PRIVATMEGLEREN

# VOLLEBEKK 1

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Vollebekk 1 , 1820 SPYDEBERG

INDRE ØSTFOLD kommune

gnr. 426, bnr. 7

Andelsnummer 1

**Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 62 m²**



**Befaringsdato:** 12.08.2025 **Rapportdato:** 19.08.2025 **Oppdragsnr.:** 13975-3030 **Referansenummer:** YT1563

**Autorisert foretak:** Moen Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Are Johan Moen **Vår ref:**

ENERGIMERKE

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.

# Moen Takst AS

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

MOEN TAKST

**Rapportansvarlig**



Are Johan Moen

are@moentakst.no

415 58 912

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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.

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leilighet med beliggenhet i underetasje. Bygningen ble oppført i 1997. Grunnmursvegger er av lettklinker, som er pusset og malt utvendig. Yttervegger er lette bindingsverksvegger i tre, som er kledd utvendig med luftet, liggende trekledning. Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak. Taket er tekket med betongtakstein. Taktekkingen fra byggeåret. Vinduer med rammer og karmer i tre. Vindusglass er av 2-lags isolerglass, fra 1995.

Leiligheten fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr. Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen har slette, folierte fronter, vitrineskap med belysning og benkeplater av heltre eik. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, mikrobølgeovn, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Bad/vaskerom, overflateoppusset i 2013 og 2015. Det er flislagte overflater på gulvet og baderomsplater på vegger. Av innredninger finnes servantinnredning med slette fronter av høyglans hvit, overhengende speil og belysning, badekar samt toalett.

Leiligheten fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning, dog påvist avvik befaringsdagen, som vil kunne kreve ytterligere undersøkelser og utbedringer.

Rapporten må leses i sin helhet.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1997

UTVENDIG Gå til side

Terrasse på 16 m², vendt mot vest, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke og impregnerte bord på rekkverket. Deler av terrassen er nyere.

INNVENDIG Gå til side

Underetasje:
Gulv: Laminat på stue/kjøkken, soverom, entré og kontor. Fliser i bad. Teppe i bod.
Vegger: Malte/tapetserte plater. Baderomsplater i bad/vaskerom.
Himlinger: Takessplater. Malte plater i bod.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom, overflateoppusset i 2013 og 2015. Det er flislagte overflater på gulvet og baderomsplater på vegger. Av innredninger finnes servantinnredning med slette fronter av høyglans hvit, overhengende speil og belysning. Det er montert badekar m/dusjdør av glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett. Det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Rommet ventileres via ventil i taket, som er tilkoblet universalvifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen har slette, folierte fronter, vitrineskap med belysning og benkeplater av heltre eik. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, mikrobølgeovn, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Kjøkkenventilatoren er plassert over induksjon, og er tilkoblet universalvifte. Kjøkkenvasken er nedsenket i benkeplaten. Det er montert plater (Kitchenboard) på veggen mellom over- og underskap. Det er montert lekkasjestopper under kjøkkenbenken.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Ventilasjon:
Tilluft via ventiler i vinduer.
Sentralavtrekk til bad og kjøkken, styres via kjøkkenvifte.

Oppvarming:
Vedovn i stue.
Luft/luft varmepumpe, type Fujitsu fra 2024.
Varmekabler i bad/vaskerom, ellers oppvarming med panelovner.

Annet:
Varmtvannstanken er plassert i boden og er på 200 liter, fra 2015.
Sikringsskap med automatiske sikringer, plassert i entré.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Andel av felles, eiet tomt på 7 753,4 m². Leiligheten disponerer plenareal utenfor leiligheten, hvor det også er diverse beplantning. Fellesområder med hekk, prydbusker og diverse annen beplantning. Ellers er eiendommen opparbeidet med asfaltert parkeringsplass og gangvei. Parkering skjer på oppmerket parkeringsplass.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

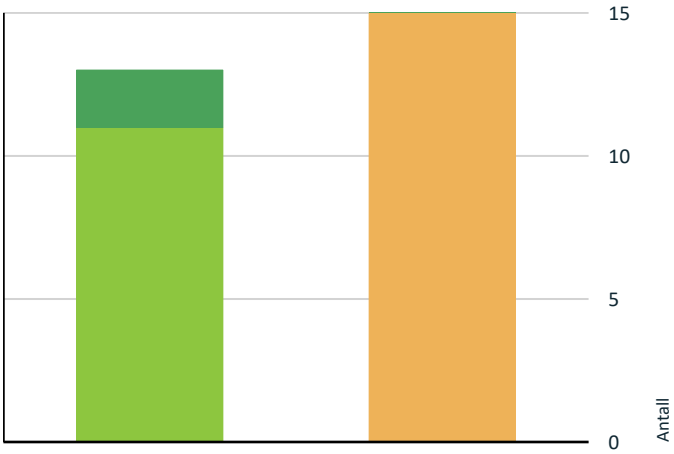
## Lovlighet Gå til side

**Boligbygg med flere boenheter**

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Andre utvendige forhold** | Gå til side |
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |
| **Innvendig > Radon** | Gå til side |
| **Innvendig > Rom Under Terreng** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige dører** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** | Gå til side |

# Boligens energimerking




## Beskrivelse

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

Oppvarmingskarakteren (farge) forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.

## Energimerke




**Energimerket** gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

**Energikarakteren A–G:**




Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

**Oppvarmingskarakter:**

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

## Energirapporter vedlagt

- Energirapport

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
1997

**Kommentar**

**Anvendelse**

**Standard**

**Vedlikehold**

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med lekter, sløyfer og betongtakstein, undertaket er ukjent. Taktekkingen er fra byggeåret.

### Nedløp og beslag

Pipa er helbeslått med blikk over taket.
Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.

### Veggkonstruksjon

Yttervegger er lette bindingsverksvegger i tre, som er kledd utvendig med liggende trekledning.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak.

### TG 1 Vinduer

Vinduer med rammer og karmer i tre.
Vindusglass er av 2-lags isolerglass, fra 1995.
Lufteventiler i vinduer.
- Vinduer fremstår i normal stand og forfatning med alder tatt i betraktning. De ser ut til å opprettholde sin tiltenkte bruksfunksjon, uten tegn til vesentlig slitasje eller skade som påvirker funksjonaliteten. Vinduenes tilstand anses som forventet for deres alder og bruk.

### TG 1 Dører

Ytterdør med glassfelt, fra 2023.
Terrassedør med isolerglass, fra byggeåret.

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

Terrasse på 16 m², vendt mot vest, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke og impregnerte bord på rekkverket. Deler av terrassen er nyere.

### TG 2 Andre utvendige forhold

Fellesareal og utvendige konstruksjoner.

# Tilstandsrapport

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

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

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Underetasje:
Gulv: Laminat på stue/kjøkken, soverom, entré og kontor. Fliser i bad. Teppe i bod.
Vegger: Malte/tapetserte plater. Baderomsplater i bad/vaskerom.
Himlinger: Takessplater. Malte plater i bod.
- Nye overflater i kjøkken, stue og gang i 2024.
- Overflatene viser normal slitasje som er forventet med tanke på byggets alder og bruk. Dette inkluderer mindre riper, merker og generell slitasje som er naturlig etter flere års bruk, men som ikke påvirker funksjonaliteten. Slitasjen anses som aldersrelatert og krever ikke umiddelbare tiltak, men vanlig vedlikehold kan være aktuelt for å opprettholde overflatene i god stand.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Elementer av lecaplank (lettklinker) mellom etasjene.

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

**Konsekvens/tiltak**
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

### TG 2 Radon

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

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Det er ikke utført radonmålinger i bygget, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre, da dette ikke var et krav ved oppføringstidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

### TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe av lettklinkerblokker.
Vedovn i stue.

### TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- Takstmannen gjorde fuktsøk direkte på grunnmursvegger ved hjelp av ett Protimeter, påvist unormale verdier.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

- Det er ikke behov for tiltak, slik tilstanden er pr. i dag. Det er dog anbefalt å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se eventuell utvikling over tid.



### TG 2 Innvendige dører

Formpressede fyllingsdører.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Ved funksjonstesting, ble det påvist at enkelte dører subber mot karm eller terskel, noe som skyldes monteringsavvik.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

- Avviket krever ingen tiltak nå, men kan over tid føre til økt slitasje på dør og karm. Justering kan bli nødvendig dersom funksjonen forverres.

## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

Bad/vaskerom, overflateoppusset i 2013 og 2015. Det er flislagte overflater på gulvet og baderomsplater på vegger. Av innredninger finnes servantinnredning med slette fronter av høyglans hvit, overhengende speil og belysning. Det er montert badekar m/dusjdør av glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert toalett. Det er opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet. Rommet ventileres via ventil i taket, som er tilkoblet universalvifte.
- Ikke byttet rør eller varmekabler ved oppussing av badet, dette er fra byggeåret. Referansenivået settes derfor til byggeåret.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrift 1997-2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

**Vurdering av avvik:**

• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

- Plater er ikke montert iht. monteringsanvisning i våtsone til dusjen. Ikke metallskinne og egnet tetningsmasse i nedkant av plater.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

- Valgt løsning innebærer at badet kun fungerer ved forsiktig bruk. Dette innebærer bruk av badekar, eller bruk av tett dusjkabinett. Dersom badekaret skal fjernes, må det gjøres tiltak, slik at veggene oppfyller kravet til membran. Om ikke, vil det kunne oppstå fuktskader. Tett dusjkabinett er foretrukket fremfor badekar, for å hindre vannpåkjenning i brukssituasjon.

# Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Målt ca. 15 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

- Våtrommet kan fungere som det er, men utbedring er nødvendig for å lukke avviket. Det anbefales å rette opp fall mot sluk ved renovering. Ved lekkasjer kan sluket ha begrenset kapasitet, noe som kan føre til vannskader i tilstøtende rom.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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

- Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt og sluk er passert, og det er usikkert om tettesjiktet er tilstrekkelig for dagens bruk, som innebærer utstrakt dusjing og vannsøl. For å redusere risikoen for lekkasjer anbefales det å benytte et tett dusjkabinett med avløp til sluket. Det er imidlertid ingen garantier for tettesjiktets tilstand, og tidspunktet for nødvendig utskifting er usikkert.
- Ikke påvist klemt membranløsning utenfor klemring. Jevnlig rensing av sluket er viktig. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket.

**Konsekvens/tiltak**
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Andre tiltak:

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

# Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar m/dusj og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Begrenset med tilluft til badet, ikke flat terskel. Anbefalt luftespalte er 1 cm over 0,8 meter.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

- For å lukke avviket bør bedre tilluft til våtrommet etableres, for eksempel med en ventil eller dørspalte som gir tilstrekkelig luftstrøm. Dette vil sikre at fuktighet transporteres ut og ventilasjonen fungerer effektivt. Uten tiltak kan manglende lufttilførsel føre til opphopning av fukt, med økt risiko for muggvekst, fuktskader og dårlig inneklima.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



## KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen har slette, folierte fronter, vitrineskap med belysning og benkeplater av heltre eik. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, mikrobølgeovn, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Kjøkkenventilatoren er plassert over induksjon, og er tilkoblet universalvifte. Kjøkkenvasken er nedsenket i benkeplaten. Det er montert plater (Kitchenboard) på veggen mellom over- og underskap. Det er montert lekkasjestopper under kjøkkenbenken.

# Tilstandsrapport

- Kjøkkenet viser tegn til normal slitasje, og det er påvist enkelte skader i overflatene. Skadene er imidlertid ikke mer omfattende enn det man kan forvente, gitt kjøkkenets alder, og innredningen fungerer fortsatt tilfredsstillende.

**Årstall:** 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Rørføringer er av kobber.
Stoppekran er plassert i boden.
Lekkasjestopper i boden og på kjøkkenet
Alder for røropplegg: Byggeåret. Ikke byttet rør i forbindelse med oppussing av badet.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Kobberrør er over 25 år gamle, og mer enn halvparten av forventet levetid er brukt opp. Tilstandsgrad 2 er satt grunnet alder og økt risiko for slitasje, selv om det ikke er påvist synlige skader.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast, fra byggeåret.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Avløpsrør i plast har overskredet 25 år, og over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet økt risiko for aldringsrelatert slitasje og funksjonssvikt.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

### TG 2 Ventilasjon

Tilluft via ventiler i vinduer.
Sentralavtrekk til bad og kjøkken, styres via kjøkkenvifte.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

- Begrenset med tilluft i underkant av dør til badet. Anbefalt luftespalte er 1 cm over 0,8 meter.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

- Tilluft bør etableres i våtrommet, for eksempel med en spalte under døren. Uten tilstrekkelig tilluft kan fuktighet bygge seg opp, øke risikoen for muggvekst og fuktskader.

### TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft/luft varmepumpe, type Fujitsu fra 2024.

# Tilstandsrapport

**Årstall:** 2024

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er plassert i boden og er på 200 liter, fra 2015.
Lekkasjesikring rundt bereder (ikke funksjonstestet).

**Årstall:** 2015

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatiske sikringer, plassert i entré.
Varmekabler i bad/vaskerom.
Ellers oppvarming med panelovner.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **1997**

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ukjent**

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

# Tilstandsrapport

**Inntak og sikringsskap**

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

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

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

### TG 0 Branntekniske forhold

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Røykvarsler: Ja.
Brannslukker: Ja.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
**Nei**

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
**Nei**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Nordveggen ble drenert i 2015, ellers opprinnelig drensfunksjon.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, men det er leire og myr i området.
Boligen er fundamentert med betong.
Grunnmursvegger er av lettklinker, som er pusset og malt utvendig.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

# Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1997. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1997. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Vurdering av avvik:**

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

- De utvendige avløps- og vannledningene har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid. Dette indikerer at de er aldrende, og deres tilstand kan være svekket på grunn av alder og slitasje.

**Konsekvens/tiltak**

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

# 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

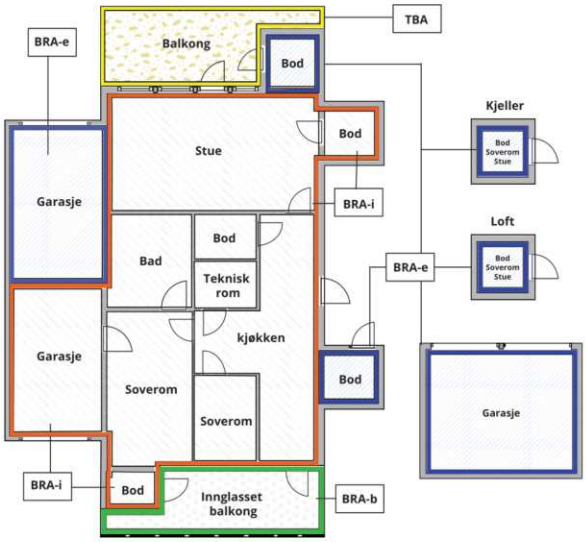
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Underetasje | 62 | 2 | | 64 | 16 |
| **SUM** | **62** | **2** | | | **16** |
| **SUM BRA** | **64** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Underetasje | Bad/vaskerom, Entré, Gang, Stue/kjøkken, Soverom, Bod | Bod | |

**Kommentar**

- Utvendig bod på 2 m².

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Satt inn luft/luft varmepumpe.
Pusset opp deler av boligen etter vannlekkasje. Utført i regi av forsikringsselskap.

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Boligbygg med flere boenheter** | 55 | 7 |

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 12.8.2025 | Are Johan Moen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3118 INDRE ØSTFOLD | 426 | 7 | | 0 | 7753.4 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Vollebekk 1

**Hjemmelshaver**
Vollebekk Borettslag

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| U0101/VOLLEBEKK BORETTSLAG | 975794997 | U0101 | Boligbyggelaget Usbl | Nordby Hanne Pettersen |

## Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer | Andel fellesgjeld |
|---|---|
| 1 | 58 623 |

**Kommentar**
Felleskostnader pr. mnd. er kr 4 458,-

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendommen er beliggende svært sentrumsnært i Spydeberg, med sentrum er bare 500 m fra eiendommen. Nærområdet består hovedsakelig av leiligheter, eneboliger og næringslokaler. I Spydeberg sentrum finnes bank, post i butikk, forretningssenter, leger, tannleger, helsestudioer, kaféer og kommunikasjoner (ca. 36 minutter til Oslo S med nye Follobanen). Fra eiendommen er det gangavstand til barnehage, barneskole, friarealer, turterreng, bussholdeplass og togstasjon. Området er barnevennlig.

**Adkomstvei**

Privat vei.

**Tilknytning vann**

Kommunal vannforsyning. Eiendommen er tilknyttet vannforsyning via privat stikkledning/privat fordelingsnett.

**Tilknytning avløp**

Kommunalt avløp. Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp via privat stikkledning/privat fordelingsnett.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

**Om tomten**

Andel av felles, eiet tomt på 7 753,4 m². Leiligheten disponerer plenareal utenfor leiligheten, hvor det også er diverse beplantning. Fellesområder med hekk, prydbusker og diverse annen beplantning. Ellers er eiendommen opparbeidet med asfaltert parkeringsplass og gangvei. Parkering skjer på oppmerket parkeringsplass.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Ordrebekreftelse | | | Fremvist | | Nei |
| Del med takstmann | 12.08.2025 | | Fremvist | | Nei |
| Fra Infoland | 12.08.2025 | | Fremvist | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 19.08.2025 | | Fremvist | | Nei |
| Energirapport | | | Innhentet | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 19.08.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/YT1563

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| Privatmegleren Indre Østfold |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 292250120 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Hanne Pettersen Nordby |

| Gateadresse |
| --- |
| Vollebekk 1 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| SPYDEBERG | 1820 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mangel i Overføring badekar/sluk og kjøkkenvask/benkeskap

Document reference: 292250120

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Egen forsikring i borettslaget |
| Arbeid utført av | Vollebekk borettslag |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Nei |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Ble opplyst om kre ved kjøp i 2024. Er satt inn tiltak og utbedret. Ingen funn siste åtte mnd. |

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

| | |
|---|---|
| Svar | Nei |

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Nei |

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 292250120

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 292250120

## Tilleggskommentar

Vannskade i kjøkkenbenk ihht tidligere takst ble utbedret i forbindelse med innflytting august 2024. Skaden var nevnt i takst mottatt ved kjøp i 2024. Mangler i overgang badekar-sluk ble ikke opplyst fra forrige eier, men ble utbedret av rørlegger i forbindelse med innflytting. . Sistnevnte medførte ihht forsikringsselskapets målinger ingen fuktskader. Ytterligere opplysninger rundt disse forholdene kan fåes via borettslaget. Vannskader/-mangler er forskriftsmessig utbedret av fagpersoner bestilt av Vollebekk borettslag ved borettslagsleder.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 292250120

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

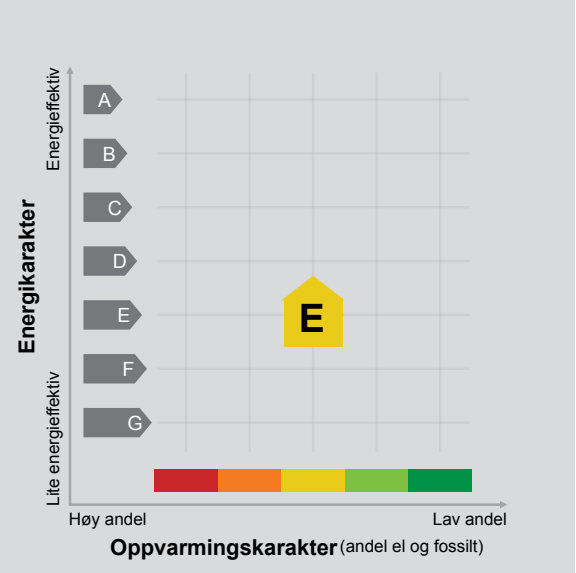
| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Hanne Pettersen Nordby | 6fd86603e22495c50e2b 8d2351372bdd7a5a6472 | 18.08.2025 19:24:51 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 292250120

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

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Vollebekk 1 |
| Postnummer | 1820 |
| Sted | SPYDEBERG |
| Kommunenavn | Indre Østfold |
| Gårdsnummer | 426 |
| Bruksnummer | 7 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 20563389 |
| Bruksenhetsnummer | U0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-155766 |
| Dato | 15.08.2025 |




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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2: Luft kort og effektivt**
**Tips 3: Redusér innetemperaturen**
**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Slå el.apparater helt av**
**- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**
**- Velg hvitevarer med lavt forbruk**
**- Bruk varmtvann fornuftig**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 1997 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 62 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Varmepumpe<br>Ved |
| **Ventilasjon** | Mekanisk avtrekk |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

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

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.*

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

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

### Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 14: 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 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 på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

### Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

# Vollebekk 1

Nabolaget Løvestad/Grini vestre - vurdert av 35 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Eldre
- Etablerere
- Familier med barn

## SKOLER

| | | |
|---|---|---|
| Hovin skole (1-7 kl.)<br>334 elever, 16 klasser | 10 min<br>0.9 km | |
| Spydeberg ungdomsskole (8-10 kl.)<br>231 elever, 10 klasser | 8 min<br>0.6 km | |
| Askim videregående skole<br>850 elever, 47 klasser | 13 min<br>7.9 km | |
| Mysen videregående skole<br>800 elever, 50 klasser | 22 min<br>20.2 km | |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| Spydeberg Torg Indre Østfold | 3 min |
| Rådhuset Spydeberg Indre Østfold | 6 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Spydeberg torv<br>Linje 406, 407, 408, 409, 410 | 5 min<br>0.4 km |
| Spydeberg stasjon<br>Linje R22 | 7 min<br>0.5 km |
| Oslo Gardermoen | 1 t 12 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Solsiden barnehage (1-5 år)<br>41 barn | 13 min<br>1.1 km |
| Espira Løvestad barnehage (1-5 år)<br>84 barn | 12 min<br>1.1 km |
| Blomsterenga barnehage (1-5 år)<br>104 barn | 13 min<br>1.1 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Kiwi Spydeberg | 3 min |
| Rema 1000 Spydeberg | 6 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 2025

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Tebosenteret Spydeberg | 6 min |
| Vitusapotek Spydeberg | 6 min |
| Askim Vinmonopol | 14 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Spydeberg stadion | 5 min |
| Fjellheim flerbrukshall | 6 min |
| Spydeberg Treningssenter | 6 min |
| Askim treningssenter | 9 min |

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

— Sitat fra en lokalkjent

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 87/100

—

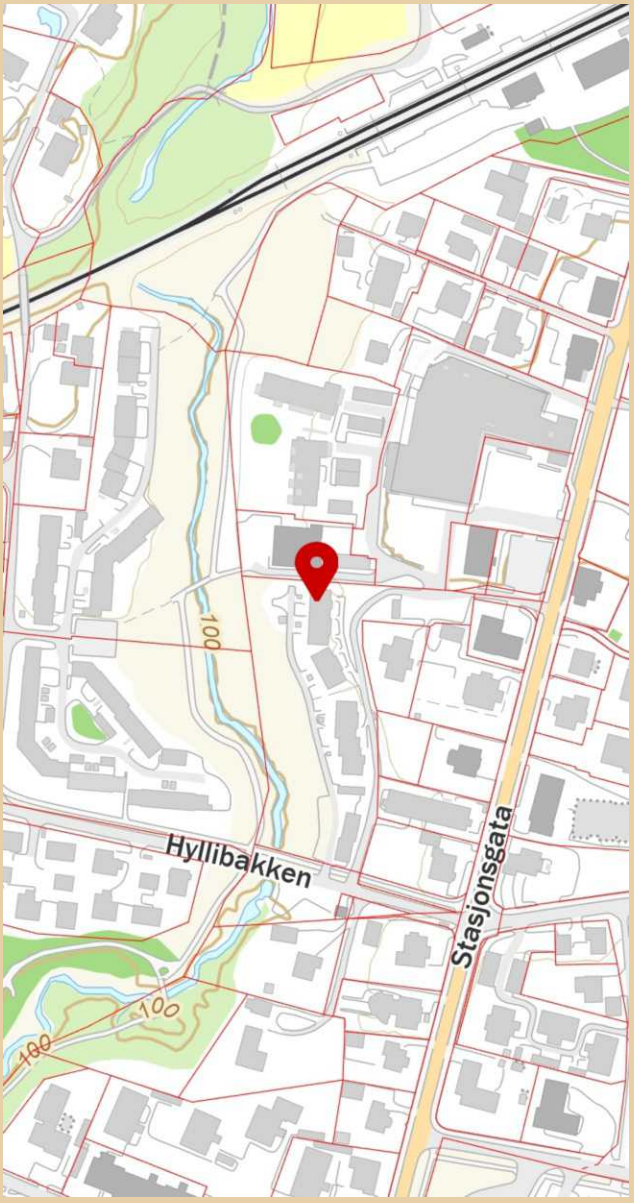
**Gateparkering**
Lett 86/100

—

**Trafikk**
Lite trafikk 84/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog




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

# Boligopplysninger:



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Vollebekk borettslag | | V³r ref.: | 2622/1 | Fødselsdato eier: | 26.04.1963 |
| Vollebekk 1 | | Type: | Borettslag tilknyttet | | |
| 1820 SPYDEBERG | | Eiere: | Hanne Pettersen Nordby | | |
| Organisasjonsnr: | 975 794 997 | Andelsnr: | 1 | | |

## 1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ned: 4 458

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Felleskostnader | 4 458 |

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³neden

Hvis boligselskapet har felles l³n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³nekostnadene.

## 3: Fellesgjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (l³n): | 58 623 | Gjeld siste ³rsoppg.: | 63 939 |
| Klient ajourf. l³n: | 1 110 785,50 | Klient gj. s. ³rsoppg.: | 1 211 515 |

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 16367089818, DNB Bank ASA

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.

Rentesats per 10.08.2025: 5.4% pa.

Antall terminer til innfrielse: 19

Saldo per 10.08.2025: 1 110 786

Andel av saldo: 58 623

Første termin/første avdrag: 30.09.2023 ( siste termin 31.03.2030 )

Ingen avtale om Individuell nedbetaling av fellesgjeld p³ dette l³net.

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

| | |
|---|---|
| Styreleder: | Eirik Solberg Hornnes |
| Adresse: | Vollebekk 10 |
| Postnr/-sted: | 1820 SPYDEBERG |
| Telefon: | Mob.: 93492696 |
| E-post: | eirik.s.hornnes@gmail.com |

## 5: Restanse felleskostnader pr. 10.08.2025

| | | | |
|---|---|---|---|
| Utest³ende saldo: | -8 916 | | |
| Felleskostnader: | -8 916 | Restanse: | 0 |
| Gebyr: | 0 | Forskudd: | 0 |
| Rente: | 0 | Overdekning: | 8 916 |

Ved spørsm³l om utest³ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³kontaktes for ³f³oppgitt riktig utest³ende saldo.

## 6: Ligning - 2024

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gjeld: | 63 939 | Andre inntekter: | 2 064 |
| Annen formue: | 70 621 | Utgifter: | 3 966 | | |

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

## 7: P³lydende

| | | | |
|---|---|---|---|
| P³lydende: | 100 | Opprinnelig innskudd: | 72 499 |
| Andelsnr: | 1 | Partialobligasjonsnr: | |

## 8: Bygning/eiendom

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bygge³r: | 1995 | | |
| G³rds/bruksnr: | 426/7 | | |
| Bygningstype: | Blokk | | |
| Feste/eiet tomt: | Eiet | Tomteareal: | 7753.4 |

# Boligopplysninger:



| | | | |
|---|---|---|---|
| Vollebekk borettslag | V³ r ref.: | 2622/1 | Fødselsdato eier: 26.04.1963 |
| Vollebekk 1 | Type: | Borettslag tilknyttet | |
| 1820 SPYDEBERG | Eiere: | Hanne Pettersen Nordby | |
| Organisasjonsnr: 975 794 997 | | | |

## 9: Forsikring

| | | | |
|---|---|---|---|
| Forsikret i: | Protector Forsikring Asa | Polisenr: | 1624604 |

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Første innflytting: | 14.10.1995 | SSBnr: | U0101 |
| Etasje: | 0 | Oppvarmingstype: | Strøm | | |
| Heis: | Nei | | | | |
| Parkeringstype: | Ingen () | | | | |
| Systemlås: | Nei | Antall rom: | | | |
| Husdyrhold: | | Oppr. antall rom: | 2 | | |
| Livsløp standard: | Nei | Kategori: | Leilighet | | |
| Ansiennitetsregler: | 1 - Beboer i borettslaget | | | | |
| | 2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, | | | | |
| | 2 - Medlem i Usbl | | | | |

Fasiliteter:

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

Garasje/Parkering: Felles oppstillingsplass, noen garasjer

Dyrehold Ikke tillatt/tillatt, se egne regler.

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

Nøkkelbestilling: For bestilling av nye systemnøkler, ta kontakt med styreleder i borettslaget/sameiet.

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

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



**INNKALLING 2025**

# Vollebekk borettslag

Onsdag 14.05.2025 kl. 18:00
Klubbhuset ved idrettsbanen

# Styrets oppgaver

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

## Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

# Usbls oppgaver

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

## Noen av Usbls oppgaver:

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

# Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

# Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Vollebekk borettslag

Tid og sted: Onsdag 14.05.2025 kl. 18:00 - Klubbhuset ved idrettsbanen

## Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Endringsforslag i husordensreglene - Dyrehold
- 5.2 Innmeldt sak: Garasjer, elbil-lading, biloppstilling utenfor boliger.

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

# Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

## 1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

## 3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen tas til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

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

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr. 45.000,- godkjennes

## 5. Andre saker

### 5.1 Endringsforslag i husordensreglene - Dyrehold

Under punktet for Dyrehold i husordensreglene, foreslår styret å legge til følgende setning:

"Fôring av dyr utendørs er ikke tillatt."

**Forslag til vedtak:** Forslaget godkjennes.

### 5.2 Innmeldt sak: Garasjer, elbil-lading, biloppstilling utenfor boliger.

Tittel:
A) Antall garasjer i forhold til antall boenheter.
B) Tilgang til lading av el-bil.
C) Mulighet for biloppstillingsplass utenfor egen bolig.

Beskrivelse av sak:
A) Vollebekk borettslag mangler garasjeplass til flere av sine boenheter. Dagens ordning innebærer store forskjeller for boenheter med og uten garasjeplass.

B) Det er ikke tilgang til felles el-bil lader i borettslagets regi.

C) Beboere uten garasjeplass har ikke anledning til å etablere biloppstillingsplass og oppføring av el-uttak utenfor egen bolig.

Det må bemerkes at forslagsstiller er ukjent med kriteriene rundt dagens ordninger.

**Forslag til vedtak:** Innstilling til vedtak:
Vollebekk borettslag ved styret gis fullmakt til å utrede og kostnadsberegne oppføring av to eller flere garasjer innenfor borettslagets tomtegrenser.
Om to eller flere enheter melder sin interesse for garasjeplass, gis borettslagets styre fullmakt til å innhente ulike prisanbud ved en slik oppføring.
Vollebekk borettslag ved styret innhenter nødvendige opplysninger fra offentlig instans.
Styret gis fullmakt til å innhente flere prisoverslag på oppføring av ladestasjon og estimerte årlige utgifter i forbindelse med dette.

Finansiering:
Investeringskostnader ved oppføring av nye garasjer belastes aktuelle boenheter.
Kostnader ved oppføring og driftsutgifter av ladestasjon belastes borettslaget, som også vil drifte disse på en slik måte at ordningen på sikt vil gi mulighet for å bli et overskuddsforetak.

Vedlikeholdsutgifter i tilknytning til nyoppførte garasjer foregår på samme måte som dagens praksis for eksisterende garasjebygg.

Om forslag A) og B) ikke får flertall, utredes forslag C)

Forslag C):
Det etableres en ny praksis i forhold til at boenheter uten tilgang til garasje i fremtiden gis anledning til å søke styret om etablering av biloppstillingsplass utenfor egen boenhet. Ordningen inkluderer oppføring av el-tilgang for bil.

De ulike kostnadene ved forslag A) B) og C) belastes i sin helhet aktuelle boenheten.

**Styrets innstilling:** Styret har på styremøte blitt enige om å iverksette undersøkelser i forhold til kostnader og muligheter for etablering av elbil-ladere i borettslaget.

Undersøkelsene vil i første omgang være om vi kan benytte nåværende elektrisk anlegg til å trekke jordkabel forbi biloppstillingsplasser slik at beboere enkelt kan koble opp sin egen ladestasjon.

Andre punkter stemmes over ved generalforsamlingen og videre undersøkelser iverksettes dersom flertallet støtter dette.

# 6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Eirik Solberg Hornnes - *på valg*
Styremedlem, Ingrid Haugerud
Styremedlem, Margareth Helgestad - *på valg*
Varamedlem, Lily Suk Hing Burås - *på valg*
Varamedlem, Lise Marie Tokerud - *på valg*
Varamedlem, Bjarne Storengen - *på valg*

## 6.1 Valg av leder

Det skal velges 1 styreleder.
Funksjonstiden er 2 år.

## 6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 1 styremedlem.
Funksjonstiden er 2 år.

## 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges 3 varamedlemmer.
Funksjonstiden er 1 år.

## 6.4 Valg av valgkomite

## Disponible midler

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| **A. Disponible midler fra foregående årsregnskap** | **1 376 365** | **877 295** |
| B. Endring i disponible midler | | |
| Resultat hittil | 163 302 | -905 406 |
| Opptak/avdrag langsiktig gjeld | -192 961 | 1 404 477 |
| **B. Årets endring disponible midler** | **-29 659** | **499 070** |
| **C. Disponible midler** | **1 346 707** | **1 376 365** |
| **Spesifikasjon av disponible midler:** | | |
| Omløpsmidler | 1 413 266 | 1 431 241 |
| Kortsiktig gjeld | -66 559 | -54 876 |
| **C. Disponible midler** | **1 346 707** | **1 376 365** |

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

# Resultatregnskap 2024 Vollebekk borettslag

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **INNTEKT** | | | | | |
| **Leieinntekt** | | | | | |
| Innkrevd felleskostnad | 1 | 1 020 768 | 1 020 768 | 1 021 300 | 1 021 048 |
| **Sum leieinntekt** | | **1 020 768** | **1 020 768** | **1 021 300** | **1 021 048** |
| **Annen inntekt** | | | | | |
| **Sum inntekt** | | **1 020 768** | **1 020 768** | **1 021 300** | **1 021 048** |
| **KOSTNAD** | | | | | |
| **Lønnskostnad** | | | | | |
| Lønnskostnad | 2 | 6 345 | 6 345 | 6 345 | 6 345 |
| Styrehonorar | 2 | 45 000 | 45 000 | 45 000 | 45 000 |
| **Driftskostnad** | | | | | |
| Energikostnad | | 6 776 | 6 645 | 8 000 | 8 000 |
| Kostnad eiendom/lokale | 4 | 142 151 | 118 632 | 129 000 | 133 500 |
| Kommunale avgifter/renovasjon | | 260 388 | 230 239 | 244 000 | 281 000 |
| Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser | 5 | 6 188 | 0 | 0 | 6 500 |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell | 6 | 3 749 | 1 227 | 0 | 0 |
| Reparasjon og vedlikehold | 7 | 139 781 | 1 295 248 | 70 000 | 81 946 |
| Revisjonshonorar | | 5 226 | 4 991 | 5 000 | 6 000 |
| Forretningsførerhonorar | | 49 159 | 46 641 | 49 000 | 51 000 |
| Kontorkostnad | | 1 136 | 1 127 | 1 000 | 1 500 |
| TV/bredbånd | | 106 365 | 101 404 | 106 000 | 109 000 |
| Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr | | 220 | 0 | 1 000 | 1 000 |
| Kontingent og gaver | | 5 400 | 7 603 | 6 400 | 6 400 |
| Forsikring | | 47 031 | 44 645 | 47 000 | 52 000 |
| Andre kostnader | 8 | 6 090 | 2 398 | 6 000 | 6 000 |
| **Sum kostnad** | | **831 005** | **1 912 145** | **723 745** | **795 191** |
| **Driftsresultat** | | **189 763** | **-891 377** | **297 555** | **225 857** |
| **FINANSPOSTER** | | | | | |
| Renteinntekt | | 48 692 | 36 884 | 0 | 40 000 |
| Rentekostnad | | 75 153 | 50 914 | 69 000 | 64 000 |
| **Netto finansposter** | | **26 461** | **14 030** | **69 000** | **24 000** |
| **Årsresultat** | | **163 302** | **-905 406** | **228 555** | **201 857** |
| Overført til/fra annen egenkapital | | 163 302 | -905 406 | 0 | 0 |
| **SUM OVERFØRINGER** | | **163 302** | **-905 406** | **0** | **0** |

# Balanse 2024 Vollebekk borettslag

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Varige driftsmidler** | | | |
| Tomter | 3 | 288 000 | 288 000 |
| Bygninger | 3 | 8 994 729 | 8 994 729 |
| **Sum anleggsmidler** | | **9 282 729** | **9 282 729** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Restanse felleskostnader | | 4 880 | 2 334 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 168 546 | 160 416 |
| **Bankinnskudd og kontanter** | | | |
| Innestående bank | | 1 239 840 | 1 268 491 |
| **Sum omløpsmidler** | | **1 413 266** | **1 431 241** |
| **SUM EIENDELER** | | **10 695 996** | **10 713 971** |

# Balanse 2024 Vollebekk borettslag

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| **Innskutt egenkapital** | | | |
| Andelskapital | | 1 800 | 1 800 |
| **Sum innskutt egenkapital** | | **1 800** | **1 800** |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | | 7 470 118 | 7 306 816 |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **7 470 118** | **7 306 816** |
| **Sum egenkapital** | **9** | **7 471 918** | **7 308 616** |
| **Gjeld** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Pantegjeld | 10 | 1 211 516 | 1 404 477 |
| Borettsinnskudd | | 1 946 002 | 1 946 002 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **3 157 518** | **3 350 479** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnad | | 0 | 216 |
| Leverandørgjeld | | 60 779 | 51 002 |
| Påløpne renter | | 374 | 600 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 5 406 | 3 058 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **66 559** | **54 876** |
| **Sum gjeld** | | **3 224 077** | **3 405 354** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **10 695 996** | **10 713 971** |
| Pantstillelser | 11 | 3 157 518 | 3 350 479 |

Sted:_____ Dato:_____

| | | |
|---|---|---|
| Eirik Solberg Hornnes<br>Styreleder | Margareth Helgestad<br>Styremedlem | Ingrid Haugerud<br>Styremedlem |

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50 000. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

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

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

## Note 1 - Innkrevde felleskostnader

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 3600 Innkrevde felleskostn. drift | 1 013 568 | 1 013 568 |
| 3609 Leie parkering | 7 200 | 7 200 |
| **Sum** | **1 020 768** | **1 020 768** |

## Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 6 345 | 6 345 |
| 5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet | 45 000 | 45 000 |
| **Sum** | **51 345** | **51 345** |

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift, antall årsverk 0.

## Note 3 - Varige driftsmidler

| | Bygninger | Tomter |
|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 8 994 729 | 288 000 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 8 994 729 | 288 000 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 8 994 729 | 288 000 |
| Anskaffelsesår : | 1995 | 1995 |
| Antatt levetid i år : | | |

Borettslaget består av 18 andeler.
Eiendommer er oppført på g.nr 426 , b.nr 7 i Indre Østfold kommune. Eiertomt på 7 753,4 kvm.
Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom Protector Forsikring ASA polise nr. 1681776.

## Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6360 Annet renhold | 15 000 | 0 |
| 6362 Skadedyrutryddelse | 8 826 | 8 885 |
| 6391 Snømåking/strøing/feiing | 47 972 | 46 127 |
| 6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk | 70 354 | 63 621 |
| **Sum** | **142 151** | **118 632** |

## Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6420 Lisens Bevar HMS | 6 188 | 0 |
| **Sum** | **6 188** | **0** |

## Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6500 Verktøy og redskaper | 3 199 | 0 |
| 6540 Inventar | 0 | 1 227 |
| 6552 Driftsmateriell | 550 | 0 |
| **Sum** | **3 749** | **1 227** |

## Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6601 Vedlikehold bygg | 0 | 3 147 |
| 6602 Vedlikehold VVS | 0 | 79 051 |
| 6603 Vedlikehold elektro | 47 500 | 0 |
| 6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde | 0 | 1 821 |
| 6617 Vedlikehold brannvernutstyr | 16 518 | 16 185 |
| 6630 Egenandel forsikring | 10 000 | 0 |
| 6641 Malerarbeider | 65 764 | 854 519 |
| 6648 Vedlikehold dører og porter | 0 | 340 525 |
| **Sum** | **139 781** | **1 295 248** |

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

## Note 8 - Andre kostnader

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 7718 Fellesarrangement | 4 300 | 1 000 |
| 7770 Betalingskostnader | 628 | 640 |
| 7773 Omkostninger innkreving | 1 162 | 218 |
| 7790 Andre kostnader | 0 | 540 |
| **Sum** | **6 090** | **2 398** |

## Note 9 - Egenkapital

| | Egenkapital per 01.01 | Endringer | Egenkapital per 31.12 |
|---|---|---|---|
| **Egenkapital** | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Andelskapital | 1 800 | 0 | 1 800 |
| **Sum innskutt egenkapital** | **1 800** | **0** | **1 800** |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Årets resultat | 7 306 816 | 163 302 | 7 470 118 |
| **Sum opptjent egenkapital** | **7 306 816** | **163 302** | **7 470 118** |
| **Sum egenkapital** | **7 308 616** | **163 302** | **7 471 918** |

## Note 10 - Langsiktig gjeld

| | |
|---|---|
| **Kreditor:** | **DNB Bank ASA** |
| Formål: | Bytte av inngangsdører og maling av bygningsmasse |
| **Lånenummer:** | **16367089818** |
| Lånetype: | Annuitet |
| Opptaksår: | 2023 |
| Rentesats: | 5.65 % |
| Beregnet innfridd: | 30.03.2030 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 1 500 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 1 404 477 |
| Avdrag i perioden: | 192 961 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **1 211 516** |
| Saldo 5 år frem i tid: | 66 139 |

## Langsiktig gjeld

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367089818 | 10 | 70 000 | 700 000 |
| | 8 | 63 939 | 511 512 |

## Note 11 - Pantstillelser

| | Bokført verdi pr. 31.12.2024 |
|---|---|
| Bokført langsiktig gjeld | 1 211 516 |
| Innskuddskapital | 1 946 002 |
| **Boligselskapets pantesikrede gjeld** | **3 157 518** |
| **Bokført verdi av pantsatt eiendom** | **9 282 729** |

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet. Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 2 126 000.

Resultat og balanse med noter for Vollebekk borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Vollebekk borettslag**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Eirik Solberg Hornnes (sign.) | 01.04.2025 |
| Styremedlem | Margareth Helgestad (sign.) | 01.04.2025 |
| Styremedlem | Ingrid Haugerud (sign.) | 01.04.2025 |

**KPMG AS**
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Vollebekk Borettslag

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vollebekk Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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.

Penneo Dokumentnøkkel: DI0ON-A5V5Y-TY49D-WEEE3-WWAT0-A7CK9

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Pernille Grinden
*Statsautorisert revisor*
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DI0ON-A5V5Y-TY49D-WEEE3-WWAT0-A7CK9

# Årsmelding 2024 - Vollebekk borettslag

## Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Eirik Solberg Hornnes
Styremedlem, Ingrid Haugerud
Styremedlem, Margareth Helgestad
Varamedlem, Lily Suk Hing Burås
Varamedlem, Lise Marie Tokerud
Varamedlem, Bjarne Storengen

Styret i Vollebekk borettslag består av 2 kvinner og 1 mann.

## Virksomhetens art

Vollebekk borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Vollebekk borettslag ligger i Indre Østfold kommune, og har organisasjonsnummer 975794997

Vollebekk borettslag består av 18 boliger og ingen næringslokaler.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

## Forsikring

Vollebekk borettslag er fullverdiforsikret i Protector Forsikring Asa, avtalenr 1624604. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

## HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Vollebekk borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Vollebekk borettslag onsdag 14.05.2025 kl. 18:00 - Klubbhuset ved idrettsbanen.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Maria Johansen

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Maria Johansen

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**
Valgt ble: Eirik Hornnes

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

**Vedtak:**
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 9

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 9

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**
Godkjent

### 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**
Godkjent

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2024

**Vedtak:**
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

## 3. Årsmelding 2024

**Vedtak:**
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

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

**Vedtak:**
Styrehonorar på kr. 45000,- ble godkjent

## 5. Andre saker

### 5.1 Endringsforslag i husordensreglene - Dyrehold

Under punktet for Dyrehold i husordensreglene, foreslår styret å legge til følgende setning:

"Fôring av dyr utendørs er ikke tillatt."

**Vedtak:**
Forslaget ble enstemmig godkjent.

### 5.2 Innmeldt sak: Garasjer, elbil-lading, biloppstilling utenfor boliger.

Tittel:
A) Antall garasjer i forhold til antall boenheter.
B) Tilgang til lading av el-bil.
C) Mulighet for biloppstillingsplass utenfor egen bolig.

Beskrivelse av sak:
A) Vollebekk borettslag mangler garasjeplass til flere av sine boenheter. Dagens ordning innebærer store forskjeller for boenheter med og uten garasjeplass.
B) Det er ikke tilgang til felles el-bil lader i borettslagets regi.
C) Beboere uten garasjeplass har ikke anledning til å etablere biloppstillingsplass og oppføring av el-uttak utenfor egen bolig.

Det må bemerkes at forslagsstiller er ukjent med kriteriene rundt dagens ordninger.

**Vedtak:**
**Vedtak sak A:** Det ble enstemmig vedtatt at styret starter arbeidet med løsning for garasje/carport til de beboerne som ønsker dette, men ikke har det pr. d.d. Løsninger og prisoverslag presenteres på en senere generalforsamling.

**Vedtak sak B:** Styret er allerede i gang med undersøkelser for el-billading. Løsninger og prisoverslag presenteres på en senere generalforsmaling.

**Vedtak sak C:** Ikke aktuell.

# 6. Valg

## 6.1 Valg av leder

**Vedtak:**
Ikke aktuelt. Eirik Hornnes ble valgt for 2 år i 2024.

## 6.2 Valg av medlemmer til styret

**Vedtak:**
Valgt ble: Margareth Helgestad for 2 år.

## 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

**Vedtak:**
Valgt ble: Lily Suk Hing Burås for 1 år.

Valgt ble: Bjarne Storengen for 1 år.

Valgt ble: Lise Marie Tokerud for 1 år.

## 6.4 Valg av valgkomite

**Vedtak:**
Valgt ble: Hanne Pettersen Nordby og Grethe Ingebjørg Engebretsen for 1 år.

**Etter generalforsamlingen fikk styret følgende sammensetning:**

Styreleder, Eirik Solberg Hornnes

Styremedlem, Ingrid Haugerud

Styremedlem, Margareth Helgestad

Varamedlem, Lily Suk Hing Burås

Varamedlem, Bjarne Storengen

Varamedlem, Lise Marie Tokerud

# Protokoll for Vollebekk borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Maria Eleni Johansen (sign.) | 14.05.2025 |
| Protokollvitne | Eirik Solberg Hornnes (sign.) | 14.05.2025 |

# HUSORDENSREGLER FOR VOLLEBEKK BORETTSLAG

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

## RO I LEILIGHETEN

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

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

## PARKERING – ALMINNELIGE ORDENSREGLER

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

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

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

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

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

## TØRKEPLASSER

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

## BRUK AV GRILL

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

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

## DYREHOLD

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

## SØPPEL OG RENHOLD

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

## SANITÆRANLEGGET

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

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

## VEGGDYRKONTROLL

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

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

## SALG AV LEILIGHET

Styret skal kontaktes ved fraflytting. Salget meldes til USBL.

## MARKISER

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

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

# Vedtekter

**For Vollebekk borettslag org nr 975794997**
**Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl**

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

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål
Vollebekk borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Spydeberg kommune og har forretningskontor i Ski kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

### 2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

## 3. Forkjøpsrett

### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

### 3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

## 4. Borett og bruksoverlating

### 4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

### 4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

**5. Vedlikehold**

**5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1)Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier. Andelseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen eller tomten uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke. Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen for øvrig (så som paraboler eller antenner, leskjermer, lekeapparater som trampoline, større svømmebasseng, huskestativ m.v.

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

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

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

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

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

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

**6. Pålegg om salg og fravikelse**

**6-1 Mislighold**
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

**6-2 Pålegg om salg**
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

**6-3 Fravikelse**
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

### 7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med tre varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

### 8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

### 8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

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

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

### 8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## 9. Generalforsamlingen

### 9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

### 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

### 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### 9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

### 9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

### 9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

### 10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 522 og 5-23.

### 10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

### 10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

### 11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

### 11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06. 2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

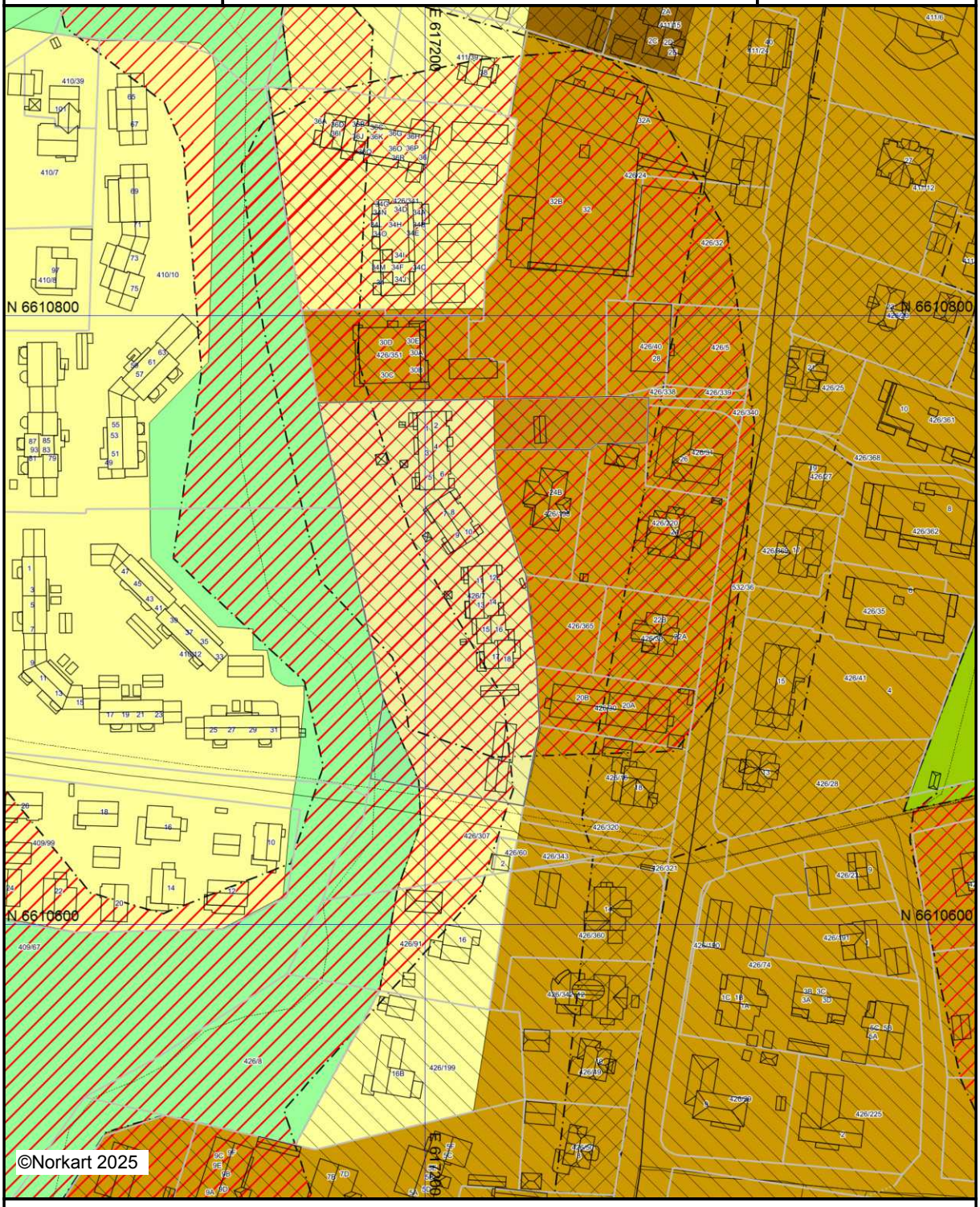
Indre Østfold kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 426/7
Adresse: Vollebekk 1
Utskriftsdato: 08.08.2025
Målestokk: 1:2000

N

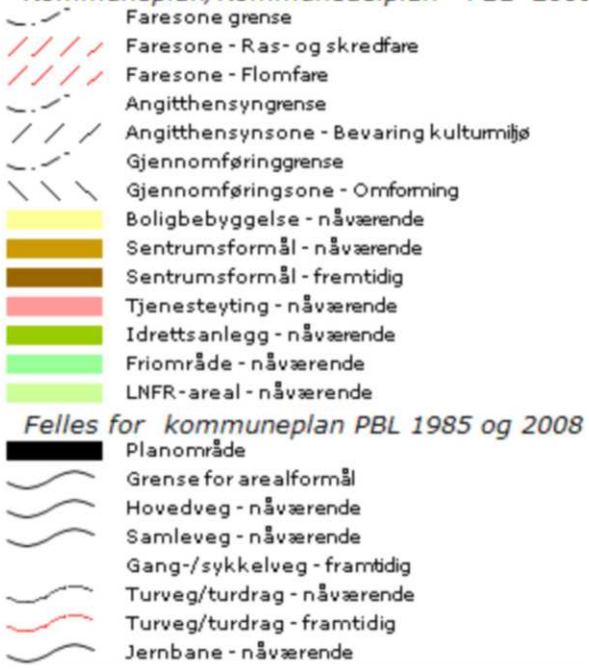
UTM-32




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*

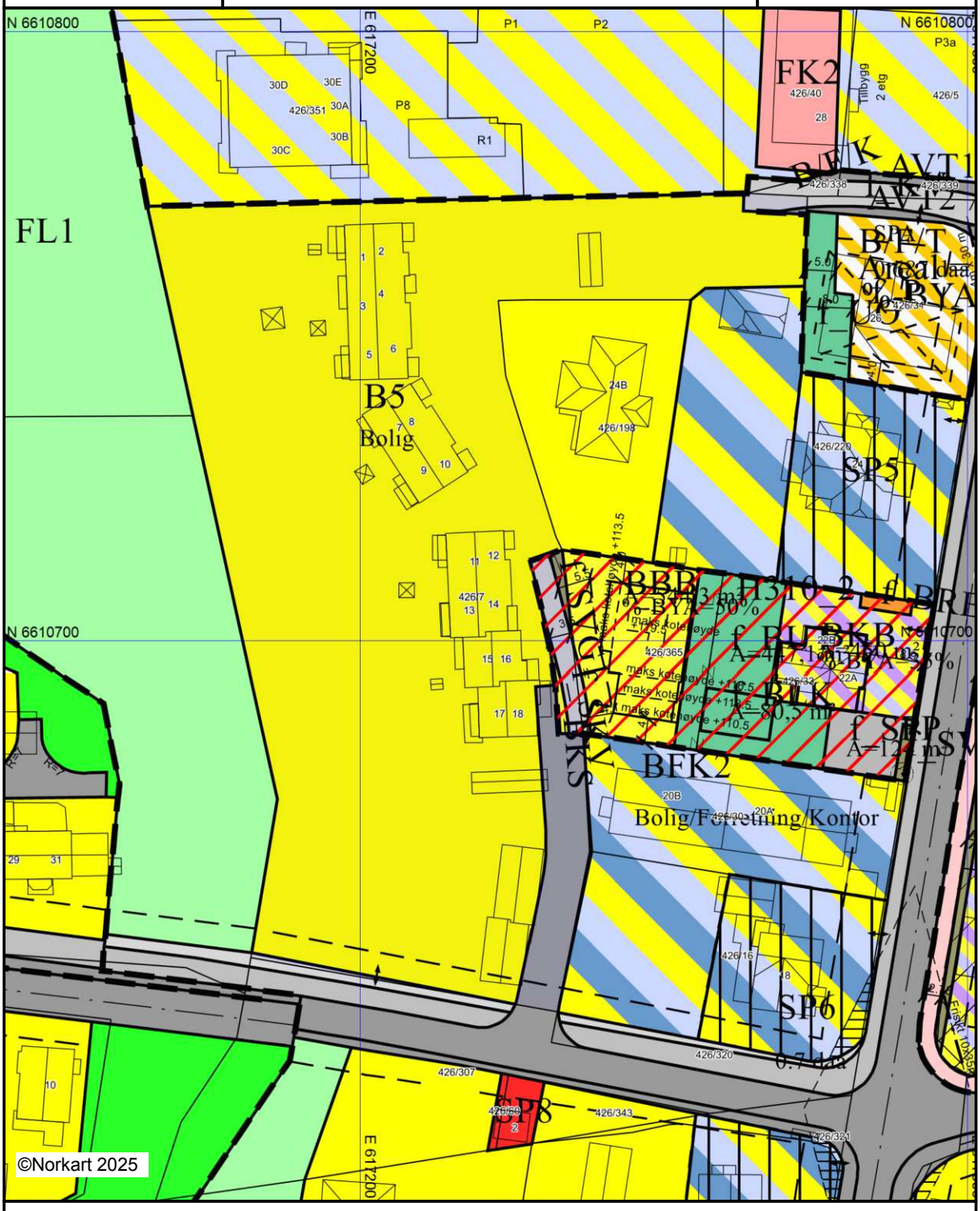
Indre Østfold kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 426/7
Adresse: Vollebekk 1
Utskriftsdato: 08.08.2025
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
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for kontor
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Friområder
- Park
- Anlegg for telekommunikasjon
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Bolig/Forretning
- Bolig/Forretning/Kontor
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger

*Reguleringsplan PBL 2008*

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Regulerthøyde
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/forretning
- Bolig/forretning/kontor
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Faresone - Ras- og skredfare
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

*Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200*

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares
- Abc Påskrift feltnavn

- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR SPYDEBERG SENTRUM (Stasjonsgata).**

| | | |
|---|---|---|
| **Planen datert:** | **12.02.98** | **Sist revidert: 16.10.99** |
| **Bestemmelsene datert:** | **12.02.98** | **Sist revidert: 16.10.99** |

**I medhold av plan- og bygningslovens § 27-2, har Spydeberg Kommunestyre den 22.06.99, sak 41/99 vedtatt overnevnte reguleringsplan med bestemmelser.**

Stein Håland
**Stein Håland**
**Ordfører**

SPYDEBERG ORDFØRER

## §1 Innledning

Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense.

## §2 Reguleringsformål

Området reguleres til:

Byggeområder
- Bolig
- Forretning/service/kontor
- Offentlig – rådhus
- Allmennyttig

Offentlig trafikkområde
- Kjøreveg
- Kjørbar gang-/sykkelveg
- Fortau gang-/sykkelveg
- Rabatt, annet trafikkareal
- Parkering

Friområde
- Park, turveg

Spesialområde
- Bevaring, bolig
- Frisiktsone
- Trafo

Felles områder
- Felles adkomst
- Felles parkering

Kombinerte formål
- Bolig, forretning/kontor

## §3 Bolig, B1-B7

3.1 Området skal nyttes til frittliggende eneboliger og konsentrert småhusbebyggelse. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer og skal ha skrå takflater med takvinkel mellom 25 – 40 grader. Maks mønehøyde skal ikke overstige 10 meter. Tillat bebygd areal, BYA=25%. Sammen med byggemelding skal det leveres situasjonsplan som viser plassering av ny bebyggelse, forhold til eksisterende vegetasjon, parkering og adkomst. Det skal være 2 biloppstillingsplasser pr enebolig. For konsentrert småhusbebyggelse skal det være 1,5 plasser pr boenhet. Ved fradeling av tomter skal det sikres adkomst over utgangstomten dersom den nye tomten ikke har direkte kontakt med offentlig veg.

## § 4 Forretning/kontor, FK1-FK5

4.1 Områdene FK1-FK5
Området skal nyttes til kontor-, forretnings- og annen servicebebyggelse. Tillat bebygd areal BYA=30%. Ny bebyggelse kan oppføres i inntil 2 etasjer og skal ha skrå takflater med takvinkel mellom 25-40 grader. Maks. mønehøyde skal ikke overstige 10 meter. Sammen med byggemelding skal det leveres situasjonsplan som viser plassering av ny bebyggelse, forhold til eksisterende vegetasjon, parkering og adkomst.

## § 5 Kombinerte formål Bolig, forretning, kontor, BFK1-BFK4

5.1 Område BFK1-BFK4
Områdene skal nyttes til bolig, forretning og kontorbebyggelse. Tillat bebygd areal BYA=25%. Ny bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer og skal ha skrå takflater med takvinkel mellom 25 – 40 grader. Maks mønehøyde skal ikke overstige 10 meter. Ved videre utbygging skal det utarbeides bebyggelsesplan som skal omfatte hele utbyggingsområdet/feltet. Bebyggelsesplanen skal vise eksisterende og planlagt bebyggelse, parkeringsløsning, adkomstforhold, utforming av utomhusområdene med grøntanlegg.

## § 6 Offentlig bebyggelse kommunehus, O1

6.1 Området skal nyttes til kommunehus. Bebyggelsen skal ha maksimalt ha 3 etasjer og gesimshøyde skal ikke overstige 12 meter. Tillat bruksareal BRA=5000 $^{m2}$.
Bebyggelsen skal ha skrå takflater med takvinkel mellom 25 og 40 grader.

## § 8 Allmennyttig formål, A1-A2

8.1 Samfunnshus, A1
Bebyggelsen skal maksimalt ha 2 etasjer og maksimal gesimshøyde lik 10 meter. Tillat bruksareal BRA=2500 $^{m2}$.

8.2 Bedehus/forsamlingslokale, A2
Bebyggelsen kan ha inntil 2 etasjer maksimal gesimshøyde 7 meter. Tillat bruksareal BRA=800 $^{m2}$. Bebyggelsen skal ha skrå takflater med takvinkel mellom 25 og 40 grader. Sammen med byggemelding skal det leveres situasjonsplan som viser plassering av ny bebyggelse, forhold til eksisterende vegetasjon, parkering og adkomst.

## § 9 Offentlige trafikkområder.

9.1 Veger og gater
Områdene skal nyttes til kjøreveg, fortau, rabatt og annet trafikkareal. Stasjonsgata skal opparbeides med beplantning iht. planer godkjent av bygningsrådet.
Hyllibakken skal sperres for utkjøring til Stasjonsgata.

9.3 Torg/plass T1
Området skal opparbeides som et sentralt offentlig møtested langs Stasjonsgata. Før opparbeiding skal det utarbeides planer som viser utforming, belegg, beplantning, sitteplasser eventuelle parkeringsplasser m.v.

9.4 Kjørbar gang-/sykkelveg, T3 – T4
For gang-/sykkelvegene T3 og T4 tillates kjøring til eiendommer.

9.5 Sikt i avkjørsler som går over fortau/gang-/sykkelveg må ikke hindres av gjerder og beplantning. Etablering av gjerder og beplantning i gjerdelinje mot fortau og gang-/sykkelveg skal utføres i henhold til vegnormalene.

## § 10 Offentlig friområder/friluftsområder, FR2, og FL1 og FL2

10.1 Turvegdrag, FL 1 og FL2
Området skal beholde sitt naturlige preg, med det tillates mindre utfylling i forbindelse med framføring av turveg.

## § 11 Spesialområde bevaring, SP2-SP8

11.2 Husrekken langs Stasjonsgata, SP2 – Sp7
Området er et spesielt verdifullt bygningsmiljø og en viktig identitetskaper i Spydeberg sentrum. Eksisterende bygninger bør i størst mulig grad bevares. Området skal som i dag nyttes til boliger og mindre forretninger, kontorer og annen service. For å bevare dagens frodige utrykk skal eksisterende vegetasjon i størst mulig grad bevares og det kan maksimalt anlegges 4 parkeringsplasser på hver tomt. Ved søknad om bruksendring fra bolig til forretning/kontor skal det anvises hvordan tomten tenkes disponert.

Søknad om bygningsmessige endringer skal forelegges fylkeskonservatoren til uttalelse. Det tillates ikke fradelt tomter eller oppført nye bygninger innenfor området. Uthus eller garasjebygg tillates oppført i inntil 1 etasje og med tillat bruksareal BRA=70 $m^2$. Nye uthus skal ha skrå takflater.

11.3 Trafo, SP8
Området skal nyttes til trafo.

## § 12 Felles områder

12.1 Felles parkering FO 1
Området skal nyttes til parkering for feltet O1

12.2 Felles adkomst og parkering FO 2
Området skal nyttes til felles parkering og adkomst for områdene FK2 og A1.

# REGULERINGSBESTEMMELSER

## PLANID: 0123-2012-0009

## DETALJREGULERING ETTER PBL. § 12-3 FOR STASJONSGATA 26, GNR./BNR. 26/31 M. FL.

Planens dato: 20.01.2016

Kommunestyrets vedtak: 21.09.2017

### § 1 PLANENS BEGRENSNING

Planens begrensning er vist med reguleringsgrense på plankart merket PlanID 0123-2012-0009 og datert 10.01.2016.

### § 2 OMRÅDET REGULERES TIL FØLGENDE FORMÅL:

a) Bebyggelse og anlegg (Pbl. § 12-5 nr. 1)

| | |
|---|---|
| Bolig/Forretning/Tjenesteyting, felt B/F/T | Sosi 1800 |
| Bolig/forretning/kontor, felt BFK | Sosi 1802 |

b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl. § 12-5 nr. 2)

| | |
|---|---|
| Kjøreveg felles, felt f_KV | Sosi 2011 |
| Annen veggrunn – tekniske anlegg, felt AVT | Sosi 2018 |
| Parkering – under grunnen, felt f_P | Sosi 2080 |

### § 3 OMRÅDET REGULERES TIL FØLGENDE HENSYNSSONER:

a) Sikringssoner (Pbl. § 12-6)

| | |
|---|---|
| Frisiktsoner, felt H140_1-H140_2 | Sosi 140 |

## § 4 FELLESBESTEMMELSER

### 4.1 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid treffes på automatisk fredede kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein eller andre spor som indikerer eldre tids aktivitet i området, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (Kulturminneloven) § 8.

### 4.2 Støy

Framtidig arealbruk må ikke føre til miljøbelastning som overstiger grenseverdiene som fremgår av "Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2012", eller de til enhver tid gjeldende grenseverdier.

### 4.3 Estetikk og arkitektonisk utforming

Ny bebyggelse skal gis et moderne arkitektonisk utrykk.

Uttrykket langs Stasjonsgata skal ivareta Stasjonsgatas karakteristiske miljø og de arkitektoniske og bygningsmessige kvaliteter som underbygger dette. Sentrale element er bygningers orientering og plassering mot gateløp samt bygningsvolum og –proporsjoner.

Bygninger skal plasseres slik at overkant gulv i første etasje ligger maksimum 40 cm over eksisterende terreng. Bebyggelsen med underetasje skal dokumenteres med terrengsnitt.

Bebyggelsens utvendige farger og materialbruk skal tilpasses omkringliggende bebyggelse og søke å få en god overgang mellom bebyggelsen ved Spydeberg Torg og Stasjonsgata 24, og som også ivaretar det særegne trehusmiljøet i Stasjonsgata.

Eksisterende vegetasjon skal måles inn og i størst mulig grad bevares. Felling av trær skal ikke skje før igangsettingstillatelse er gitt.

### 4.4 Funksjons- og kvalitetskrav for arealer til uteopphold og lek

Arealer for uteopphold og lek skal ha en solrik beliggenhet og ha sol på minst 50 % av arealet ved jevndøgn (21. mars og 23. sept.) kl. 15.00. Det skal minimum innpasses lekeareal på 50 m2 som er tilpasset de minste barna opp til 3 år. Areal brattere enn 1:5 eller smalere enn 5 meter skal ikke regnes inn som en del av arealet.

### 4.5 Grunnforhold

Det skal før søknad om tillatelse til tiltak sendes kommunen gjennomføres en geoteknisk utredning av grunnen. Dersom det påvises kvikkleire i planområdet må områdestabiliteten for kvikkleireskred/setningsrisiko dokumenteres. Vurderingen må også inkludere eventuelle deler av kvikkleiresonen som ligger utenfor reguleringsplanområdet. Dokumentasjon fra geotekniker må vise at det vil være tilfredsstillende sikkerhet både i anleggsfasen og permanent. Det må fremkomme hva den beregnede områdestabiliteten er i dag og hvor mye områdestabiliteten vil

endres. Eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives og virkningen av dem må dokumenteres.

Sammen med søknaden skal det leveres dokumentasjon som beskriver og viser:
- stabilitets- og setningsmessige konsekvenser av terrengendringer.
- oppbygging av fyllinger og snitt som viser eksisterende og nytt terreng.

### 4.6 Overvannshåndtering

Det skal prosjekteres for overvann. Prosjekteringen skal redegjøre for behandling av overvannet og godkjennes av Spydeberg kommune ved søknad om tillatelse.

Det tillates å føre 5 l/sek pr. daa. inn på kommunens overvannsledning.

### 4.7 Renovasjon

Det bør tilrettelegges for nedgravde løsninger for avfallshåndtering. Renovasjonsløsningen skal være godkjent av renovasjonsselskapet som henter avfall.

### 4.8 Søknad om tillatelse til tiltak

Ved søknad om rammetillatelse eller søknad i ett trinn skal det fremlegges en samlet utomhusplan og nødvendig snitt for planområdet. Disse skal vise:

- Bebyggelsens plassering og byggehøyder med påførte piler for inngang.
- Avkjørsel til området med frisiktlinjer.
- Terrengopparbeidelse, ev. fyllinger og skjæringer med eksisterende koter, prosjekterte koter og nødvendige støttemurer med byggehøyder.
- Utvendige ramper.
- Belysning, skilt og materialbruk.
- Beplantning og bevaring av eksisterende vegetasjon.
- Opparbeidelse av uteoppholdsarealer med lekearealer.
- Nødvendig antall parkeringsplasser og sykkelparkeringer, samt ladepunkt for EL-bil.
- Løsning for varelevering og renovasjon.
- Tekniske installasjoner.
- Overvannshåndtering.
- Forhold under anleggsperioden med riggområde, parkering. I anleggsperioden skal tilstøtende fortau og kjøreveier være fremkommelige, trafikksikre og funksjonelle.

## § 5 OMRÅDE FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG (Pbl. § 12-5 nr. 1)

### 5.1 Område for kombinerte formål - Bolig/Forretning/Tjenesteyting, felt B/F/T.

a) Området B/F/T skal benyttes til bolig, forretning eller tjenesteyting.

b) Grad av utnytting må ikke overstige % - BYA = 50 %. Utkragede balkonger tillates plassert utenfor byggegrensen.

c) Det tillates maksimum 10 leiligheter/boenheter på eiendommen.

d) Maksimal tillatt gesims- og mønehøyde må ikke overstige kote høyde 121,5 m.o.h. Øverste etasje skal være inntrukket. Heishus eller andre tekniske installasjoner tillates ikke i tillegg til regulerte høyder.

e) I første etasje skal det etableres næringslokaler/publikumsrettede virksomheter som hendvender seg mot Stasjonsgata. Boliger tillates ikke i 1. etg.

f) Langs Stasjonsgata skal det legges til rette for styrking og supplering av bjørkealleen.

### 5.2 Bolig/Forretning/Kontor

a) Område B/F/K skal benyttes til bolig, forretning eller kontor. Området utgjør en del av arealformålet B/F/K1 innenfor «Regulerings- og bebyggelsesplan over Stasjonsgata 30/32», planid 123_200302.

### 5.3 Uteoppholdsareal

a) Område UO skal benyttes til et felles uteoppholdsareal for eiendom gnr. 26 bnr. 31.

b) Felt f_OU skal opparbeides grønt.

c) Det skal innpasses lekearealer for barn på minimum 50 m².

## § 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### 6.1 Kjørevei

Område f_KV skal benyttes til felles adkomstvei for gnr./bnr. 26/31, 26/220, 26/198, 26/7, 26/351, 26/341, 26/24, 26/40 og 26/5. eller senere fraskilte eiendommer fra disse.

### 6.2 Annen veggrunn

Areal avsatt til annen veggrunn-tekniske anlegg AVT1-AVT2 omfatter kantareal til den felles adkomstveien og fortauet langs Stasjonsgata. Disse arealene skal være pent opparbeidet med stein, grus eller gressarealer.

### 6.3 Parkeringsplasser

Parkeringsplasser skal opparbeides i kjeller, og det skal innpasses p-plasser etter følgende krav:

| Formål | Grunnlag pr. parkeringsplass | Parkeringsdekning |
|---|---|---|
| Bolig | 60 m2 BRA eller boenhet | Min 1,0 – Maks 2,0 |
| Forretning | 100 m2 BRA | Min 1,5 – Maks 5,0 |
| Kontor og offentlig og privat tjenesteyting | 100 m2 BRA | Min 1,0 – Maks 2,0 |

Minst 5 % av parkeringsplassene innenfor hvert felt skal lokaliseres og utformes slik at de er særlig egnet for forflytningshemmede.

Minst 20 % av parkeringsplassene innenfor hvert felt bør etableres med lader for ladbar motorvogn.

Innenfor planområdet skal det settes av 2 plasser for sykkelparkering pr. boenhet, halvparten av sykkel p-plassene skal være på bakkeplan ved inngang til boligene.

Arealet som er avsatt til f_P er avsatt til parkeringsplasser under grunnen. Parkeringsplassene skal benyttes av boenheter ved gnr/bnr 26/31. Felt f_P kan også tilrettelegges for boder for leilighetene.

## § 7 HENSYNSSONE SIKRINGSOMRÅDE (Pbl. § 12-6)

### 7.1 Område for frisikt, felt H140_1-H140_3

Innenfor områdene tillates ikke sikthindrende gjenstander høyere enn 0,5 m over tilstøtende veibaner. Enkelte oppstammede trær uten grener eller løvverk i høyde opp til 3 meter over tilstøtende veibaner kan tillates.

## § 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

### 8.1 Ferdigstillelse før bruk

Før bebyggelse tas i bruk, skal tilhørende utomhusanlegg i tråd med godkjent utomhusplan, tekniske anlegg, vann og avløp, elektrisitet og nødvendige sikringstiltak i planområdet være etablert.

Felt f_KV skal være satt i stand før det kan gis brukstillatelse for ny bygning i Stasjonsgata 26.

Felt AVT1- AVT2 skal være ferdig istandsatt og pent opparbeidet før brukstillatelse for ny bygning i Stasjonsgata 26.

Dato: 30/5-2016, rev. 10/10-2017

TILHØRER ARKIVET

**SPYDEBERG KOMMUNE**
**Saksframlegg**

| Behandling i: | Møtedato: | Saks nr.: | Saksbehandler: |
|---|---|---|---|
| Delegert bygningssjefen - brukstillatelser | 16.02.2007 | 012/07 | TT |

| Avgj av: | Saksansvarlig: | Arkiv: | Arkivsak ID.: |
|---|---|---|---|
| DBS2 | Tove Tørholen | GBR-26/335 | 03/2061 |

**GNR. 26 BNR. 335 - VOLLEBEKK - FERDIGATTEST FOR GARASJE**

**Vedtak:**

**Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. plan- og bygningsloven § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK §34.**

Det presiseres at bygningsmyndighetene i kommunen ikke selv har kontrollert tiltaket.

**Ferdigattesten gjelder for:**

| | |
|---|---|
| **Eiendom/adresse:** | Gnr.26 bnr.335 – Vollebekk |
| **Jf. tidligere vedtak for:** | Garasje (tilbygg til eksisterende)<br>Sak 1/2004<br>Sak 14/2004 |
| **Kontrollerklæring** | Det er fra Karlshusgarasjene A/S erklært at det ikke foreligger mangler. |

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dersom behandlingen av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltak må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

Spydeberg kommune, 16. februar 2007

Stig Ø. Stubberud
Teknisk sjef

SPYDEBERG KOMMUNE
TEKNISK VIRKSOMHET

Indre Østfold kommune

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

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering

PlanID 301420210003
Planens dato: 30.03.2022, revidert 06.07.2022
Kommunestyrets vedtak: sak 111/22, datert 20.09.2022

## 1. Planens hensikt

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

## 2 Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr.1)

| | |
|---|---|
| - Boligbebyggelse – konsentrert boligbebyggelse | Sosi: 1112 |
| - Boligbebyggelse – blokkbebyggelse | Sosi: 1113 |
| - Renovasjonsanlegg | Sosi: 1550 |
| - Uteoppholdsareal | Sosi: 1600 |
| - Lekeplass | Sosi: 1610 |
| - Bolig/forretning/kontor | Sosi: 1802 |

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, nr 2)

| | |
|---|---|
| - Kjøreveg | Sosi: 2011 |
| - Annen veggrunn – grøntareal | Sosi: 2019 |
| - Parkeringsplasser | Sosi: 2082 |

Hensynssone

| | |
|---|---|
| - Faresone – ras- og skredfare (H310) | Sosi 310 |

## 3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

a) Ved flytting av løsmasser hvor fremmede arter er registrert, skal det ved masseforflytning treffes egnede tiltak for å unngå spredning, iht Forskrift om fremmede organismer. Registrerte fremmede arter skal fjernes og deponeres på godkjent mottak. Andre gjenvinnbare og rene masser skal søkes gjenbrukt i anlegget.

b) Fordrøyingsløsninger skal dimensjoneres for 25-års flom og med klimafaktor på 1,5. Overvann fra tak og overflater skal infiltreres og fordrøyes lokalt innenfor planområdet

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

c) Støygrenseverdier i retningslinje T-1442:2021, tabell 2, gjelder for planen.

- Alle boenheter skal ha en stille side, Lden ≤ 55 dB.
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Herunder skal minimum 1 soverom ligge mot stille side.
- Alle boenheter må ha balansert ventilasjon, og luftinntak skal legges vekk fra Stasjonsgata.
- Krav til innendørs støynivå skal være tilfredsstilt.

d) Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper av trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig og Viken fylkeskommune skal varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (Kulturminneloven) §8.

e) Prinsipper for universell tilgjengelighet skal ligge til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen.

f) Minste uteoppholdsareal pr boenhet, MUA = 95 m², inkl. uteoppholdsareal på terreng og balkong/takterrasser.

g) Alle boenheter skal ha tilgang til privat uteoppholdsareal på terreng og/eller balkong/takterrasse.

h) Krav til sykkelparkering: minimum 2 plasser pr boenhet. Sykkelparkeringsplassene skal være under tak og skal ha opplegg for fastlåsing av sykkel.

i) Avkjørsler i planen skal etableres med frisiktsoner. Avkjørsel fra Vollebekk skal ha frisiktsone 3m x 20m. Avkjørsel fra Stasjonsgata skal ha 4m x 45m. Innenfor frisiktsonene tillates ikke sikthindrende gjenstander høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veibaner. Enkeltstående trær, stolper og liknende, som ikke er sikthindrende, kan stå i sikttrekanten.

j) Dersom mur mot naboeiendom berøres i byggeperioden, skal den resettes med samme plassering, og med høyder i henhold til landskapsplanen.

# 4. Bestemmelser til arealformål

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

### 4.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

4.1.1.1 Sammen med rammesøknad skal følgende dokumentasjon leveres:

a) Situasjonsplan som viser:

- bebyggelsens plassering.
- adkomst til tomt og bolig, plasser for biloppstilling med manøvreringsareal, sykkelparkering og plass for avfallshåndtering
- høyde angitt som kotehøyde for overkant gulv i inngangsetasje
- uteoppholdsareal og lekeareal for småbarn
- terrengforhold som viser bebyggelsens plassering i forhold til eksisterende og planert nytt terreng, forstøtningsmurer, støyskjermer, voller el. Sammenhengen mellom eksisterende og nytt terreng, samt ny bebyggelse, skal dokumenteres i plan og snitt/oppriss.

b) Det skal foreligge en godkjent VAO-plan ved rammesøknad i henhold til Overvannsveileder for Indre Østfold kommune. Regnbed og fordrøyingsvolum skal etableres ihht godkjent overvannsplan.

c) Det skal foreligge en plan for ivaretakelse av tilstrekkelig tilgang på slokkevannsmengde og slokkevannsuttak og tilfredsstillende ivaretakelse av tilgjengelighet/adkomst for brannvesenet i henhold til byggteknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.

d) Estetisk redegjørelse for byggets utforming, farge- og materialbruk, hvilke kvaliteter tiltaket gir til området utover fortetting, og på hvilken måte bygningen gir karakter og særpreg til bybildet. Det skal redegjøres for bruk av varige kvalitetsmaterialer.

e) Plan, snitt, fasadeoppriss og materialbruk.

f) Sol/skygge analyse.

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

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

b) Byggtegninger - plan, snitt, fasadeoppriss og materialbruk

### 4.1.2 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BBB)

a) Innenfor felt BBB tillates oppført et leilighetsbygg med inntil 7 boenheter.

b) Prosent bebygd areal må ikke overstige 50% BYA og 150% BRA. Parkering i parkeringsanlegg med kjøreareal, boder og tekniske rom under ferdig planert terreng rundt bygningen skal ikke medregnes i tillatt BRA.

c) Bygget skal plasseres i linje for planlagt bebyggelse som vist i plankartet. Det tillates at bygget kan avvike med inntil 0.5 meter i forhold til angitte byggelinjer og regulerte høydelinjer i den grad det ikke kommer i konflikt med byggegrenser, formålslinjer eller annet lovverk. Deler av balkong kan krage maksimum 1.5 meter ut over byggelinjen mot vest. Utkraget del må ha minimum 3.2 meter fri høyde over planert terreng.

d) Bygget tillates oppført i 4 etasjer + U-etasje. Bygget skal nedtrappes mot sør og vest, med etasjesprang som vist i plankartet. Fasade mot vest skal ha sprang i fasaden for å bryte opp bygningsvolumet.

e) Bygget kan oppføres med flatt tak med maksimal tillatt gesimshøyde = mønehøyde er kotehøyde +119.5 ved 4 etasjer.

f) Deler av takterrasse i 4. etg skal etableres som blå-grønt/ grønt tak (minimum 50m$^2$). Rekkverk på takterrasse skal være minimum 0.5 meter tilbaketrukket fra byggets fasadelinje.

g) Krav til parkeringsdekning: maksimum 1 p-plass pr boenhet som løses i egen p-kjeller. Minimum 10% av plassene skal tilrettelegges for HC-parkering. 100% av biloppstillingsplassene skal tilrettelegges for lading av el-bil med tilstrekkelig strømtilførsel og slokkevannskapasitet.

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

a) Innenfor felt BKB skal eksisterende trebygning inngå i planen. Bygningen tillates oppgradert/tilbakeført til tidsriktig utrykk. Deler av tilbygg/garasje tillates revet. Balkonger tillates etablert.

b) Det tillates næringsfunksjoner i byggets 1. etasje, og leiligheter, 2 boenheter, i byggets øvrige etasjer. Næringsdel skal ha publikumsrettet virksomhet ut mot Stasjonsgata. Næringsvirksomheten som etableres skal ikke medføre støy/lukt/sjenanse for naboer.

c) Prosent bebygd areal må ikke overstige BYA= 35%BYA.

d) Krav til parkeringsdekning: maksimum 1 p-plass pr boenhet som løses i felles p-kjeller med BBB.

### 4.1.4 Lekeplass (f_BLK) og uteoppholdsareal (f_BUT)

a) Felles lekeplass, f_BLK skal være felles for alle boliger innenfor plangrensen

b) f_BLK skal totalt være opparbeidet med minimum 45m$^2$ fallunderlag med tilhørende lekeapparat. Lekeplassene skal inkludere et tilbud tilpasset småbarn. 50% av lekeplassutstyret skal være universelt tilgjengelig. Det skal etableres sitteplasser i forbindelse med lekeplassen. Det skal tilstrebes å benytte naturmaterialer som fallunderlag.

c) Farger og materialbruk på lekeplass skal tilpasses bebyggelsen og utearealene for øvrig slik at anlegget fremstår som en helhet.

d) Lekeplassene og uteoppholdsarealene skal beplantes og opparbeides ihht godkjent landskapsplan ved IG-søknad.

e) Parkeringskjeller kan etableres under f_BUT og f_BLK, men ikke nærmere enn 2m til eiendomsgrenser. Det skal sikres et vekstjordvolum på minimum 40 cm over p-kjellertaket.

f) Det skal etableres en terrengvoll (minimum 1 meter høy) mot parkeringsplassen f_SPP.

#### 4.1.5 Renovasjon (f_BRE)

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

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

#### 4.2.1 Parkeringsplasser (f_SPP)

a) Felles parkering f_SPP skal være felles for boligene i BKB og BBB, og skal være gjesteparkering for disse. I tillegg skal plassen være parkering for næringsdel i BKB. Parkering til næringsdel kan oppta maksimum 2 av p-plassene.

b) 100% av biloppstillingsplassene skal tilrettelegges for lading av el-bil med tilstrekkelig strømtilførsel og slokkevannskapasitet. Minimum 1 p-plass skal tilrettelegges for HC-parkering.

#### 4.2.2 Kjørevei (f_SKV)

a) Kjørevei f_SKV, Vollebekk, skal være felles for boligene i BBB, samt eiendommene utenfor planområdet som benytter denne som atkomst i dag. Kjøreatkomst via f_SKV til p-kjeller i BBB skal anlegges til sørvestre del av eiendommen 426/365 i henhold til tinglyst avtale om dette.

b) F_SKV skal asfalteres i 3.5m bredde som anvist i plankartet.

## 5. Rekkefølgebestemmelser

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

a) f_SKV, f_SPP, f_BRE, f_BUT, f_BLK skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent landskapsplan ved IG.

b) Utomhusarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til landskapsplanen. Utomhusarealene skal være ferdig opparbeidet innen nærmeste 1. juni

c) Godkjent overvannsløsning skal være ferdig opparbeidet.

d) Tilrettelegging for brannvesen være tilfredsstillende ivaretatt i henhold til byggteknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.

e) Støytiltak skal være ferdig etablert. Terrengvoll på f_BUT (mot f_SPP) skal være ferdig opparbeidet og beplantet.

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

# 6. Hensynssoner

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

a) Geoteknisk detaljprosjektering skal være gjennomført før igangsettingstillatelse kan gis. Anbefalinger i geoteknisk notat, datert 18.11.2021, skal følges opp i detaljprosjektering og utførelse.

b) Sikringstiltak for å ivareta sikkerhet mot skred (jf. Tek17 med veiledning), skal gjennomføres før igangsettelse av utbyggingsarbeider.

c) Sikkerhet mot skred skal ivaretas for alle faser av utbyggingen. Herunder skal fagområdet geoteknikk belegges med ansvar ifb. detaljprosjekteringen, og tiltaksklasse skal velges ut fra prosjektets vanskelighetsgrad og konsekvens.

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR SPYDEBERG SENTRUM (Stasjonsgata).**

| | | |
|---|---|---|
| **Planen datert:** | **12.02.98** | **Sist revidert: 16.10.99** |
| **Bestemmelsene datert:** | **12.02.98** | **Sist revidert: 16.10.99** |

**I medhold av plan- og bygningslovens § 27-2, har Spydeberg Kommunestyre den 22.06.99, sak 41/99 vedtatt overnevnte reguleringsplan med bestemmelser.**

Stein Håland
**Stein Håland**
**Ordfører**

SPYDEBERG ORDFØRER

## §1 Innledning

Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense.

## §2 Reguleringsformål

Området reguleres til:

Byggeområder
- Bolig
- Forretning/service/kontor
- Offentlig – rådhus
- Allmennyttig

Offentlig trafikkområde
- Kjøreveg
- Kjørbar gang-/sykkelveg
- Fortau gang-/sykkelveg
- Rabatt, annet trafikkareal
- Parkering

Friområde
- Park, turveg

Spesialområde
- Bevaring, bolig
- Frisiktsone
- Trafo

Felles områder
- Felles adkomst
- Felles parkering

Kombinerte formål
- Bolig, forretning/kontor

## §3 Bolig, B1-B7

3.1 Området skal nyttes til frittliggende eneboliger og konsentrert småhusbebyggelse. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer og skal ha skrå takflater med takvinkel mellom 25 – 40 grader. Maks mønehøyde skal ikke overstige 10 meter. Tillat bebygd areal, BYA=25%. Sammen med byggemelding skal det leveres situasjonsplan som viser plassering av ny bebyggelse, forhold til eksisterende vegetasjon, parkering og adkomst. Det skal være 2 biloppstillingsplasser pr enebolig. For konsentrert småhusbebyggelse skal det være 1,5 plasser pr boenhet. Ved fradeling av tomter skal det sikres adkomst over utgangstomten dersom den nye tomten ikke har direkte kontakt med offentlig veg.

## § 4 Forretning/kontor, FK1-FK5

4.1 Områdene FK1-FK5
Området skal nyttes til kontor-, forretnings- og annen servicebebyggelse. Tillat bebygd areal BYA=30%. Ny bebyggelse kan oppføres i inntil 2 etasjer og skal ha skrå takflater med takvinkel mellom 25-40 grader. Maks. mønehøyde skal ikke overstige 10 meter. Sammen med byggemelding skal det leveres situasjonsplan som viser plassering av ny bebyggelse, forhold til eksisterende vegetasjon, parkering og adkomst.

## § 5 Kombinerte formål Bolig, forretning, kontor, BFK1-BFK4

5.1 Område BFK1-BFK4
Områdene skal nyttes til bolig, forretning og kontorbebyggelse. Tillat bebygd areal BYA=25%. Ny bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer og skal ha skrå takflater med takvinkel mellom 25 – 40 grader. Maks mønehøyde skal ikke overstige 10 meter. Ved videre utbygging skal det utarbeides bebyggelsesplan som skal omfatte hele utbyggingsområdet/feltet. Bebyggelsesplanen skal vise eksisterende og planlagt bebyggelse, parkeringsløsning, adkomstforhold, utforming av utomhusområdene med grøntanlegg.

## § 6 Offentlig bebyggelse kommunehus, O1

6.1 Området skal nyttes til kommunehus. Bebyggelsen skal ha maksimalt ha 3 etasjer og gesimshøyde skal ikke overstige 12 meter. Tillat bruksareal BRA=5000 $^{m2}$.
Bebyggelsen skal ha skrå takflater med takvinkel mellom 25 og 40 grader.

## § 8 Allmennyttig formål, A1-A2

8.1 Samfunnshus, A1
Bebyggelsen skal maksimalt ha 2 etasjer og maksimal gesimshøyde lik 10 meter. Tillat bruksareal BRA=2500 $^{m2}$.

8.2 Bedehus/forsamlingslokale, A2
Bebyggelsen kan ha inntil 2 etasjer maksimal gesimshøyde 7 meter. Tillat bruksareal BRA=800 $^{m2}$. Bebyggelsen skal ha skrå takflater med takvinkel mellom 25 og 40 grader. Sammen med byggemelding skal det leveres situasjonsplan som viser plassering av ny bebyggelse, forhold til eksisterende vegetasjon, parkering og adkomst.

## § 9 Offentlige trafikkområder.

9.1 Veger og gater
Områdene skal nyttes til kjøreveg, fortau, rabatt og annet trafikkareal. Stasjonsgata skal opparbeides med beplantning iht. planer godkjent av bygningsrådet. Hyllibakken skal sperres for utkjøring til Stasjonsgata.

9.3 Torg/plass T1
Området skal opparbeides som et sentralt offentlig møtested langs Stasjonsgata. Før opparbeiding skal det utarbeides planer som viser utforming, belegg, beplantning, sitteplasser eventuelle parkeringsplasser m.v.

9.4 Kjørbar gang-/sykkelveg, T3 – T4
For gang-/sykkelvegene T3 og T4 tillates kjøring til eiendommer.

9.5 Sikt i avkjørsler som går over fortau/gang-/sykkelveg må ikke hindres av gjerder og beplantning. Etablering av gjerder og beplantning i gjerdelinje mot fortau og gang-/sykkelveg skal utføres i henhold til vegnormalene.

## § 10 Offentlig friområder/friluftsområder, FR2, og FL1 og FL2

10.1 Turvegdrag, FL 1 og FL2
Området skal beholde sitt naturlige preg, med det tillates mindre utfylling i forbindelse med framføring av turveg.

## § 11 Spesialområde bevaring, SP2-SP8

11.2 Husrekken langs Stasjonsgata, SP2 – Sp7
Området er et spesielt verdifullt bygningsmiljø og en viktig identitetskaper i Spydeberg sentrum. Eksisterende bygninger bør i størst mulig grad bevares. Området skal som i dag nyttes til boliger og mindre forretninger, kontorer og annen service. For å bevare dagens frodige utrykk skal eksisterende vegetasjon i størst mulig grad bevares og det kan maksimalt anlegges 4 parkeringsplasser på hver tomt. Ved søknad om bruksendring fra bolig til forretning/kontor skal det anvises hvordan tomten tenkes disponert.

Søknad om bygningsmessige endringer skal forelegges fylkeskonservatoren til uttalelse. Det tillates ikke fradelt tomter eller oppført nye bygninger innenfor området. Uthus eller garasjebygg tillates oppført i inntil 1 etasje og med tillat bruksareal BRA=70 $m^2$. Nye uthus skal ha skrå takflater.

11.3 Trafo, SP8
Området skal nyttes til trafo.

## § 12 Felles områder

12.1 Felles parkering FO 1
Området skal nyttes til parkering for feltet O1

12.2 Felles adkomst og parkering FO 2
Området skal nyttes til felles parkering og adkomst for områdene FK2 og A1.

TILHØRER ARKIVET

SPYDEBERG KOMMUNE

Deres dato: 27.12.93
Dato: 19/12-1994
Arkivnr: EA-26-7

Deres ref.

Vår ref. PF/94/13/26-7 L4

**Askim Og Omegn Boligbyggelag**

**Boks 208**
**1801 ASKIM**

# MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

(Etter plan- og bygningsl. av 14.06.85, paragraf 99 nr. 2 og 3)

---

**Anmelder :**
**Enerhaugen Arkititektkontor AS**

**Sørligata 8**
**0577 OSLO**

Eiendom/byggested: VOLLEBEKK BORETTSLAG

Gnr./Bnr./Fnr./Snr. 26/7

Deres søknad : 93.12.27
Arbeidets art : Nybygg
Byggets art : Bolig

Behandling/vedtak: Bygningssjefen

Vedtak dato : 17.03.95 Saksnr: 95/ 7

---

-Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av pbl. paragraf 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for hele bygget

**Merknad:**

1. Balkonger/terasser ikke ferdig.
2. Belistning rundt balkongdører og ytterdører.
3. Piper er ikke ført over tak.
4. Feietrinn til hver pipe er ikke montert.
5. Takstein er ikke ferdig lagt.
6. Taknedløp er ikke tilkoblet.
7. Beslag under ytterdører. Dersom terreng fylles opp må kledning sikres mot råteangrep med beslag e.l.

8. Sportsboder til leilighetene er ikke oppført.
9. Leilighetene er tilrettelagt for funksjonshemmede.
   Adkomst må derfor bygges med bakgrunn i dette når det gjelder stigning og bredde.
10. Adkomst til Stasjonsgata og parkeringsplasser på nordre del er ikke opparbeidet.

Dette arbeidet må være fullført innen 15.12.95

UNDERSKRIFT

| Sted: | Dato: | Sign/stempel |
|---|---|---|
| Spydeberg | 16.11.95 | Per Fjeldstad |

SPYDEBERG KOMMUNE
teknisk etat

# 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:**
Vollebekk 1, 1820 Spydeberg
Gnr. 426, Bnr. 7, andelsnr. 1 i VOLLEBEKK BORETTSLAG, Indre Østfold kommune.

**Oppdragsnummer:**
292250120


**Meglerforetak:** Privatmegleren Indre Østfold

**Saksbehandler:** Susanne Anette Haugli Stone

**Telefon / Mobil:** 69 88 50 00 / 458 00 852

**E-post:** susanne.anette.haugli.stone@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.

---