

KONTROLLERT :

HUSTYPE :	KONSULENT :	DISKETT NR.	TEGN. NR.
		53524	10534-021

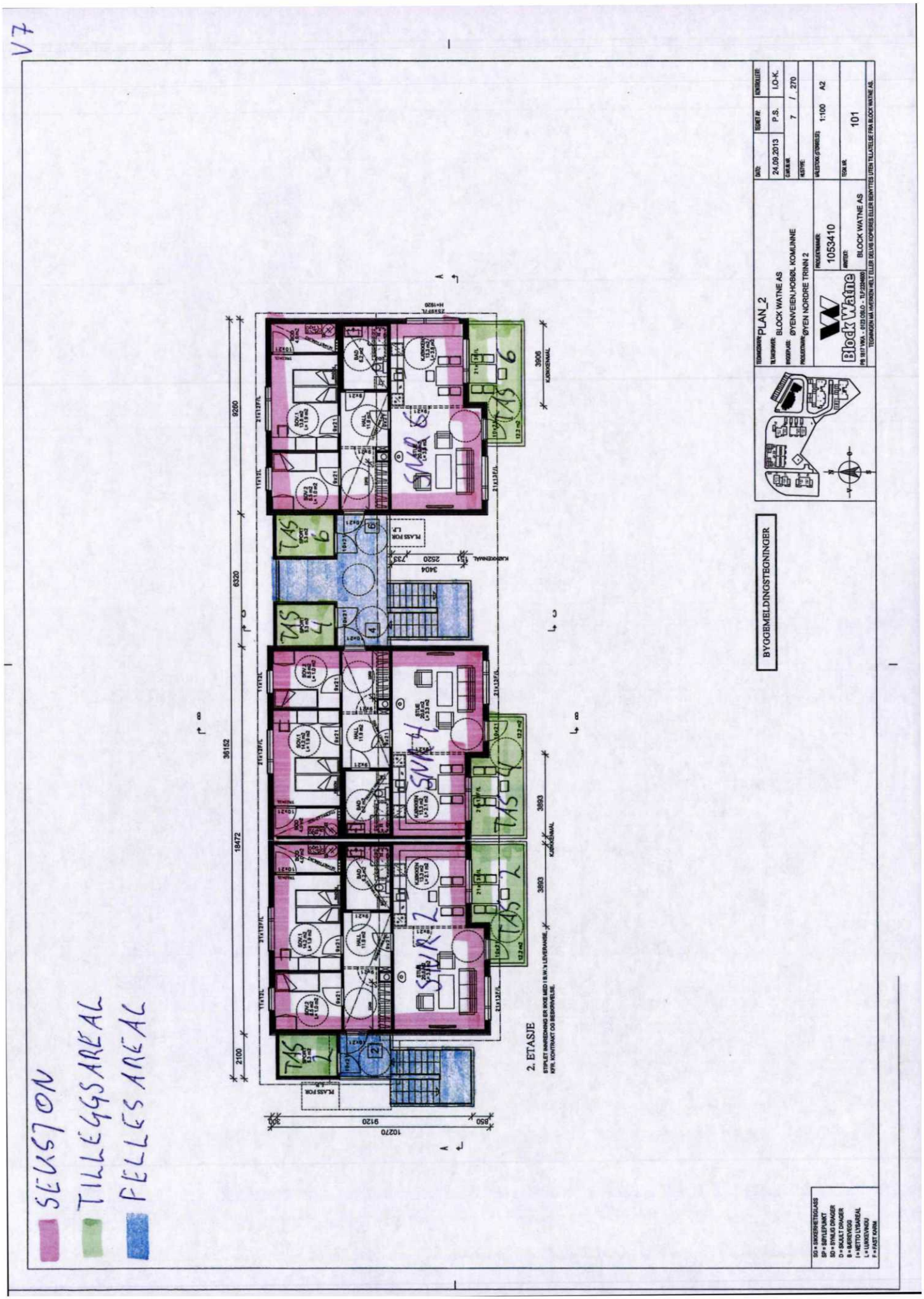
Block Watne

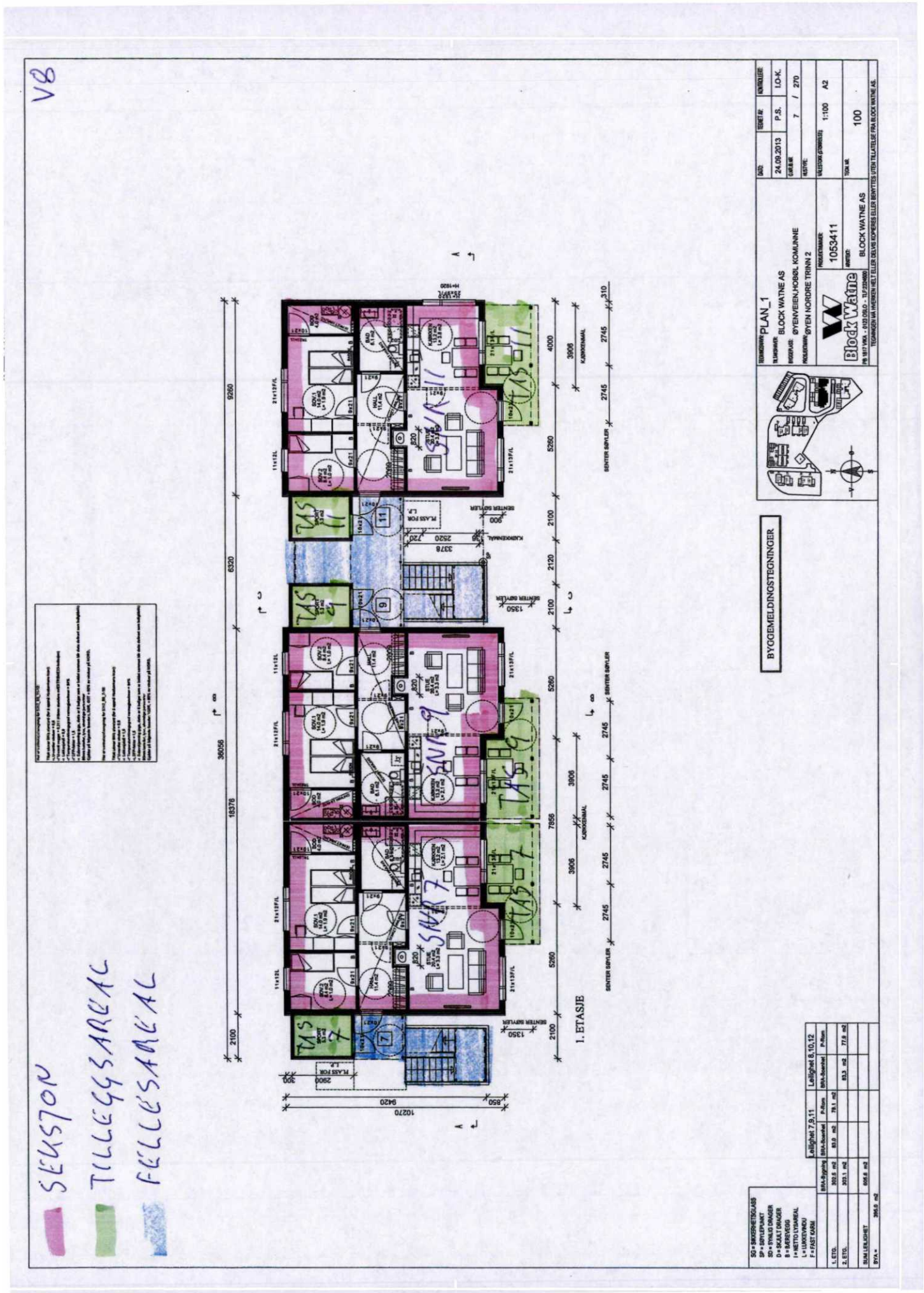
ARKITEKT : BLOCK WATNE AS

BLOCK WATNE AS
POSTBOKS 1817 VIKA 0123 OSLO
TLF. 23246000 FAKS 23246001

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.


SEKSJON
TILLEGGSAREAL
FELLESAREAL
1. ETASJE
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
PLAN_1
BLOCK WATNE AS
ØYENVEIEN,HOBØL KOMUNNE
ØYEN NORDRE TRINN 2
1053410
BLOCK WATNE AS
24.09.2013
P.S.
I.O.K.
1:100
A2
100
Leilighet 1,3,5
Leilighet 2,4,6
BRA-Bygning
BRA-Boenhet
P-Rom
1. ETG.
2. ETG.
RUM LEILIGHET
BYA =
395.5 m2


V7
SEKSJON
TILLEGGSAREAL
FELLESAREAL
2. ETASJE
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
TEGNINGEN PLAN_2
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
BYGGESTED: ØYENVEIEN, HOBØL KOMMUNE
PROSJEKTNAVN: ØYEN NORDRE TRINN 2
PROSJEKTNUMMER: 1053410
ANSVARLIG: BLOCK WATNE AS
DATO: 24.09.2013
TEGNET AV: P.S.
KONTROLLERT: I.O.K.
GNR./BNR.: 7 / 270
KARTPRE:
VALGTSTOR.(FORMELLES): 1:100
FORMAT: A2
TEGN.NR.: 101
Block Watne
PB 1817 VIKA - 0123 OSLO - TLF 2329400
TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.


V8
SEKSJON
TILLEGGSAREAL
FELLESAREAL
1. ETASJE
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
PLAN_1
BLOCK WATNE AS
ØYENVEIEN,HOBØL KOMMUNNE
ØYEN NORDRE TRINN 2
1053411
1:100
A2
24.09.2013
P.S.
I.O.K.
BLOCK WATNE AS
100
TEGNINGEN HA HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.


V9
SEKSJON
TILLEGGSAREAL
FELLESAREAL
2. ETASJE
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
FORPROSJEKT
PLAN_2
BLOCK WATNE AS
ØYENVEIEN,HOBØL KOMMUNE
ØYEN NORDRE TRINN 2
1053411
1:100
A2
24.09.2013
P.S.
I.O.K.
101
BLOCK WATNE AS
TEGNINGEN MÅ IKKEGIS HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

SEKSJON

TILLEGGSAREAL

FELLESAREAL

V10

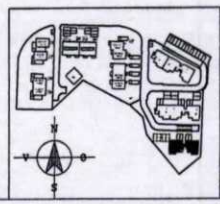


1. ETASJE

SG = SIKKERHETSGLASS
SP = SØYLEPUNKT
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

	BRA-Bygning	Leilighet 13,15 BRA-Boenhet	Leilighet 13,15 P-Rom	Leilighet 14,16 BRA-Boenhet	Leilighet 14,16 P-Rom
1. ETG.	205.1 m2	83.0 m2	78.1 m2		
2. ETG.	208.5 m2			83,3 m2	77.9 m2
SUM LEILIGHET	413.6 m2				
BYA = 261.4 m2					

BYGGEMELDINGSTEGNINGER



TEGNINGSNAVN: PLAN_1	DATO: 24.09.2013	TEGNET AV: P.S.	KONTROLLERT: I.O-K.
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS	GNR./BNR. 7 / 270		
BYGGEPLASS: ØYENVEIEN,HOBØL KOMUNNE	HUSTYPE:		
PROSJEKTNAVN: ØYEN NORDRE TRINN 2	MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:100	A2	
PROSJEKTNUMMER: 1053412	TEGN.NR. 100		
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS			

Block Watne
PB 1817 VIKA - 0123 OSLO - TLF:2324600

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

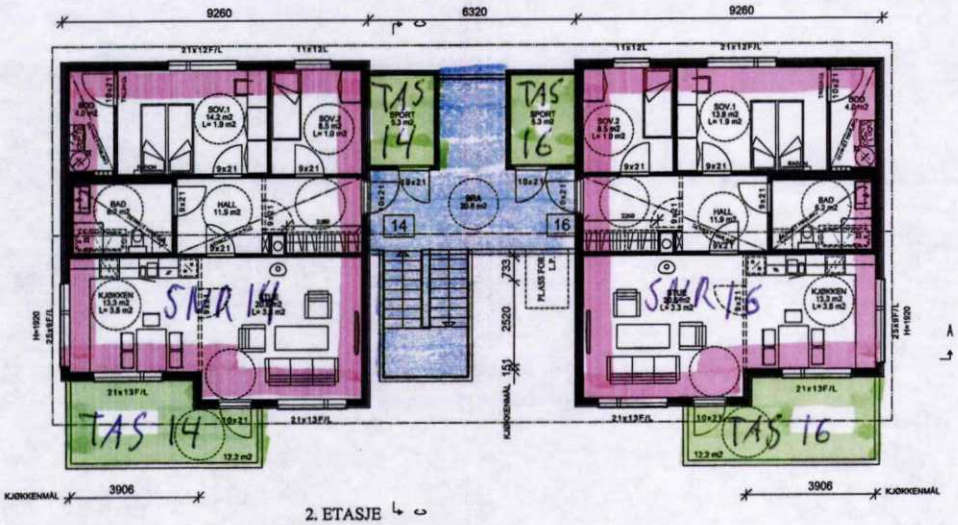
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/761008/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-07 15:13

SEKSJON

TILLEGGSAREAL

FELLESAREAL

V11



2. ETASJE

STIPLET INNREDNING ER IKKE MED I B.W.'s LEVERANSE.
KFR. KONTRAKT OG BESKRIVELSE.

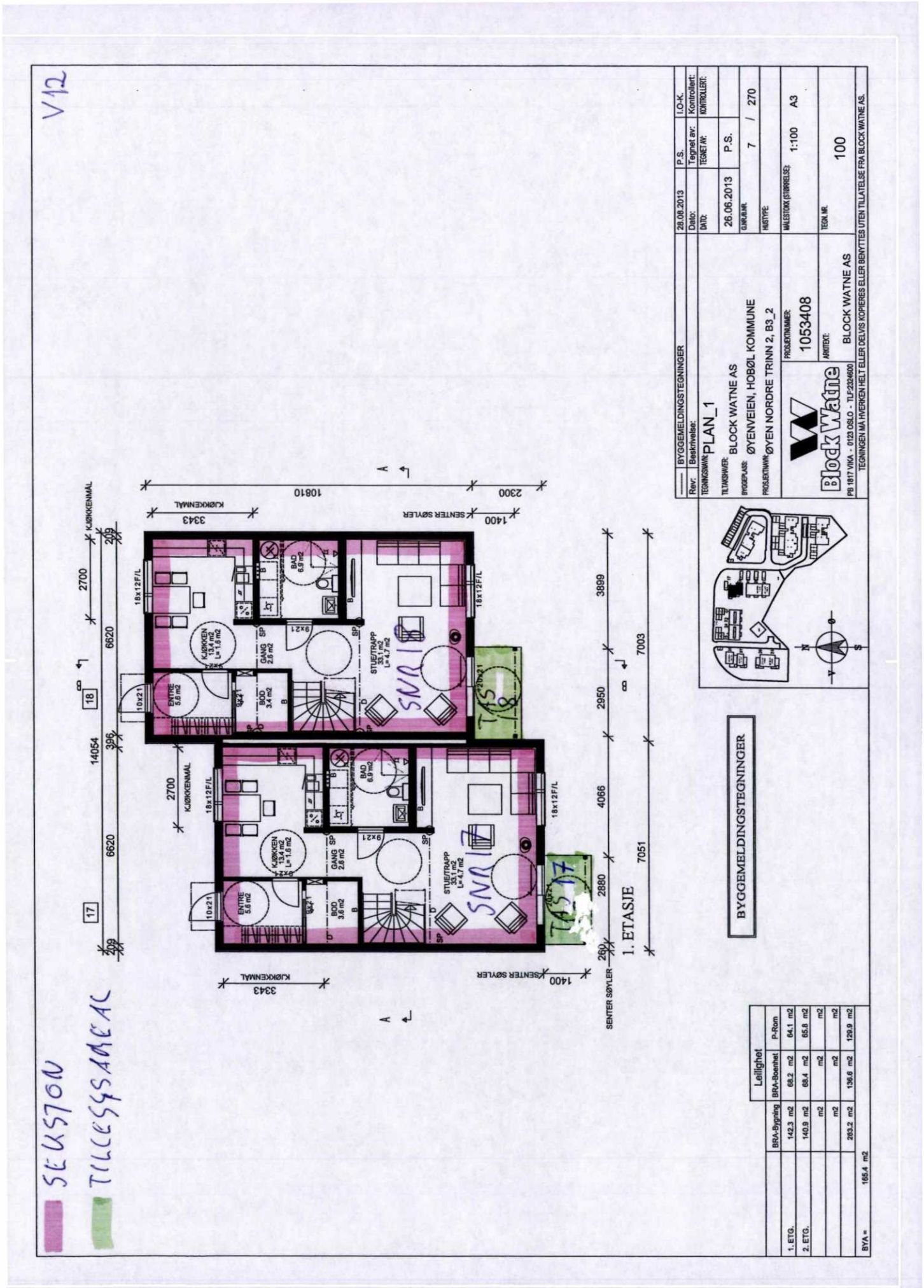
BYGGEMELDINGSTEGNINGER

SG = SIKKERHETSGLASS
SP = SØYLEPUNKT
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

TEGNINGSNAVN: PLAN_2		DATO: 24.09.2013	TEGNET AV: P.S.	KONTROLLERT: I.O-K.
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS		GNR./BNR.: 7 / 270		
BYGGEPLASS: ØYENVEIEN,HOBØL KOMUNNE		HUSTYPE:		
PROSJEKTNAVN: ØYEN NORDRE TRINN 2		MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:100	A2	
Block Watne	PROSJEKTNUMMER: 1053412	TEGN.NR.: 101		
PB 1817 VIKA - 0123 OSLO - TLF:2324600	ARKITEKT: BLOCK WATNE AS			

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

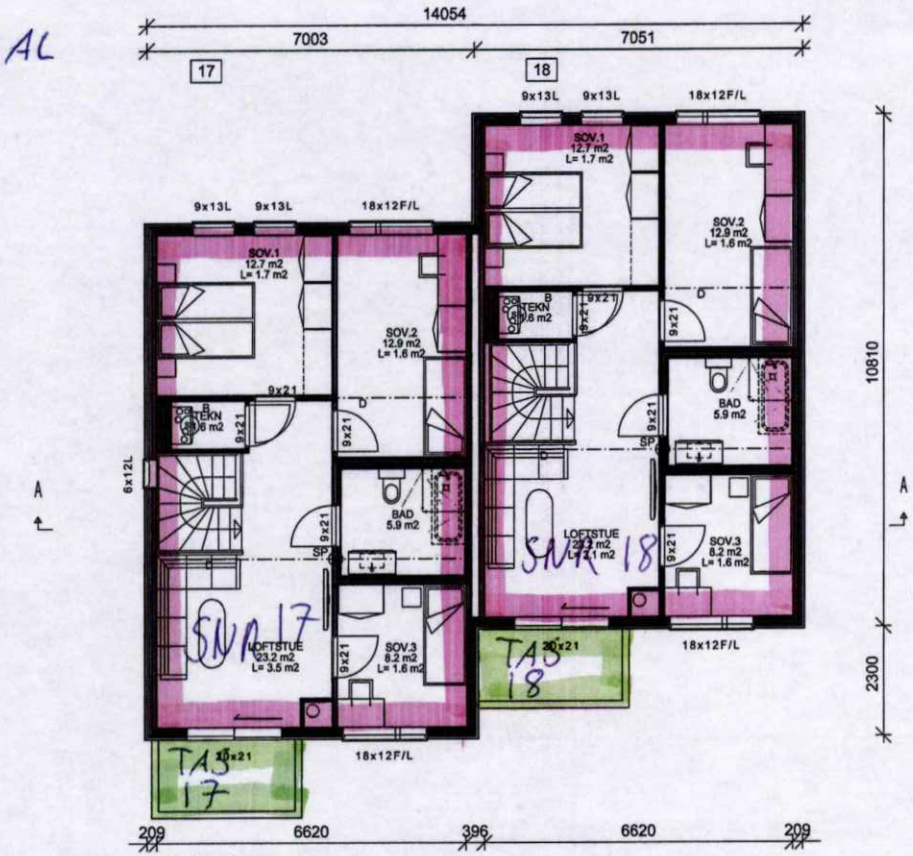
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/761008/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-07 15:13


V12
SEKSJON
TILLEGGSAREAL
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
1. ETASJE
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
PLAN_1
BLOCK WATNE AS
ØYENVEIEN, HOBØL KOMMUNE
ØYEN NORDRE TRINN 2, B3_2
1053408
BLOCK WATNE AS
1:100
A3
100
P.S.
26.06.2013
28.08.2013
TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

SEKSJON

TILLEGGSAREAL

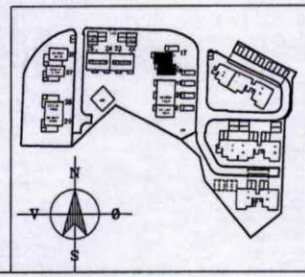
V13



2. ETASJE

STIPLET INNREDNING ER IKKE MED I B.W.'s LEVERANSE, KFR. KONTRAKT OG BESKRIVELSE.

BYGGEMELDINGSTEGNINGER



SG = SIKKERHETSGLASS
SP = SØYLEPUNKT
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
B	VEGGTYKKELSE BAD	02.12.2013	P.S.	.
A	BYGGEMELDINGSTEGNINGER	28.08.2013	P.S.	I.O-K.

TEGNINGSNAVN: PLAN_2
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS: ØYENVEIEN, HOBØL KOMMUNE
PROSJEKTNAVN: ØYEN NORDRE TRINN 2, B3_2

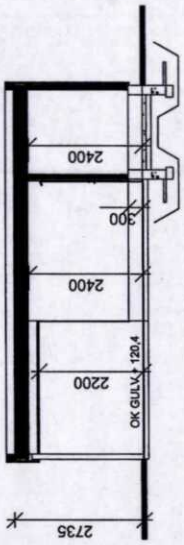
DATO: 26.06.2013
TEGNET AV: P.S.
KONTROLLERT:
G.NR./B.NR.: 7 / 270
HUSTYPE:
PROSJEKTNUMMER: 1053408
MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:100 A3
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS
TEGN. NR.: 101

Block Watne
PB 1817 VIKA - 0123 OSLO - TLF:2324600

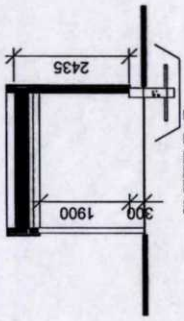
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/761008/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-07 15:13

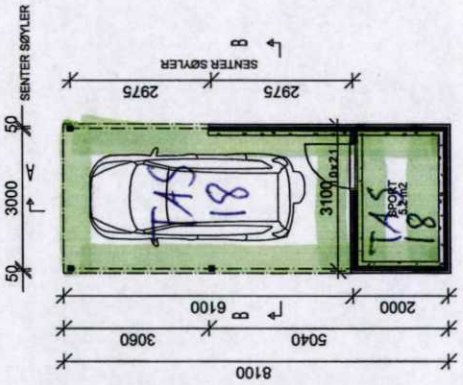
V14



SNITT A-A



SNITT B-B



PLAN
BYA 25.4 m2

BYGGEMELDINGSTEGNINGER



TEGNINGSNAVN:	PLAN / SNITT
TILTAKSHAVER:	BLOCK WATNE AS
BYGGESTED:	ØYENVEIEN,HOBØL KOMMUNE
PROSJEKTNAVN:	ØYEN NORDRE TRINN 2
PROSJEKTNUMMER:	1053408_CAR2
ARKITEKT:	BLOCK WATNE AS

DATO:	TEGNET AV:	KONTROLLERT:
28.08.2013	P.S.	I.O-K.
GNR./BNR.	7 / 270	
HUSTYPE:		
MÅLESTOKK (STØRRELSE):	1:100	A3
TEGN. NR.	100	

PB 1817 VIKA - 0123 OSLO - TLF:2324600

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

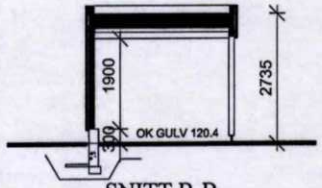
Gjelder hus nr.

18

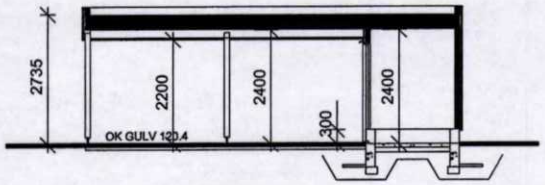
SG = SIKKERHETSGLASS
SP = SØYLEPUNKT
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

TILLEGGSAREAL

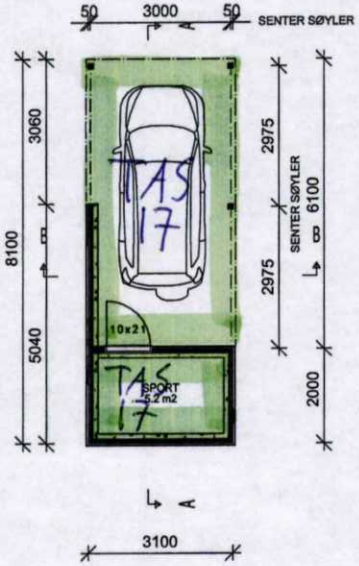
V15



SNITT B-B



SNITT A-A



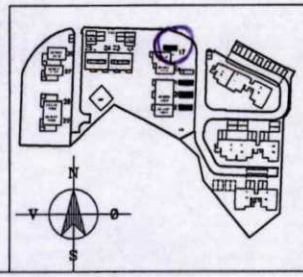
PLAN
BYA 25.4 m2

Gjelder leil. nr.

17

SG = SIKKERHETSGLASS
SP = SØYLEPUNKT
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

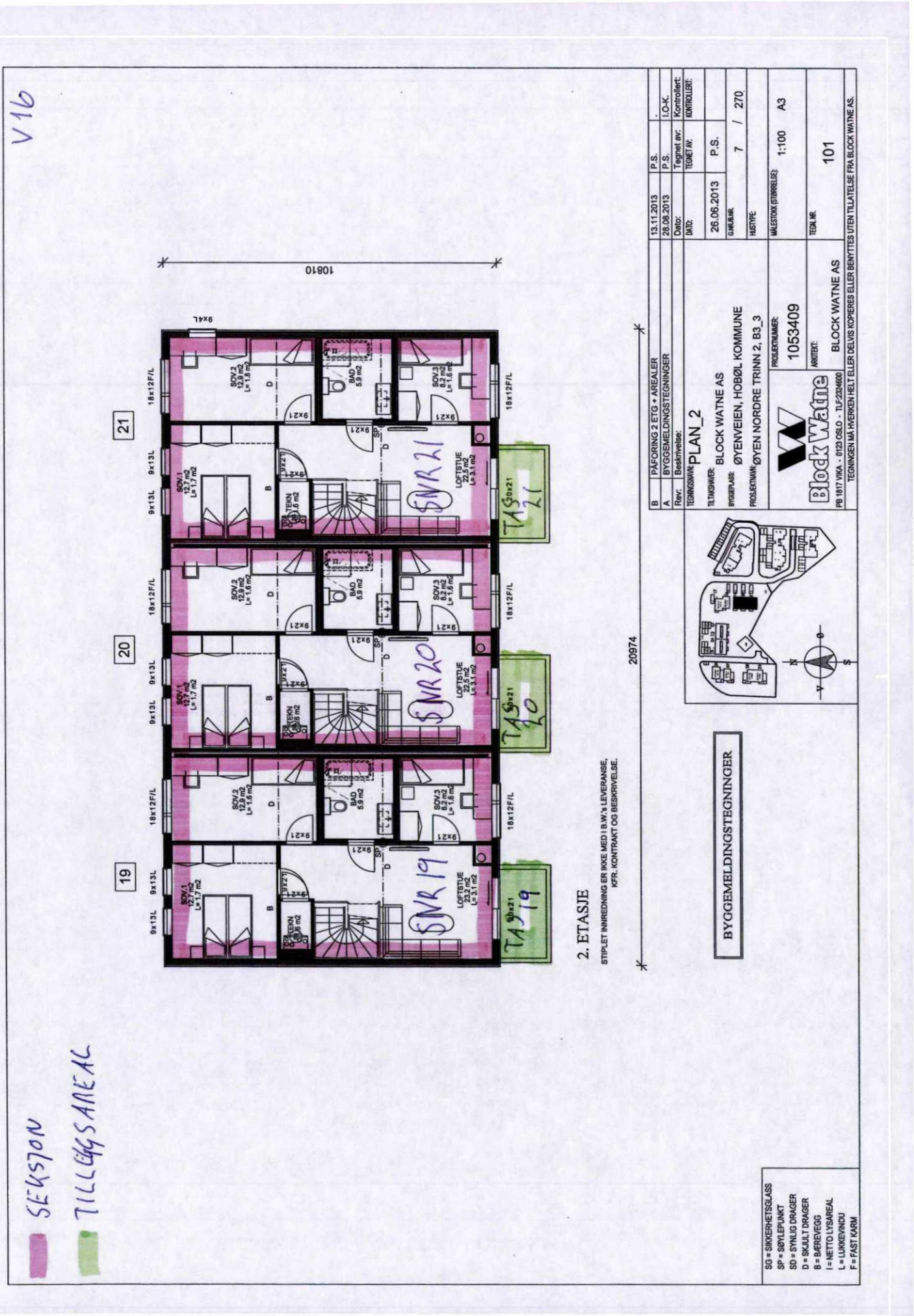
BYGGEMELDINGSTEGNINGER

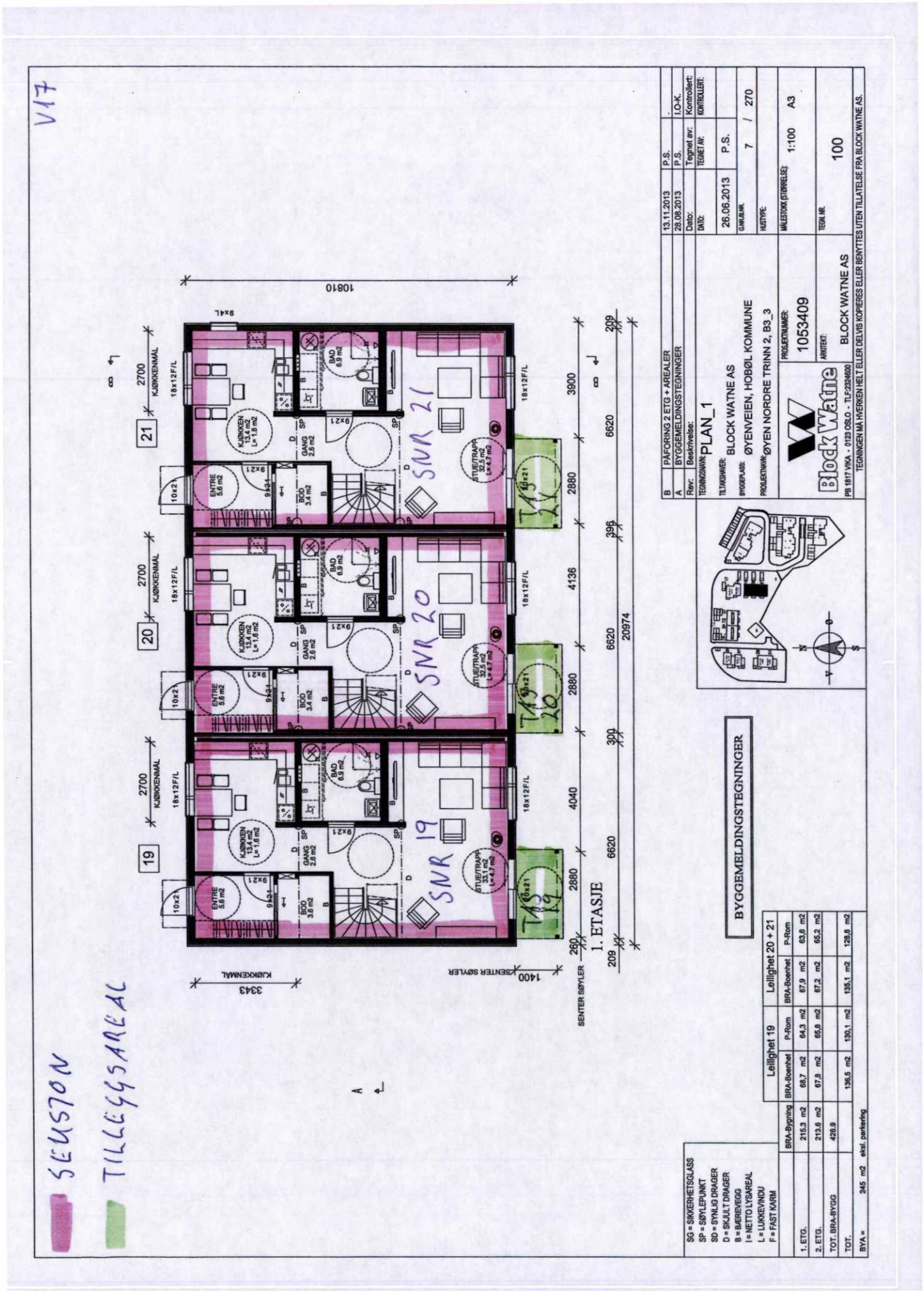


TEGNINGSNAVN: PLAN / SNITT	DATO: 28.08.2013	TEGNET AV: P.S.	KONTROLLERT: I.O-K.
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS			
BYGGEPLASS: ØYENVEIEN,HOBØL KOMMUNE	G.NR./B.NR.: 7 / 270		
PROSJEKTNAVN: ØYEN NORDRE TRINN 2	HUSTYPE:		
Block Watne PB 1817 VIKA - 0123 OSLO - TLF:2324600	PROSJEKTNUMMER: 1053408_CAR1	MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:100	A3
	ARKITEKT: BLOCK WATNE AS	TEGN. NR.: 100	

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

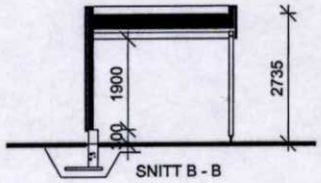
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/761008/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-07 15:13

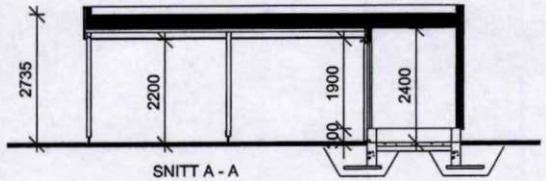

V16
SEKSJON
TILLEGGSAREAL
10810
20974
19
20
21
SNR 19
SNR 20
SNR 21
TAS 19
TAS 20
TAS 21
2. ETASJE
STIPLET INNREDNING ER IKKE MED I B.W.'s LEVERANSE, KFR. KONTRAKT OG BESKRIVELSE.
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
B PAFØRING 2 ETG + AREALER 13.11.2013 P.S. -
A BYGGEMELDINGSTEGNINGER 28.08.2013 P.S. I.O.K.
Rev: Beskrivelse: Dato: Tegnet av: Kontrollert:
TEGNINGSNAVN: PLAN_2
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS: ØYENVEIEN, HOBØL KOMMUNE
PROSJEKTNAVN: ØYEN NORDRE TRINN 2, B3_3
DATO: 26.06.2013 TEGNET AV: P.S. KONTROLLERT:
GJ.NR./BNR. 7 / 270
HUSTYPE:
PROSJEKTNUMMER: 1053409
MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:100 A3
ARKITEKT: BlokkWatne
TEGN.NR. 101
FB 1817 VIKA - 0123 OSLO - TLF:2324600 BLOCK WATNE AS
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.
SG = SIKKERHETSGLASS
SP = SØYLEPUNKT
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

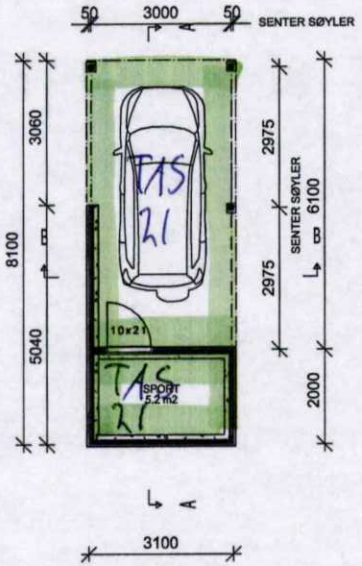

V17
SEKSJON
TILLEGGSAREAL
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
1. ETASJE
SNR 19
SNR 20
SNR 21
10810
2700
KJØKKENMÅL
3343
1400
SENTER SØYLER
20974
6620
4040
2880
4136
3900
6620
2880
3900
6620
2880
4040
6620
2880
4136
6620
2880
3900
6620
2880
4040
6620
2880
4136
6620
2880
3900
6620
2880
4040
6620
2880
4136

TILLEGGSAREAL

V1B







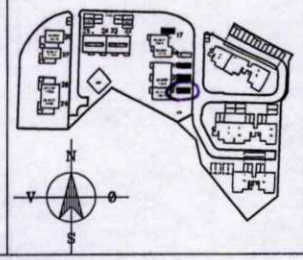
PLAN
BYA 25.4 m2

Gjelder leil. nr.

21

SG = SIKKERHETSGLASS
SP = SØYLEPUNKT
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

BYGGEMELDINGSTEGNINGER



TEGNINGSNAVN: PLAN / SNITT	DATO:	TEGNET AV:	KONTROLLERT:
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS	28.08.2013	P.S.	I.O-K.
BYGGEPLASS: ØYENVEIEN,HOBØL KOMMUNE	G.NR./B.NR.	7 / 270	
PROSJEKTNAVN: ØYEN NORDRE TRINN 2	HUSTYPE:		
PROSJEKTNUMMER: 1053409_CAR1	MÅLESTOKK (STØRRELSE):	1:100	A3
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS	TEGN. NR.	100	

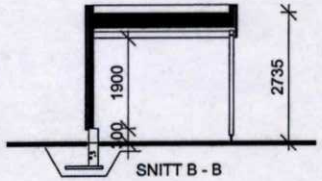
Block Watne
PB 1817 VIKA - 0123 OSLO - TLF:2324600

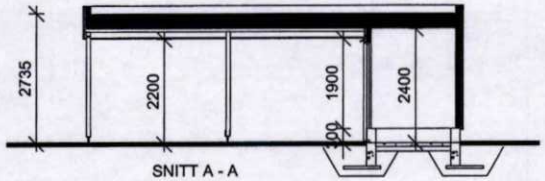
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

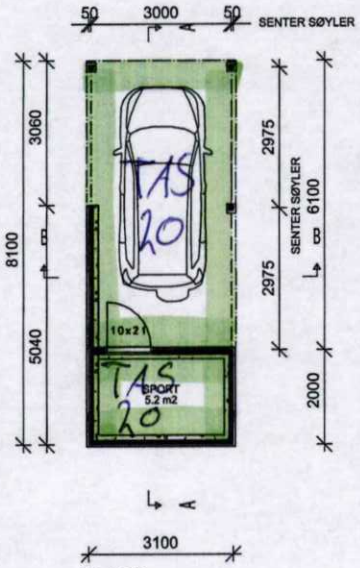
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/761008/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-07 15:13

TILLEGGSAREAL

V19







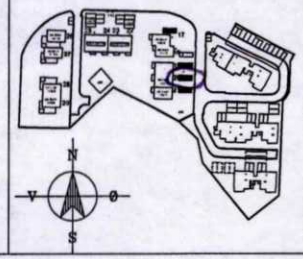
PLAN
BYA 25.4 m2

Gjelder leil. nr.

20

SG = SIKKERHETSGLASS
SP = SØYLEPUNKT
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

BYGGEMELDINGSTEGNINGER



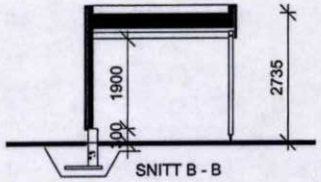
TEGNINGSNAVN: PLAN / SNITT	DATO:	TEGNET AV:	KONTROLLERT:
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS	28.08.2013	P.S.	I.O-K.
BYGGEPLASS: ØYENVEIEN,HOBØL KOMMUNE	G.NR/B.NR. 7 / 270		
PROSJEKTNAVN: ØYEN NORDRE TRINN 2	HUSTYPE:		
Block Watne PB 1817 VIKA - 0123 OSLO - TLF:2324600	PROSJEKTNUMMER: 1053409_CAR1	MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:100	A3
	ARKITEKT: BLOCK WATNE AS	TEGN. NR. 100	

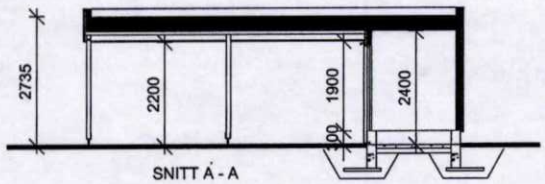
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

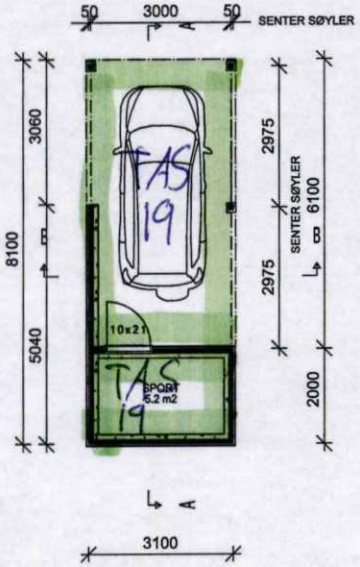
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/761008/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-07 15:13

TILLEGGSAREAL

V20







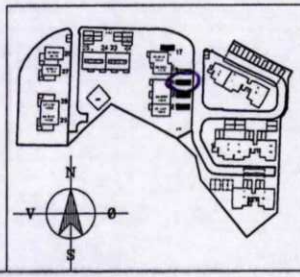
PLAN
BYA 25.4 m2

Gjelder leil. nr.

19

SG = SIKKERHETSGLASS
SP = SØYLEPUNKT
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

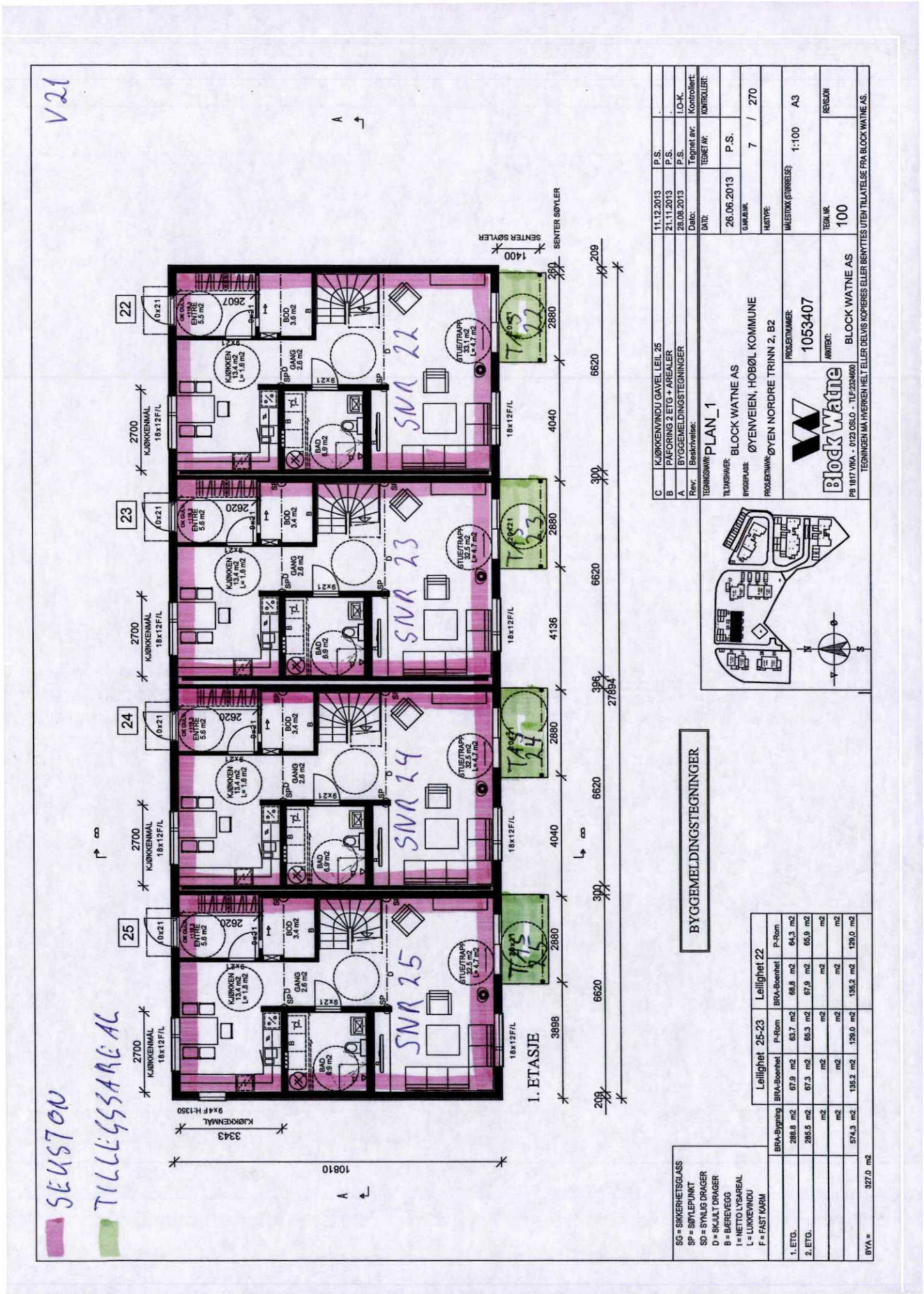
BYGGEMELDINGSTEGNINGER



TEGNINGSNAVN: PLAN / SNITT		DATO:	TEGNET AV: / KONTROLLERT:
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS		28.08.2013	P.S. / I.O-K.
BYGGEPLASS: ØYENVEIEN,HOBØL KOMMUNE		GNR./BNR.	7 / 270
PROSJEKTNAVN: ØYEN NORDRE TRINN 2		HUSTYPE:	
Block Watne	PROSJEKTNUMMER: 1053409_CAR1	MÅLESTOKK (STØRRELSE):	1:100 A3
PB 1817 VIKA - 0123 OSLO - TLF:2324600	ARKITEKT: BLOCK WATNE AS	TEGN. NR.	100

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

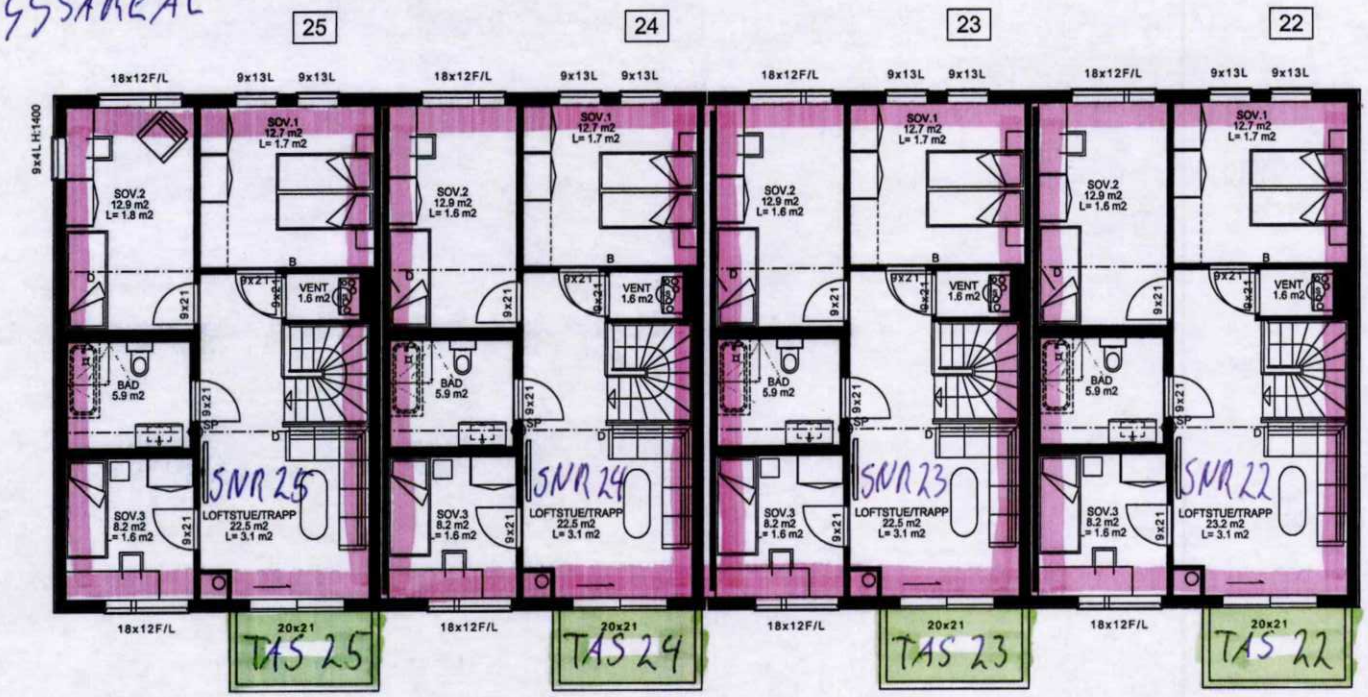
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/761008/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-07 15:13


V21
SEKSTON
TILLEGGSAREAL
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
1. ETASJE
SNR 25
SNR 24
SNR 23
SNR 22
SENTER SØYLER
1400
10810
3343
2700
18x12F/L
KJØKKENMÅL
9x4F H:1350
C KJØKKENVINDU GAVEL LEIL 25 11.12.2013 P.S.
B PÅFORING 2 ETG + AREALER 21.11.2013 P.S.
A BYGGEMELDINGSTEGNINGER 28.08.2013 P.S.
Rev: Beskrivelse: Dato: Tegnet av: Kontrollert:
TEGNINGSNAVN: PLAN_1
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS: ØYENVEIEN, HOBØL KOMMUNE
PROSJEKTNAVN: ØYEN NORDRE TRINN 2, B2
DATO: 26.06.2013
TEGNET AV: P.S.
KONTROLLERT:
GJNR./BNR. 7 / 270
HUSTYPE:
PROSJEKTNUMMER: 1053407
MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:100 A3
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS
TEGN. NR. 100
REVISJON
Block Watne
PB 1817 VIKA - 0123 OSLO - TLF:2324600
TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.
SG = SIKKERHETSGLASS
SP = SØYLEPUNKT
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM
Leilighet 25-23 Leilighet 22
BRA-Bygning BRA-Boenhet P-Rom BRA-Boenhet P-Rom
1. ETG. 288.8 m2 67.9 m2 63.7 m2 68.8 m2 64.3 m2
2. ETG. 285.5 m2 67.3 m2 65.3 m2 67.9 m2 65.9 m2
m2 m2 m2 m2 m2
m2 m2 m2 m2 m2
574.3 m2 135.2 m2 129.0 m2 135.2 m2 129.0 m2
BYA = 327.0 m2

SEKSJON

TILLEGGSAREAL

V22



2. ETASJE

STIPLET INNREDNING ER IKKE MED I B.W.'s LEVERANSE, KFR. KONTRAKT OG BESKRIVELSE.

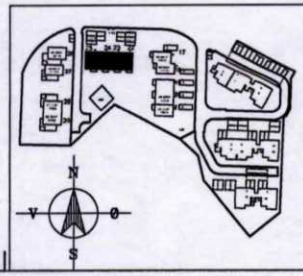
Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
C	REV. AREAL SOV.3 LEIL 22	11.12.2013	P.S.	.
B	PÅFØRING 2 ETG + AREALER	21.11.2013	P.S.	.
A	BYGGEMELDINGSTEGNINGER	28.08.2013	P.S.	I.O-K.

TEGNINGSNAVN: PLAN_2
DATO: 26.06.2013
TEGNET AV: P.S.
KONTROLLERT:
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS: ØYENVEIEN, HOBØL KOMMUNE
G.NR./B.NR.: 7 / 270
PROSJEKTNAVN: ØYEN NORDRE TRINN 2, B2
HUSTYPE:
PROSJEKTNUMMER: 1053407
MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:100 A3
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS
TEGN. NR.: 101
REVISJON

Block Watne
PB 1817 VIKA - 0123 OSLO - TLF:2324600

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

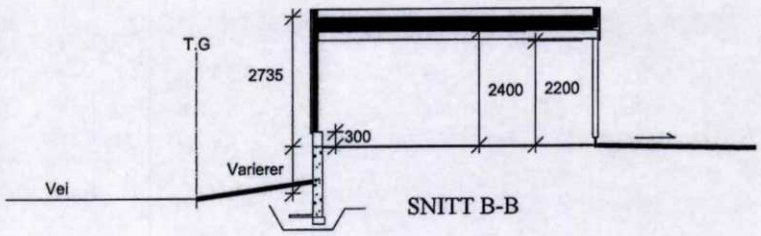


SG = SIKKERHETSGLASS
SP = SØYLEPUNKT
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

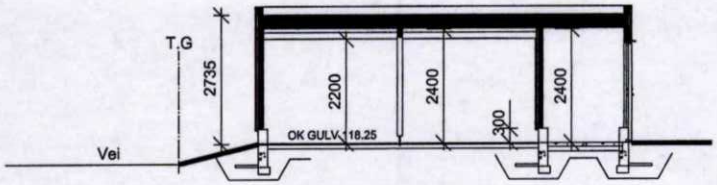
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/761008/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-07 15:13

TILLEGGSAREAL

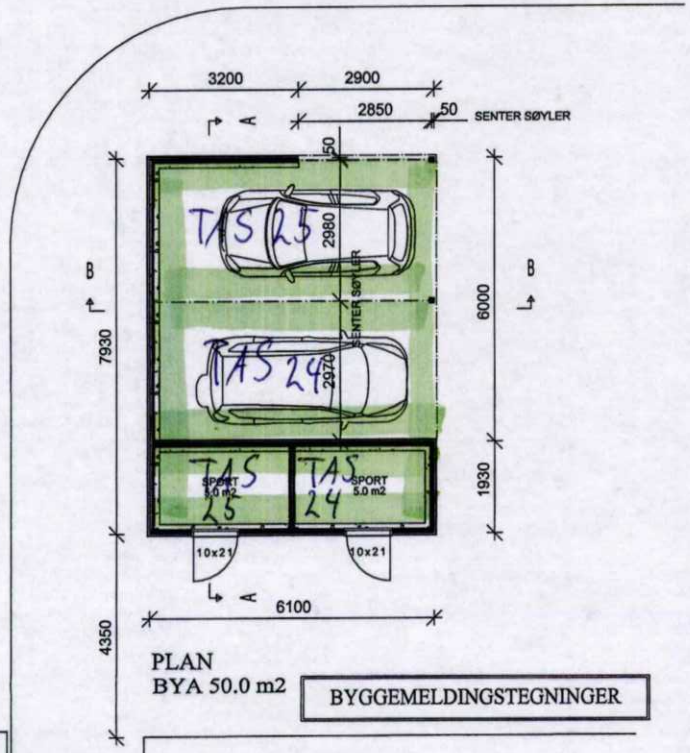
V23



SNITT B-B



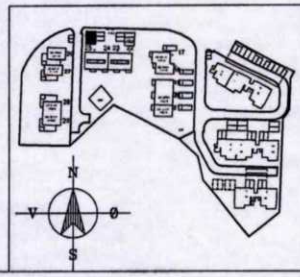
SNITT A-A



PLAN
BYA 50.0 m2

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

SG = SIKKERHETSGLASS
SP = SØYLEPUNKT
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

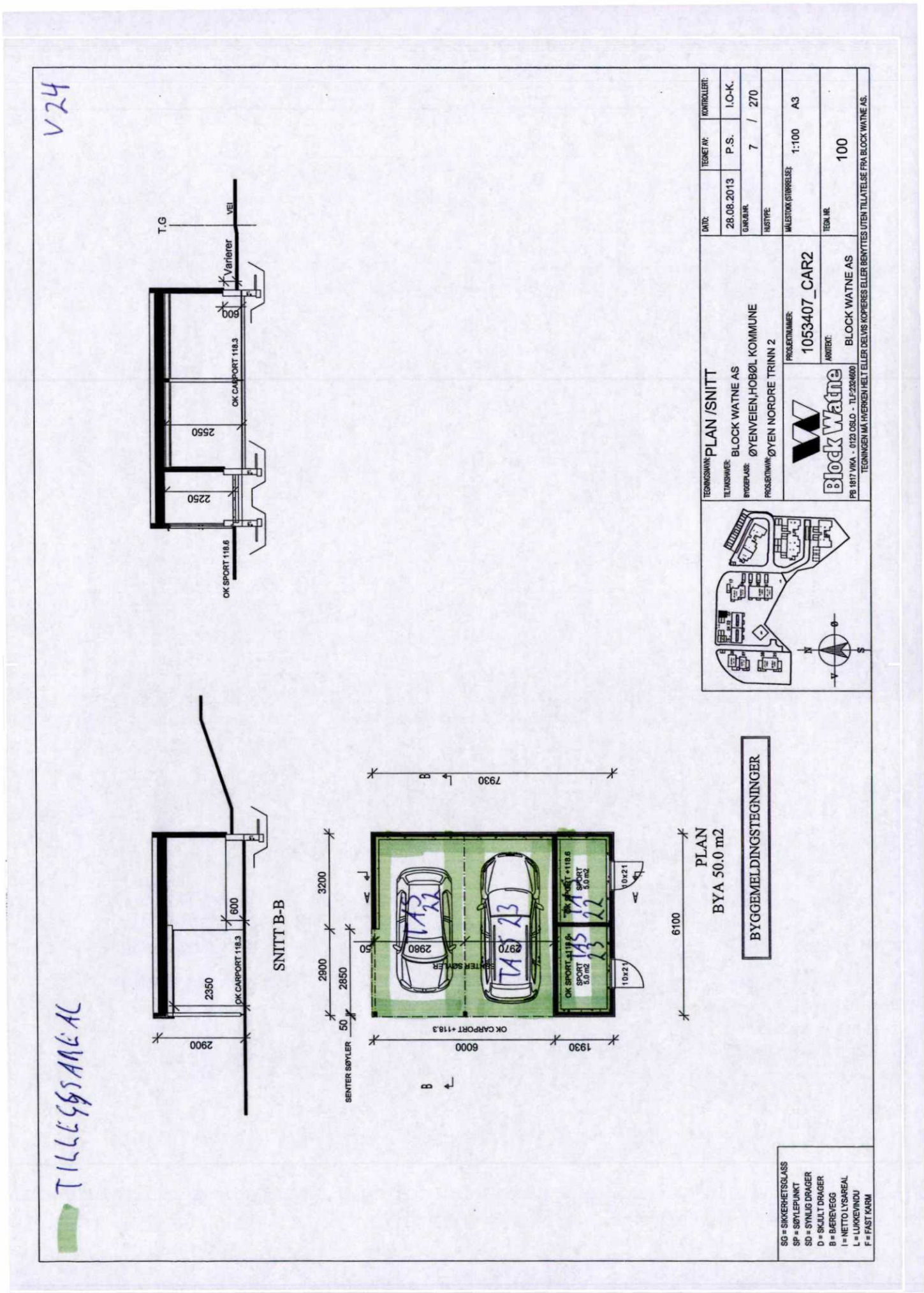


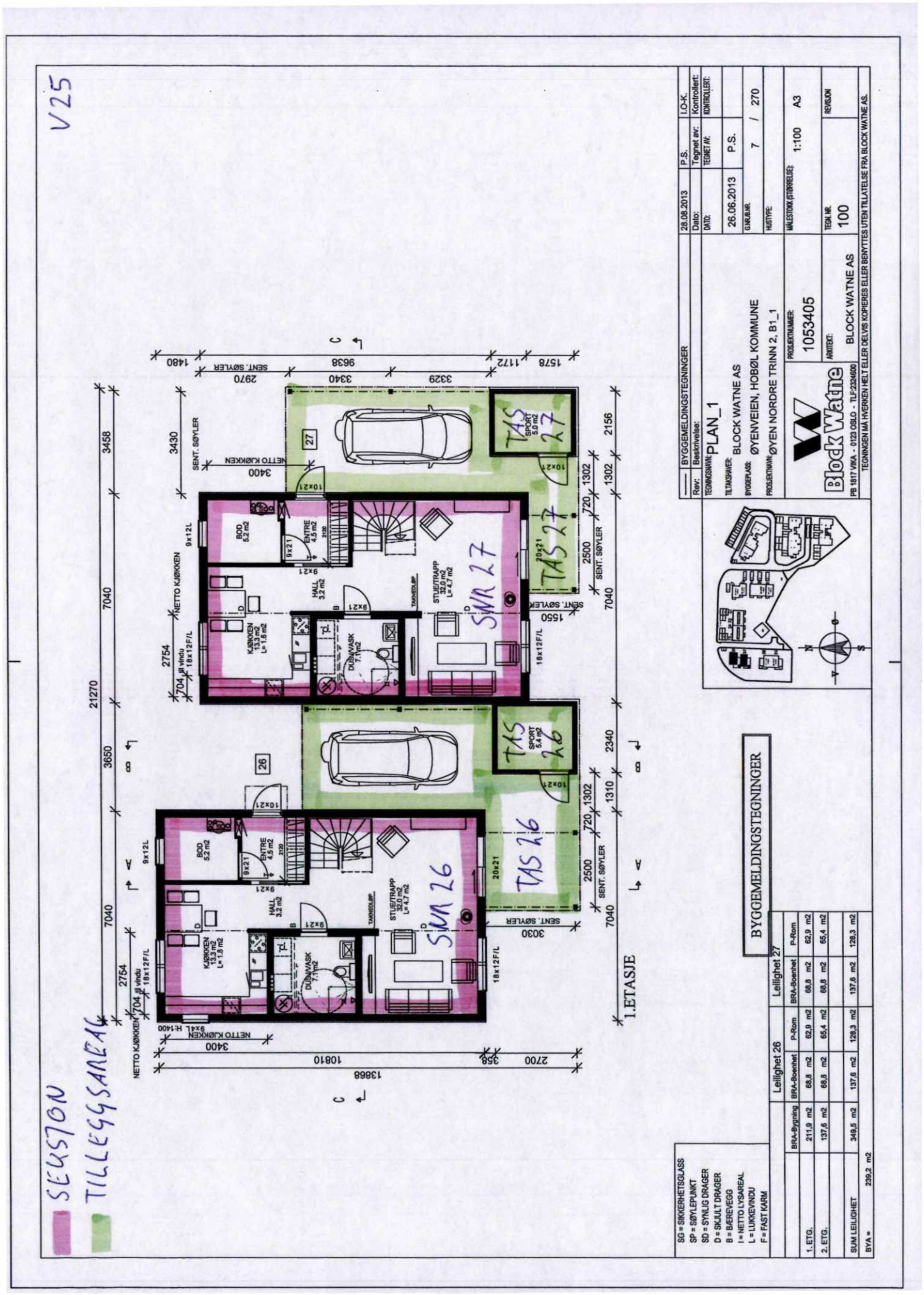
TEGNINGSNAVN: PLAN_1	DATO:	TEGNET AV:	KONTROLLERT:
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS	28.08.2013	P.S.	I.O-K.
BYGGEPLASS: ØYENVEIEN,HOBØL KOMMUNE	G.NR./B.NR.	7 / 270	
PROSJEKTNAVN: ØYEN NORDRE TRINN 2	HUSTYPE:		
PROSJEKTNUMMER: 1053407_CAR1	MÅLESTOKK (STØRRELSE):	1:100	A3
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS	TEGN. NR.	100	

Block Watne
PB 1817 VIKA - 0123 OSLO - TLF:2324600

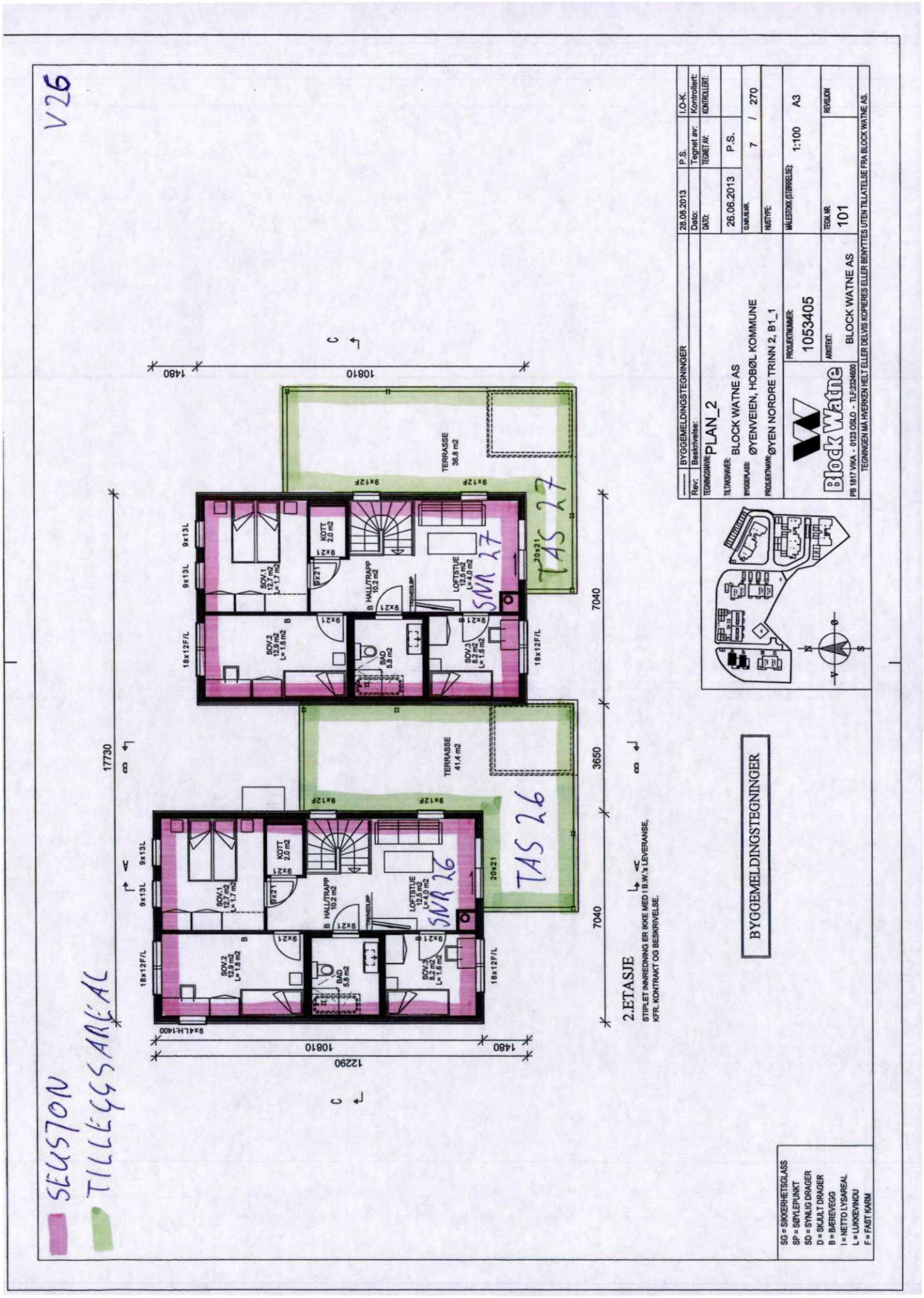
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

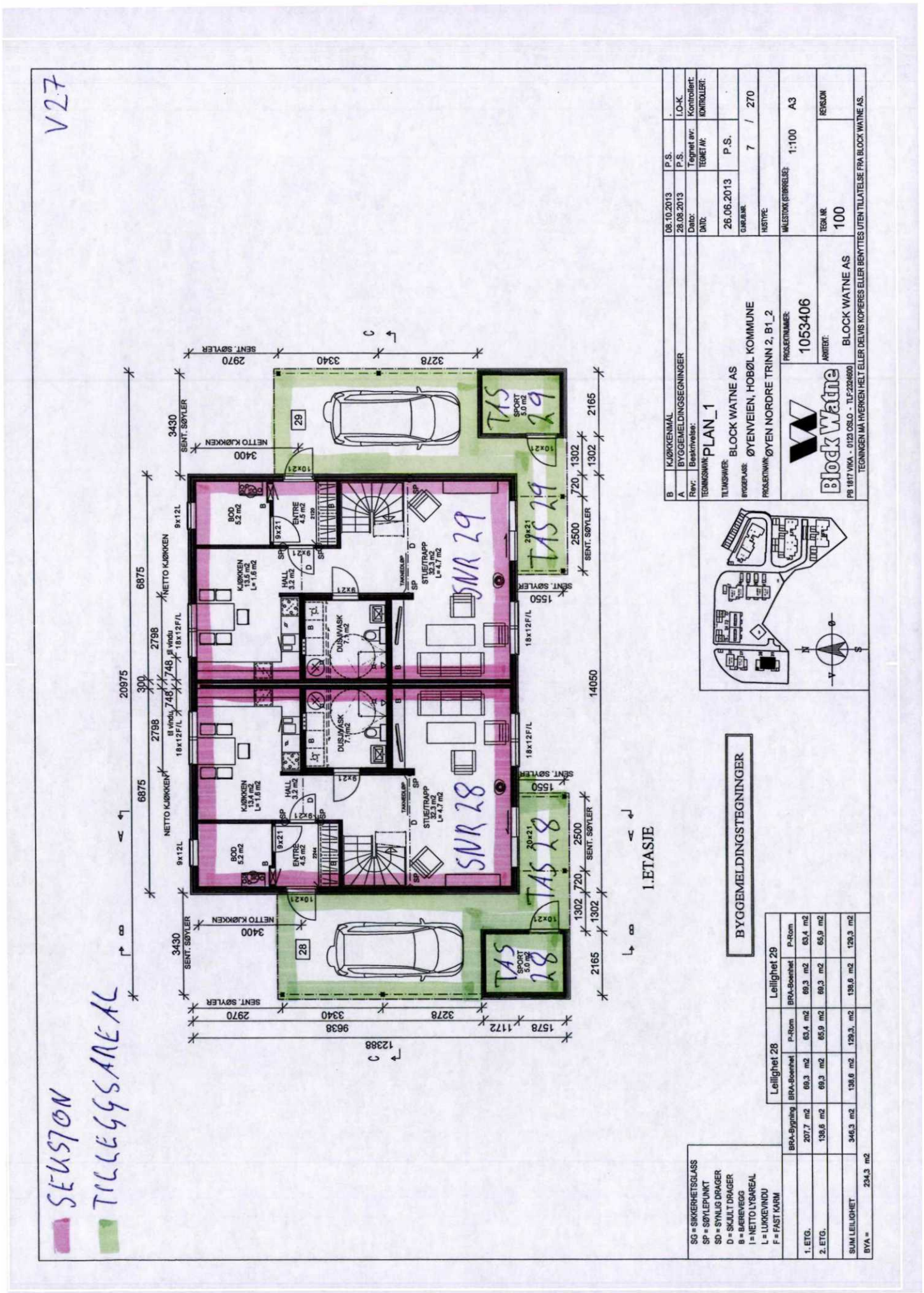
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/761008/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-07 15:13

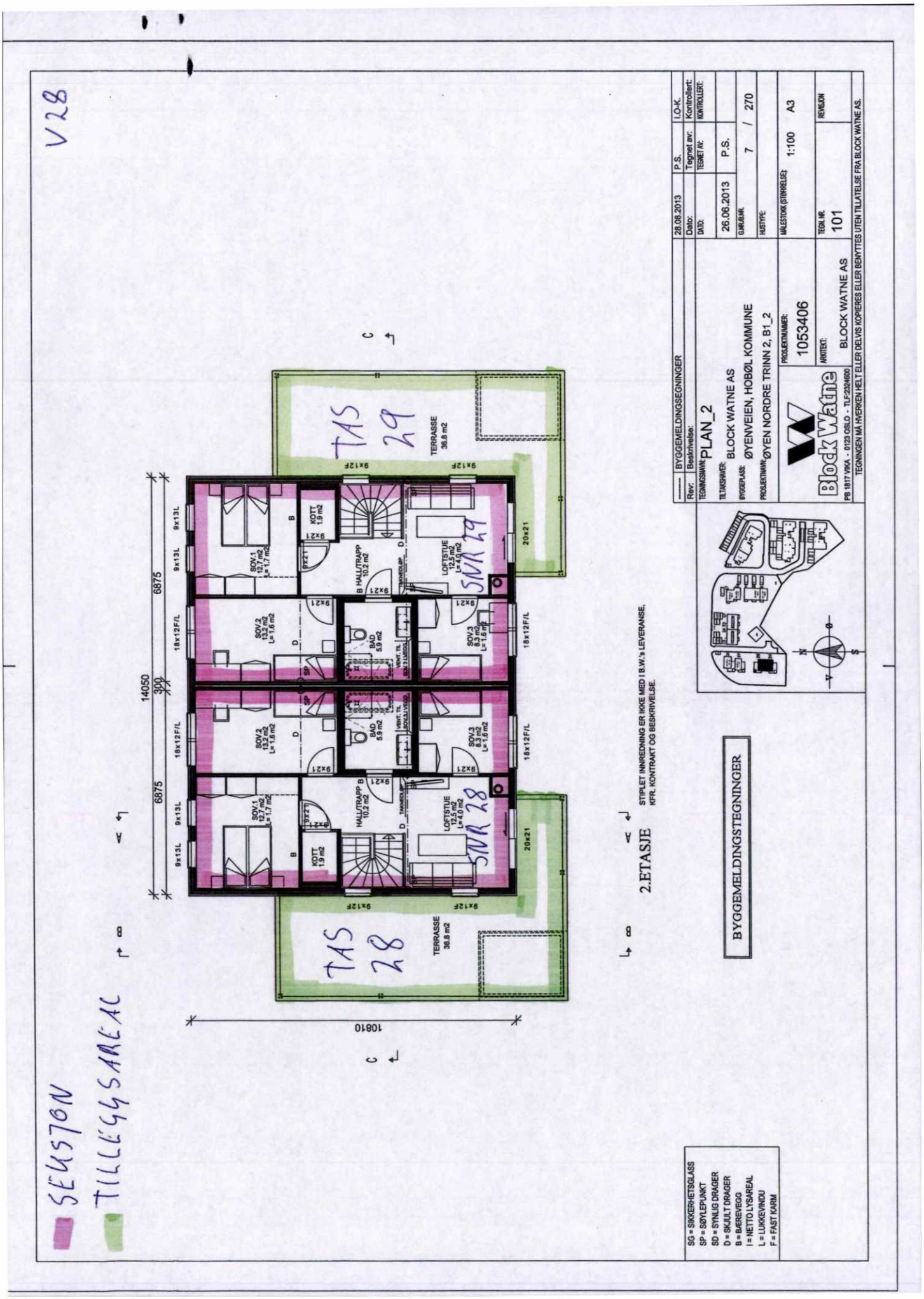

V24
TILLEGGSAREAL
T.G
VEI
Varierer
600
OK CARPORT 118.3
2550
2250
OK SPORT 118.6
SNITT B-B
2350
600
OK CARPORT 118.3
2900
PLAN
BYA 50.0 m2
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
6100
3200
2900
2850
50
SENTER SØYLER
OK CARPORT +118.3
6000
1930
7930
2980
2970
SENTER SØYLER
OK SPORT +118.6
SPORT 5.0 m2
10x21
TEGNINGSNAVN: PLAN /SNITT
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS: ØYENVEIEN,HOBØL KOMMUNE
PROSJEKTNAVN: ØYEN NORDRE TRINN 2
PROSJEKTNUMMER: 1053407_CAR2
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS
PB 1817 VIKA - 0123 OSLO - TLF:2324600
DATO: 28.08.2013
TEGNET AV: P.S.
KONTROLLERT: I.O-K.
GNR./BNR. 7 / 270
HUSTYPE:
MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:100 A3
TEGN.NR. 100
TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.
SG = SIKKERHETSGLASS
SP = SØYLEPUNKT
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM



	Leilighet 26			Leilighet 27		
	BRA-Bygning	BRA-Boenhet	P-Rom	BRA-Boenhet	P-Rom	
1. ETG.	211,9 m2	68,8 m2	82,9 m2	68,8 m2	82,9 m2	
2. ETG.	137,6 m2	68,8 m2	65,4 m2	68,8 m2	65,4 m2	
SUM LEILIGHET	349,5 m2	137,6 m2	128,3 m2	137,6 m2	128,3 m2	
BYA =	239,2 m2					


V26
SEKSJON
TILLEGGSAREAL
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
2.ETASJE
STIPLET INNREDNING ER IKKE MED I B.W.'s LEVERANSE, KFR. KONTRAKT OG BESKRIVELSE.
TAS 26
TAS 27
SMR 26
SMR 27
TERRASSE 41.4 m2
TERRASSE 36.8 m2
17730
7040
3650
12290
10810
1480
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
TEGNINGSNAVN: PLAN_2
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS: ØYENVEIEN, HOBØL KOMMUNE
PROSJEKTNAVN: ØYEN NORDRE TRINN 2, B1_1
PROSJEKTNUMMER: 1053405
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS
PB 1817 VIKA - 0123 OSLO - TLF:2334600
TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.
DATO: 26.06.2013
TEGNET AV: P.S.
GNR./B.NR.: 7 / 270
HUSTYPE:
MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:100 A3
TEGN. NR.: 101
REVISJON
SG = SIKKERHETSGLASS
SP = SØYLEPUNKT
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM


V27
SEKSJON
TILLEGGSAREAL
1.ETASJE
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
SNR 28
SNR 29
TAS 28
TAS 29
B KJØKKENMÅL 08.10.2013 P.S.
A BYGGEMELDINGSEGNINGER 28.08.2013 P.S. I.O.K.
Rev: Beskrivelse: Dato: Tegnet av: Kontrollert:
TEGNINGSNAVN: PLAN_1
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS: ØYENVEIEN, HOBØL KOMMUNE
PROSJEKTNAVN: ØYEN NORDRE TRINN 2, B1_2
DATO: 26.06.2013 TEGNET AV: P.S. KONTROLLERT:
GJELDSNR. 7 / 270
HUSTYPE:
PROSJEKTNUMMER: 1053406
MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:100 A3
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS
TEGN. NR. 100
REVISJON
PB 1817 VIKA - 0123 OSLO - TLF:2324600
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.
SG = SIKKERHETSGLASS
SP = SØYLEPUNKT
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆRENDEVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM
Leilighet 28
Leilighet 29
BRA-Bygning
BRA-Boenhet
P-Rom
1. ETG. 207,7 m2 69,3 m2 63,4 m2 69,3 m2 63,4 m2
2. ETG. 138,6 m2 69,3 m2 65,9 m2 69,3 m2 65,9 m2
SUM LEILIGHET 346,3 m2 138,6 m2 129,3 m2 138,6 m2 129,3 m2
BYA = 234,3 m2


V28
SEKSJON
TILLEGGSAREAL
TAS 29
TAS 28
TERRASSE 36.8 m2
SOV.1 12.7 m2 L= 1.7 m2
SOV.2 13.2 m2 L= 1.6 m2
SOV.3 8.3 m2 L= 1.6 m2
BAD 5.9 m2
KOTT 1.9 m2
HALL/TRAPP 10.2 m2
LOFTSTUE 12.5 m2 L= 4.0 m2
SOV 29
SOV 28
14050
6875
300
10810
2.ETASJE
STIPLET INNREDNING ER IKKE MED I B.W.'s LEVERANSE. KFR. KONTRAKT OG BESKRIVELSE.
BYGGEMELDINGSTEGNINGER
BYGGEMELDINGSEGNINGER
TEGNINGSNAVN: PLAN_2
TILTAKSHAVER: BLOCK WATNE AS
BYGGEPLASS: ØYENVEIEN, HOBØL KOMMUNE
PROSJEKTNAVN: ØYEN NORDRE TRINN 2, B1_2
28.08.2013
26.06.2013
P.S.
1053406
1:100
A3
101
BLOCK WATNE AS
Block Watne
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.
SG = SIKKERHETSGLASS
SP = SØYLEPUNKT
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

Utskriftsdato: 31.08.2026

Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad

Telefon: +47 69 68 10 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3118	**Gårdsnr.**	807	**Bruksnr.**	299	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	19
Adresse	Øyenveien 78, 1825 TOMTER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Renovasjon	4 217,00 kr
Sum	**4 217,00 kr**

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Renovasjon, andel av fellesløsning,	25%	1 stk	4503.00	1/1	0 %	4 503,00 kr	3 377,25 kr
					Sum	**4 503,00 kr**	**3 377,25 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 31.08.2026

Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad

Telefon: +47 69 68 10 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3118	**Gårdsnr.**	807	**Bruksnr.**	299	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	19
Adresse	Øyenveien 78, 1825 TOMTER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	7 711,29 kr
Feiing	495,00 kr
Sum	**8 206,29 kr**

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Brannforebyggende avgift	0%	1 stk	570.00	1/1	0 %	570,00 kr	427,50 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	51.5 m3	37.63	1/1	0 %	1 937,69 kr	1 937,69 kr
Avløp innbetalt a konto i fjor	25%	-65.5 m3	37.63	1/1	0 %	-2 464,44 kr	-2 464,45 kr
Avløp a konto i år	15%	103 m3	39.30	1/1	0 %	4 047,44 kr	3 035,59 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	51.5 m3	34.62	1/1	0 %	1 782,67 kr	1 782,67 kr
Avløp innbetalt a konto i fjor	15%	-65.5 m3	34.62	1/1	0 %	-2 267,28 kr	-2 267,29 kr
Avløpsabonnement pr boenhet	15%	1 stk	2745.10	1/1	0 %	2 745,10 kr	2 058,82 kr
					Sum	**6 351,18 kr**	**4 510,53 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

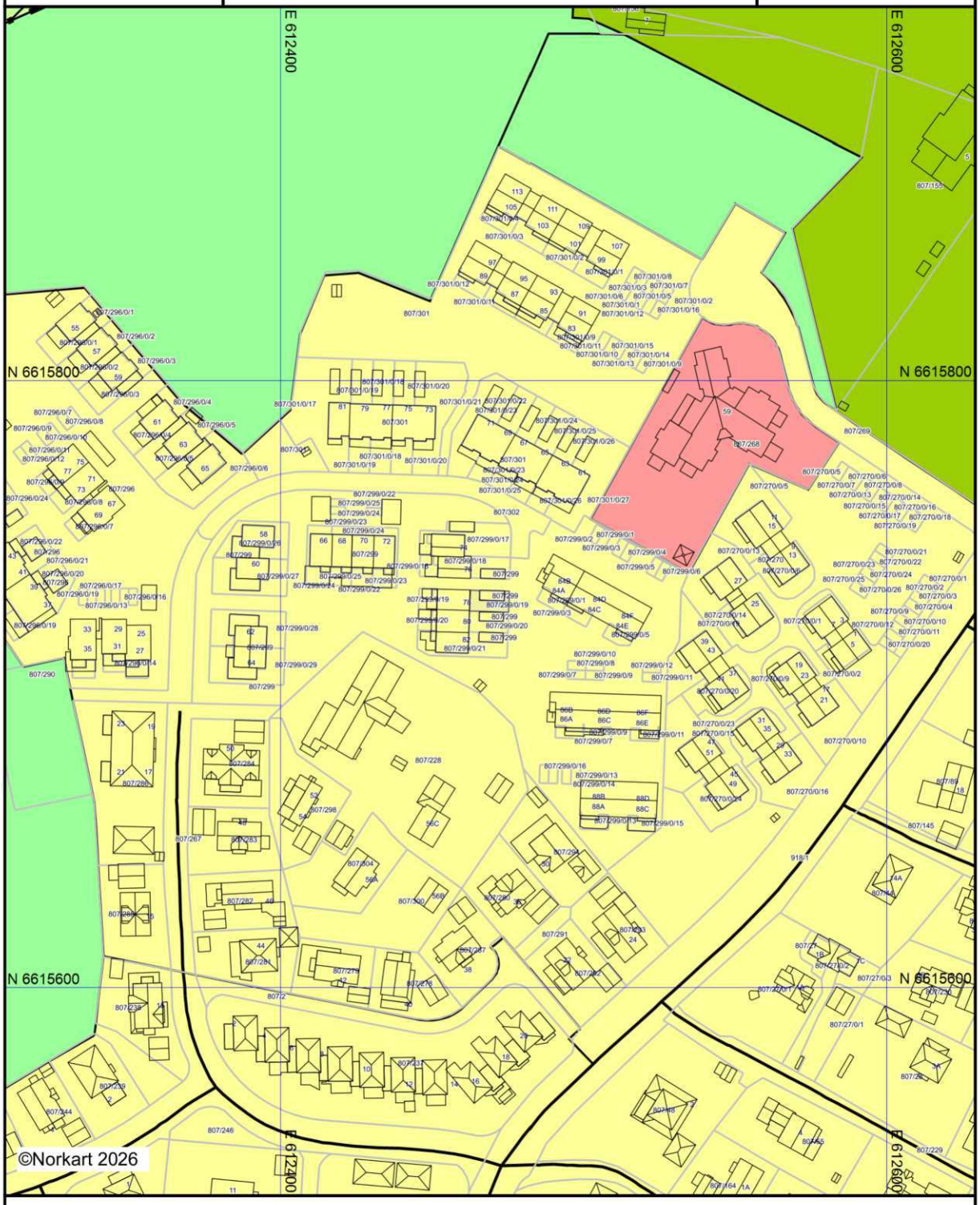
Indre Østfold kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 807/299/0/19
Adresse: Øyenveien 78
Utskriftsdato: 31.08.2026
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

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	99.5
Etablert dato	21.08.2015	Arealmerknader	
Oppdatert dato	19.10.2025	Antall teiger	2
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	137/3103	Bruk av grunn	( )

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☑ Kulturminne
☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	807/299, 807/299/0/1, 807/299/0/2, 807/299/0/3, 807/299/0/4, 807/299/0/5, 807/299/0/6, 807/299/0/7, 807/299/0/8, 807/299/0/9, 807/299/0/10, 807/299/0/11, 807/299/0/12, 807/299/0/13, 807/299/0/14, 807/299/0/15, 807/299/0/16, 807/299/0/17, 807/299/0/18, 807/299/0/19, 807/299/0/20, 807/299/0/21, 807/299/0/22, 807/299/0/23, 807/299/0/24, 807/299/0/25, 807/299/0/26, 807/299/0/27, 807/299/0/28, 807/299/0/29
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	807/299, 807/299/0/1, 807/299/0/2, 807/299/0/3, 807/299/0/4, 807/299/0/5, 807/299/0/6, 807/299/0/7, 807/299/0/8, 807/299/0/9, 807/299/0/10, 807/299/0/11, 807/299/0/12, 807/299/0/13, 807/299/0/14, 807/299/0/15, 807/299/0/16, 807/299/0/17, 807/299/0/18, 807/299/0/19, 807/299/0/20, 807/299/0/21, 807/299/0/22, 807/299/0/23, 807/299/0/24, 807/299/0/25, 807/299/0/26, 807/299/0/27, 807/299/0/28, 807/299/0/29
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	14.06.2018 16.06.2018	J15/162		807/228, 807/267, 807/268, 807/270, 807/290, 807/294, 807/299, 807/299/0/1, 807/299/0/2, 807/299/0/3, 807/299/0/4, 807/299/0/5, 807/299/0/6, 807/299/0/7, 807/299/0/8, 807/299/0/9, 807/299/0/10, 807/299/0/11, 807/299/0/12, 807/299/0/13, 807/299/0/14, 807/299/0/15, 807/299/0/16, 807/299/0/17, 807/299/0/18, 807/299/0/19, 807/299/0/20, 807/299/0/21, 807/299/0/22, 807/299/0/23, 807/299/0/24, 807/299/0/25, 807/299/0/26, 807/299/0/27, 807/299/0/28, 807/299/0/29, 807/302
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	14.06.2018 16.06.2018	J 15/162		807/270 (-8955,3), 807/299 (8955,3) 807/228, 807/267, 807/268, 807/290, 807/294, 807/299/0/1, 807/299/0/2, 807/299/0/3, 807/299/0/4, 807/299/0/5, 807/299/0/6, 807/299/0/7, 807/299/0/8, 807/299/0/9, 807/299/0/10, 807/299/0/11, 807/299/0/12, 807/299/0/13, 807/299/0/14, 807/299/0/15, 807/299/0/16, 807/299/0/17, 807/299/0/18, 807/299/0/19, 807/299/0/20, 807/299/0/21, 807/299/0/22, 807/299/0/23, 807/299/0/24, 807/299/0/25, 807/299/0/26, 807/299/0/27, 807/299/0/28, 807/299/0/29, 807/301, 807/302
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Annen forretningstype	14.06.2018 30.11.2018	J 15/162		807/299 (-99,4), 807/299/0/20 (99,4) 807/228, 807/299/0/19, 807/299/0/21
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Annen forretningstype	14.06.2018 30.11.2018	J 15/162		807/299 (-99,5), 807/299/0/19 (99,5) 807/228, 807/299/0/20
Seksjonering Seksjonering	03.06.2015 03.06.2015	J 15/162	Tinglyst 26.08.2015	807/299 (-2188,8), 807/299/0/1 (55,1), 807/299/0/2 (18), 807/299/0/3 (55,2), 807/299/0/4 (18), 807/299/0/5 (52,8), 807/299/0/6 (18), 807/299/0/7 (45,8), 807/299/0/8 (18),

	807/299/0/9 (45,9), 807/299/0/10 (18), 807/299/0/11 (46,5), 807/299/0/12 (18), 807/299/0/13 (55,6), 807/299/0/14 (18), 807/299/0/15 (55,6), 807/299/0/16 (18), 807/299/0/17 (202), 807/299/0/18 (103,4), 807/299/0/19 (99,5), 807/299/0/20 (99,4), 807/299/0/21 (130,5), 807/299/0/22 (89,4), 807/299/0/23 (69,2), 807/299/0/24 (69,2), 807/299/0/25 (89,5), 807/299/0/26 (134,2), 807/299/0/27 (182), 807/299/0/28 (182,3), 807/299/0/29 (182,1) 807/228, 807/267, 807/268, 807/270, 807/290, 807/294

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6615725.52	612467.65		Ja	62.8	
Eiendomsteig	6615726.66	612447.54		Nei	36.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NILSEN JEANETT HELENE F100893*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Øyenveien 78 1825 TOMTER	Bosatt (B)
RAZUMAS MARIJUS F190192*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Øyenveien 78 1825 TOMTER	Bosatt (B)

Kulturminne

Lokalitetsnr	94606	Vernetype	Automatisk fredet
Kulturminneart	Bosetning-aktivitetsområde	Kategori	Arkeologisk lokalitet
Ført dato	30.06.2012	Url	
Oppdatert dato	20.07.2026	Tilkn. eiendommer	807/268, 807/270, 807/270/0/1, 807/270/0/2, 807/270/0/3, 807/270/0/4, 807/270/0/5, 807/270/0/6, 807/270/0/7, 807/270/0/8, 807/270/0/9, 807/270/0/10, 807/270/0/11, 807/270/0/12, 807/270/0/13, 807/270/0/14, 807/270/0/15, 807/270/0/16, 807/270/0/17, 807/270/0/18, 807/270/0/19, 807/270/0/20, 807/270/0/21, 807/270/0/22, 807/270/0/23, 807/270/0/24, 807/270/0/25, 807/270/0/26, 807/299, 807/299/0/1, 807/299/0/2, 807/299/0/3, 807/299/0/4, 807/299/0/5, 807/299/0/6, 807/299/0/7, 807/299/0/8, 807/299/0/9, 807/299/0/10, 807/299/0/11, 807/299/0/12, 807/299/0/13, 807/299/0/14, 807/299/0/15, 807/299/0/16, 807/299/0/17, 807/299/0/18, 807/299/0/19, 807/299/0/20, 807/299/0/21, 807/299/0/22, 807/299/0/23, 807/299/0/24, 807/299/0/25, 807/299/0/26, 807/299/0/27, 807/299/0/28, 807/299/0/29

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Øyenveien 78	H0101	807/299/0/19	136,5	5	2	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Øyenveien 78

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1825 TOMTER	Kirkesogn	02030803 Hobøl og Tomter
Grunnkrets	1204 Tomter nord	Tettsted	221 Tomter
Valgkrets	5 HOBØL		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300439610		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Ferdigattest (FA)	09.05.2016

1: Bygning 300439610: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Ferdigattest 09.05.2016

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	136,5
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	136,5
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. privat vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	81,6
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	06.03.2014	02.06.2014	
Igangsettingstillatelse	06.03.2014	02.06.2014	
Ferdigattest	09.05.2016	09.05.2016	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Øyenveien 78	H0101	807/299/0/19	136,5	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	67,8	0	67,8	0	0	0
H01	1	68,7	0	68,7	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 807/299

Bruksnavn		Beregnet areal	8955.2
Etablert dato	07.05.2015	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	8
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [x] Kulturminne
- [x] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

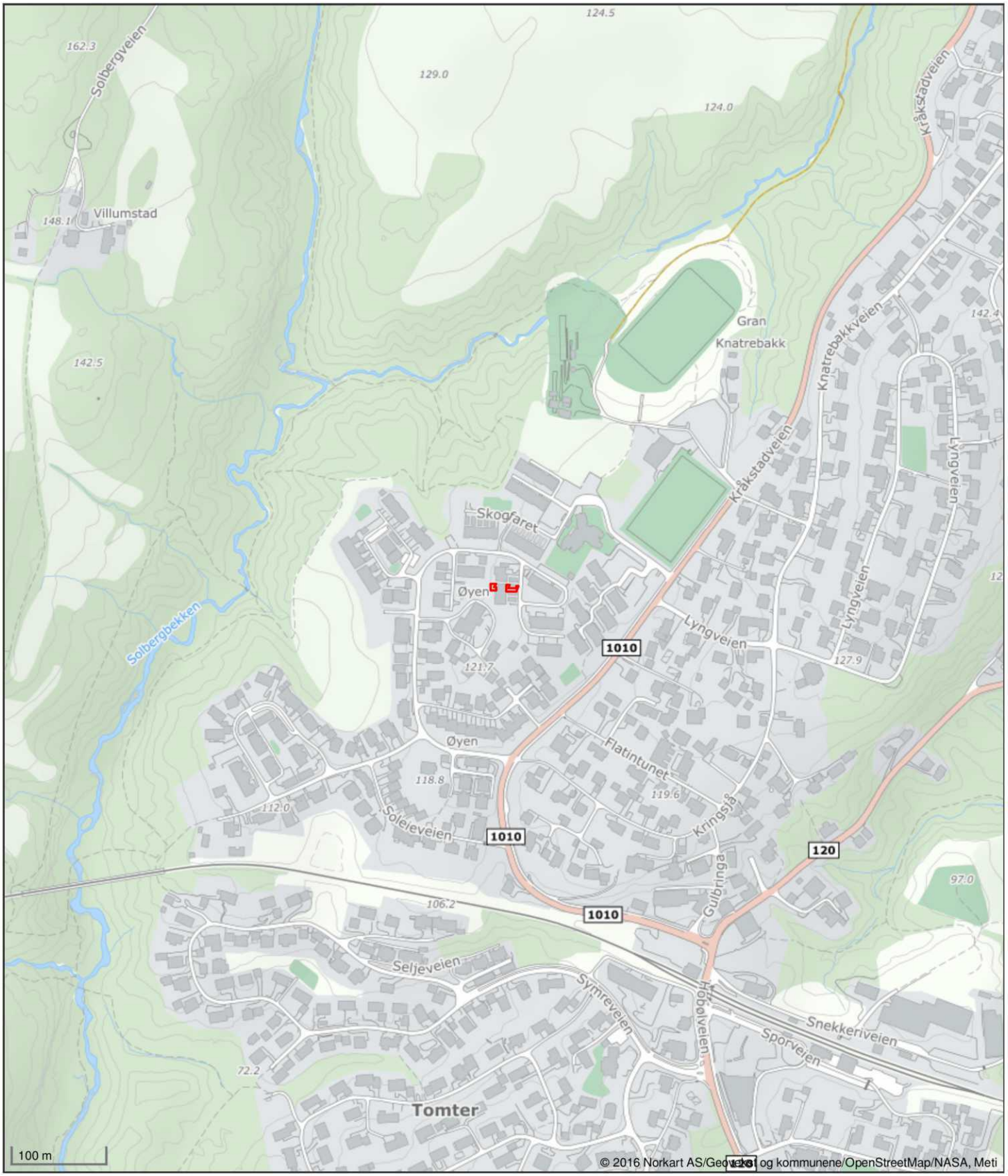
Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6615723.54	612415.57		Ja	8053.2	

Eiendomsteig	6615736.33	612469.36	Nei	26.1
Eiendomsteig	6615729.12	612469.36	Nei	26.1
Eiendomsteig	6615722.29	612469.36	Nei	26.1
Eiendomsteig	6615715.27	612468.79	Nei	26.1
Eiendomsteig	6615743.16	612424.38	Nei	324
Eiendomsteig	6615738.42	612390.42	Nei	239.3
Eiendomsteig	6615711.09	612389.09	Nei	234.3

Utskriftsdato: 31.08.2026

Oversiktskart for eiendom 3118 - 807/299//19



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

Indre Østfold kommune
Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad
Telefon: +47 69 68 10 00

Utskriftsdato: 31.08.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3118	**Gårdsnr.**	807	**Bruksnr.**	299	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	19
Adresse	Øyenveien 78, 1825 TOMTER								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	3014202101
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024 - 2035, Indre Østfold kommune
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.02.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/6689/3014202101_02%20Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2006.02.2024.pdf
Delarealer	**Delareal** 11 147 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	013820040002
Navn	Del av Øyen Nordre

Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	21.03.2011	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3118/dokumenter/3865/20040002_Bestemmelser.pdf	
Delarealer	**Delareal**	11 143 m^2
	Formål	Boliger
	Delareal	837 m^2
	Formål	Bevaring av landskap og vegetasjon
	Delareal	3 m^2
	Formål	Annen veigrunn

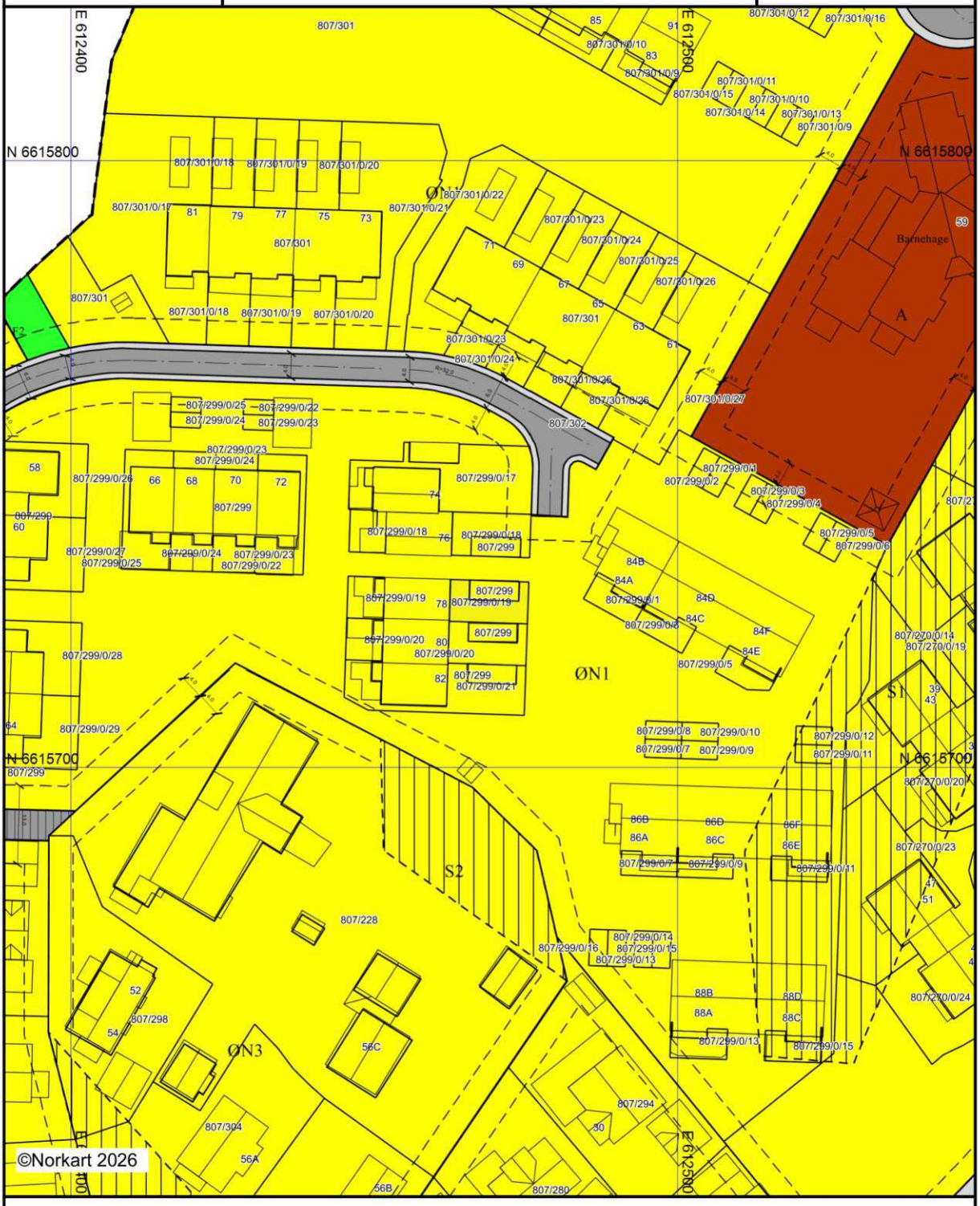
Indre Østfold kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 807/299/0/19
Adresse: Øyenveien 78
Utskriftsdato: 31.08.2026
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
- Område for særskilt angitt almennyttig formå
- Almennyttig barnehage
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Friområder
- Privat veg
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Frisiktsone ved veg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Regulert parkeringsfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius

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:
Øyenveien 78, 1825 Tomter
Gnr. 807, Bnr. 299, Snr. 19, Indre Østfold kommune.

Oppdragsnummer:
323260108

Meglerforetak: PrivatMegleren Vestby

Saksbehandler: John André Rasmussen

Telefon / Mobil: 64 95 10 10 / 994 55 290

E-post: john.rasmussen@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.
