

aktiv.





Daglig leder/Eiendomsmegler

Ine M. Bredholt

Mobil 911 55 707

E-post ine.meisund.bredholt@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg

Karl Johans gate 1, 1706 SARPSBORG.

TLF. 69 14 15 45

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 050 000,-
Fellesgjeld: Kr 159 011,-
Omkostn.: Kr 8 150,-
Total ink omk.: Kr 2 217 161,-
Felleskostn.: Kr 4 290,-
Selger: Nils-Pierr Henning Nilsen
Larsen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1976
BRA-i/BRA Total 57/60 kvm
Tomtstr.: 7846.4 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 2079, bnr. 325
Andelsnr.: 16
Oppdragsnr.: 1109250010

Lys og delikat leilighet med skjermet beliggenhet med privat terrasse og fin utsikt - klar for innflytting!

Dette er en lys og delikat leilighet med en gjennomgående god planløsning. Boligen ligger skjermet til på boligfeltet, noe som gir en privat og tilbaketrukket atmosfære både innendørs og ute på terrassen. De store vindusflatene sørger for godt med naturlig lys, og den åpne løsningen mellom kjøkken og stue skaper en luftig og sosial romfølelse.

Her får du en leilighet som kombinerer funksjonalitet og komfort, perfekt for deg som ønsker en rolig tilværelse i et etablert boligområde. I nærområdet finner du gode turmuligheter, barnehager, skoler og dagligvarebutikker, noe som gjør dette til et attraktivt sted å bo for både unge og voksne.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	35
Tilstandsrapport	37
Energiattest	66
Nabolagsprofil	95

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 57 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 60 m²

TBA: 11 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 57 m² Entrè, bad, bod, stue, kjøkken og soverom

BRA-e: 3 m² Bod

TBA fordelt på etasje

Underetasje

11 m² Terrasse og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Felles bod delt med nabo og er på til sammen 6 kvm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

7846.4 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for hele borettslaget, samt at hver andel benytter og vedlikeholder det arealet som er naturlig tilhørende utenfor den enkelte andel. Borettslaget har for øvrig opparbeidede grøntarealer slik som gressplen, hekkbeplantning og prydbusker, samt noe skogvegetasjon og fjell i dagen. Det er asfalterte stikkveier og parkeringsplasser, og det er etablert lekeplass for barn.

Eiendommen ligger delvis i et område med mulighet for marin leire.

Beliggenhet

Damveien ligger i et rolig og veletablert boligområde på Yven/Hannestad i Sarpsborg. Her bor du i et familievennlig nabolag med kort vei til barnehager, skoler og

dagligvarebutikker. Området har bussforbindelser til Sarpsborg sentrum, og med enkel tilgang til E6 kommer du deg raskt både nordover og sørover.

For den som liker friluftsliv, finnes det fine turmuligheter i nærheten, blant annet ved Tunevannet og langs Glommastien. Det er også kort vei til treningssentre, kjøpesentre og andre servicetilbud, noe som gjør området både praktisk og attraktivt.

Dette er et perfekt sted for deg som ønsker en rolig, men likevel sentral beliggenhet med gode forbindelser til både by og natur.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger, småhus og leilighetsbebyggelse

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret for nærmere informasjon.

Offentlig kommunikasjon

Fra Damveien har du tilgang til offentlig transport. Nærmeste bussholdeplass ligger kun en kort spasertur unna, hvor du finner bussforbindelser til både Sarpsborg sentrum, Fredrikstad og andre nærliggende områder. Bussrutene går jevnlig, noe som gjør det enkelt å pendle til jobb, skole eller fritidsaktiviteter uten å være avhengig av bil. For bilpendlere er det rask adkomst til E6, som gir effektiv transport mot både Oslo og Sverige. Dette gjør beliggenheten praktisk for både pendlere og de som ønsker enkel tilgang til større byområder.

Bygningssakkyndig

Witek AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer skal males før visning innvendig. Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre. Fra stuen er det utgang til en overbygd veranda av trevirke. Det er gulv av impregnerte materialer, og det er rekkverk av beiset/malt trevirke. Fin utsikt mot øst. Det er støpte fundamenter på antatt fjell/steinfylling, og det er grunnmur av betong. Yttervegg og delevegger mellom leilighetene samt fellesarealer er oppført i betongkonstruksjon. Yttervegg mot balkong er oppført av isolert bindingsverk. Utvendige fasader på

bygningen er dels av pusset og malt mur, og dels kledd med trekledning som er beiset/malt. Bygningen har saltak yttertak oppført i sperrekonstruksjon av tre. Taket er tekket med papp. Det er utvendig asfaltert trapp i terrenget i forkant av inngangspartiet. For ytterligere infomrasjon se vedlagte tilstandsrapport utført av Witek AS.

Verditakst

Kr 2 200 000

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Pusset opp bad i 2019

Arbeid utført av Mitt Bad

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Ja

Beskrivelse Oppgradert sammen med resten av bad.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Samtlige rør i leilighet og ellers i borettslaget har fått utført rørfornyning.

Arbeid utført av Vestfold rørfornyning

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Byttet innmat i alle sikringsskap i borettslaget.

Arbeid utført av Storm elektro

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

Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse Felles ladeanlegg.

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei

Innhold

Leiligheten ligger i underetasje og inneholder entrè, bad, bod, soverom, kjøkken og stue med utgang til balkong.

Standard

Denne boligen byr på en moderne og lettstelt standard med laminatgulv, veggflater i tapet og malte plater, samt himlinger i malt betong og plater. Stilrent og funksjonelt

bad med flislagte vegger og gulv, gulvvarme og en moderne innredning. Her finner du nedfelt servant, vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Praktisk og tidløst kjøkken med glatte fronter og benkeplate i laminat. Dette er en flott mulighet for deg som ønsker en innflyttingsklar bolig med gode løsninger!

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Fra stuen er det utgang til en overbygd veranda av trevirke. Det er gulv av impregnerte materialer, og det er rekkverk av beiset/malt trevirke. Fin utsikt mot øst.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tiltak

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

Andre utvendige forhold,TG2

Det er støpte fundamenter på antatt fjell/steinfylling, og det er grunnmur av betong.

Yttervegg og delevegger mellom leilighetene samt fellesarealer er oppført i betongkonstruksjon. Yttervegg mot balkong er oppført av isolert bindingsverk.

Utvendige fasader på bygningen er dels av pusset og malt mur, og dels kledd med trekledning som er beiset/malt. Bygningen har saltak yttertak oppført i sperrekonstruksjon av tre. Taket er tekket med papp. Det er utvendig asfaltert trapp i terrenget i forkant av inngangspartiet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

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

Overflater,TG2

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malt betong og malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Overflater er av ulik tid, og fremstår således med forskjeller av slitasjegrad, utførelse og behov for vedlikehold. Deler av overflatene har TG 1.

Tiltak

- Tiltak:
- Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

Radon,TG2

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.

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendige dører,TG2

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Våtrom

Etasje > Bad

Overflater Gulv,TG2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak.

Etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er slukrenne ved vegg i dusjsone og smøremembran. Sluket er av typen Purus rennesluk uten mulighet for å se membranen under klemringen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Etasje > Bad

Ventilasjon,TG2

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kjøkken

Etasje > Kjøkken

Avtrekk,TG2

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Vannrør må skiftes til varmtvannsbereder.

Varmtvannstank,TG2

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i kjøkkenbenk i hjørne. Denne er umulig å inspisere uten å rive deler av skap.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Irr og rust på rør.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Etter ca. 20 år i tro tjeneste er de fleste varmtvannstanker klare for å pensjoneres, og du bør se deg om etter en ny. Selv om den gamle berederen fortsatt fungerer, er det greit å være klar over at nye beredere både varmer opp vannet langt mer

energieffektivt, og er mye bedre isolert, slik at de også holder bedre på varmen. Du vil altså bruke mindre strøm med ny bereder. Gamle beredere står også for en god del vannskader rundt omkring, og det kan være lurt å ligge litt i forkant, og ikke vente med å skifte til vannskadene er et faktum. Hvis en lekkasje oppstår og varmtvannstanken er gjemt bort et sted uten sluk, tar det vanligvis lang tid før man oppdager en eventuell lekkasje. Da er risikoen stor for at det allerede er blitt alvorlige og kostbare vannskader i boligen når lekkasjen oppdages.

Elektrisk anlegg, TG2

2x40 A hovedsikring med div. automatsikringer. Sikringsskap plassert i fellesgang.

Alle elektriske arbeider/anlegg i boligen er utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Innmat sikringsskap byttet av Storm elektro i 2020. Elektriske arbeider på badrom utført av Sarpsborg Elinstallasjon i 2021.

Det er utført eller foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999. I selgers eiertid.

Det foreligger ikke 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.

Det finnes kursfortegnelse, og den er i samsvar med antall sikringer

Det bør foretas en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Det elektriske anlegget bør ha en utvidet el-kontroll. Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene. Det anbefales en gjennomgang av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Ingen forhold som har fått TG3.

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Nei

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

Nytt bad i 2021.

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

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/

oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. Selger opplyser at hvitevarer medfølger ved salget. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Moderniseringer og påkostninger

Pusset opp bad i 2019, for ytterligere informasjon se vedlagte tilstandsrapport utført av Witek AS samt dokumentasjon fra selger vedlagt i salgsoppgaven.

Modernisert/Påkostet år

2019

TV/Internett/Bredbånd

TV/Bredbånd er inkl. i felleskostnadene.

Parkering

Flytende biloppstillingsplasser på fellesareal.
Mulighet for leie av garasjeplass/oppstillingsplass etter ansiennitet.
Styreleder opplyser at borettslaget har 2 felles el-bil ladere på hvert parkeringsfelt.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

87374541

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre, jfr. tilstandsrapport utarbeidet av Witek AS.

Eiendommen ligger i et område som er definert med høy aktsomhetsgrad med hensyn til radon. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e

(arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmekabler på bad. Panelovner i stue og soverom.

Boligen har mursteinspipe. Det må avklares med borettslaget om det er tillatt å koble til ildsted. Dersom det skal etableres vedovn er det viktig at alle forskrifter blir fulgt og overholdt.

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 050 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 588 395

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 353 579

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

kr. 4 290,- pr. mnd. Felleskostnader inkluderer bl.a.: kabel-tv/bredbånd, renter og avdrag på fellesgjeld, forsikring fellesbygg, utvendig vedlikehold, forretningsførerhonorar og kommunale avgifter.

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten. Felleskostnaders del for lån (kapitalkostnader) reguleres løpende etter renteendringer. Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette. Kontaktinformasjon til styreleder: Angelica Rostad E-post: damveien.borettslag@gmail.com Telefon: 98627078

Styreleder opplyser at borettslaget bruker et firma som tar gressklipping, klipping av hekk osv. på fellesområder. Det samme gjelder snømåking. Leiligheter som ligger i underetasje med fellesgang skal beboerne selv holde renhold av fellegangen. Dette gjør naboene i samarbeid med hverandre. Trapper som er tilhører bolig skal andelseierne strø/måke selv. Og sti til egen bolig skal også måkes/strøs av andelseier.

For ytterligere informasjon se vedlagte vedtekter og husordensregler.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 290

Andel Fellesgjeld

Kr 159 011

Fellesgjeld pr. dato

05.03.2025

Avdrag Fellesgjeld

Kr 221

Rentekost. fellesgjeld

Kr 750

Andel fellesformue

Kr 36 720

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Damveien Borettslag

Organisasjonsnummer

950151137

Andelsnummer

16

Om borettslaget

Damveien Borettslag org.nr., 950151137 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.

Damveien Borettslag er et frittstående borettslag og består av 62 enheter, med beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12136287603, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 05.03.2025: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 53
Saldo per 05.03.2025: 836 951
Andel av saldo: 11 380
Første termin/første avdrag: 30.06.2018 (siste termin 31.03.2038)

Lånenummer: 16368038117, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 05.03.2025: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 116
Saldo per 05.03.2025: 10 857 358
Andel av saldo: 147 631
Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.12.2053)

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Da andelen tilhører et frittstående borettslag, er det kun de øvrige andelseierne i borettslaget som har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Andelseiere i borettslaget har 20 dagers frist til å melde sin forkjøpsrett etter at borettslaget har mottatt melding om salget fra meglerforetaket.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styreleder opplyser at borettslaget har lagt opp en 10 års vedlikeholdsplan. Styret jobber kontinuerlig med denne, men pr. nå er det ingen store prosjekter. Det er i 2025 planer om noen små prosjekter, men dette er budsjettert. Det vil ikke føre til økning av felleskostnader. Styreleder opplyser også at de akkurat har fullført rørfornying i 2025 av både utvendig og innvendige rør. I 2023 ble hele boligmassen malt med unntak av vinduer.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier

påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjenning ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

- (1) Dyrehold er kun tillatt innenfor de begrensninger og i overensstemmelse med de vilkår som er fastsatt her i borettslagets ordensregler.
- (2) Samtykke til husdyrhold omfatter kun to dyr. En andelseier som ønsker å holde flere dyr må søke borettslaget om samtykke til dette. Et slikt samtykke vil kun bli gitt i de tilfeller hvor andelseier har dokumentert et særlig behov for ytterligere ett dyr, og slikt dyrehold ikke er til sjenanse for borettslagets øvrige beboere. Dog kan en andelseier holde flere dyr som utelukkende holdes inne, så som innekatt, marsvin, fugler mv. så lenge slikt husdyrhold ikke er til sjenanse for borettslagets øvrige beboere.
- (3) Samtykke til dyrehold er gitt på følgende vilkår:
 - a) Dyreholdet må ikke utøves på en måte som er til skade eller ulempe for øvrige beboere.
Dyreholdet må for øvrig utøves i overensstemmelse med lov, forskrifter og politivedtekter.
 - b) Hunder skal alltid holdes under oppsikt og føres i bånd innenfor borettslagets område.
 - c) Alle ekskrementer fra husdyr skal fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser.
 - d) Eier er ansvarlig og erstatningsansvarlig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller borettslagets eiendom.
 - e) Alle dyr skal være chippet eller merket hos veterinær.
 - f) Alle katter skal kastreres/steriliseres.
 - g) Et mislighold av disse vilkår er å anse som et mislighold av andelseiers plikter og kan medføre at borettslaget pålegger andelseieren å selge andelen og fravike boligen, jfr lagets vedtekter punkt 6.
 - h) Styret kan fastsette tilleggsvilkår.
- (4) Skadedyr så som rotter og mus og også andre dyr blir særlig tiltrukket av fôr som bur-dyr spiser. For hold av dyr som tidvis plasseres i bur ute, så som kaniner, marsvin

o.l er det derfor fastsattfølgende tilleggsvilkår:

- a) Burdyr skal ikke plasseres fast ute i bur.
- b) Eier må sørge for sedvanlig regelmessig renhold av burene.
- c) Eier må til enhver tid sørge for at det ikke er liggende matrester igjen både utenfor og inne i buret.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Styreleder opplyser at de har dugnad 2 ganger pr. år, en på våren og en på høsten.

Forretningsfører

Forretningsfører

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2079, bruksnummer 325 i Sarpsborg kommune. Andelsnr. 16 i Damveien
Borettslag med orgnr. 950151137

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3105/2079/325:

14.10.1999 - Dokumentnr: 8364 - Erklæring/avtale

Best om fortau

Med flere bestemmelser

13.01.2017 - Dokumentnr: 40695 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Bestemmelse om rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon.

Bestemmelse om stedvarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Bestemmlse om transport og ferdsel

Bestemmelse om byggeforbud og beplantning

Med flere bestemmelser

14.01.1975 - Dokumentnr: 300289 - Fradelingsdokument

DENNE EIENDOMMEN ER FRADELTA FRA GNR 79 BNR 305

HOVEDBRUKET ER UTGÅTT (SAMMENFØYET MED GNR. 2079 BNR. 23)

03.03.1976 - Dokumentnr: 911411 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Gnr 2079 Bnr 324

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 16.07.1976.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk, jfr. vedlagte tilstandsrapport utarbeidet av Witek AS.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

16.07.1976.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger innenfor kommuneplanens arealdel 2024-2036.

Formål bebyggelse og anlegg.

Eiendommen eller deler av eiendommen ligger i et område som omfattes av hensynsone:

H220 - veg - gul sone iht. T-1442

H320- lavpunkt - flomfare

H210 - veg - rød sone iht. T-1442

Gjeldende reguleringsplaner for området:

Damveien 45 - ikrafttrådt 07.05.2014

Hensynsone H370 - høyspentanlegg (inkl. høyspentkabler)

Hannestad/Yvenområdet - ikrafttrådt 14.03.1974

Hannestadfjellet 5 - ikrafttrådt 13.06.1991

Hannestad Øst - ikrafttrådt 20.07.1968

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 050 000 (Prisantydning)

159 011 (Andel av fellesgjeld)

2 209 011 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

6 800 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

8 150 (Omkostninger totalt)

16 050 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

18 850 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 217 161 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 225 061 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 227 861 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 8 150

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 6 900,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og markedspakke kr 19 900,- mm. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 6 605,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr, sikringpant og servitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Ine M. Bredholt
Daglig leder/Eiendomsmegler
ine.meisund.bredholt@aktiv.no
Tlf: 911 55 707

Karl Iversby
Eiendomsmegler MNEF
karl.iversby@aktiv.no
Tlf: 922 83 824

Ansvarlig megler

Ine M. Bredholt
Daglig leder/Eiendomsmegler
ine.meisund.bredholt@aktiv.no
Tlf: 911 55 707

Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg, Karl Johans gate 1
1706 SARPSBORG
Tlf: 691 41 545

Salgsoppgavedato
09.09.2025























Plantegning

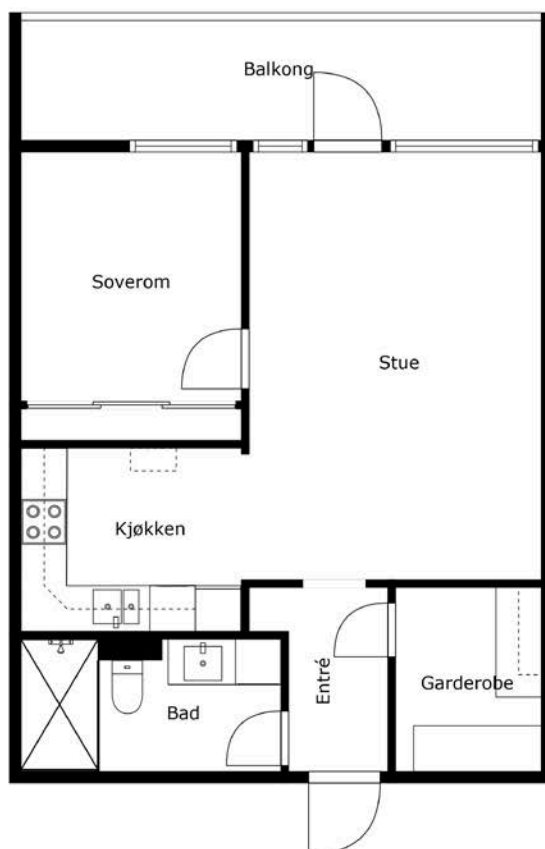


FOTO
etetera

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Damveien 25 A, 1715 YVEN

 SARPSBORG kommune

 gnr. 2079, bnr. 325

 Andelsnummer 16

Markedsverdi

2 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 20.03.2025

Rapportdato: 28.03.2025

Oppdragsnr.: 13794-1690

Referansenummer: QO1724

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Jørn-André Isnes

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 7 godt kvalifiserte takstingeniører med medlemskap i Norges Takst. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringstakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

Vi utfører:

Tilstandsrapporter på bolig og næring. Energirådgivning. Verdianalyse av bolig, næring, tomter og utbyggingsområder. Byggelånsoppfølging. Skadetakster. Uavhengig kontroll. Reklamasjonsrapporter. Overtagelsesforretning.

Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling.



Rapportansvarlig

Jørn-André Isnes

Uavhengig Takstingeniør

jorn@witek.no

924 21 101



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 bygningssakkyndige 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten som er en leilighet i underetasjen, inneholder entré, stue, kjøkken, bad, soverom og bod. Fra stuen er det utgang til en overbygd balkong mot øst med utsikt. Leiligheten skal ha blitt overflate pusset opp av en tidligere eier i perioden 2014-16. Kjøkkeninnredning er fra ca. 2008. Badet er pusset opp i 2021 av Mitt bad AS. Leiligheten fremstår med en normal standard, og det registrert normal bruksslitasje på overflater og utstyr med hensyn til alder.

Sobbl opplyser om følgende oppussings-/rehabiliteringsarbeid som berører eiendommen:

NB: Denne oversikten kan være ufullstendig.

2014: 1 stk. skumapparat, 6 kg klasse 21A og 1 stk. røykvarsler leveres hver leilighet, og skal følge leiligheten.

2017: Vedtatt rehabilitering av garasjeanlegg.

2022: Damveien borettslag har tatt opp nytt lån kr.2.500.000,-, som skal benyttes til vask og maling av bygningsmassen.

2023-2024: Rørfornyning (inne/ute). Halvparten vil bli ferdig i 2023. Resterende blir ferdig i 2024. Rørfornyningen som utføres i 2024 (siste halvpart), vil medføre et låneopptak på ca. kr. 4.000.000,-.

Takstingeniør anbefaler at hele rapporten leses. Det henvises til rapportens enkelte punkter med tilhørende vurderinger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer skal males før visning innvendig.

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre.

Fra stuen er det utgang til en overbygd veranda av trevirke. Det er gulv av impregnerte materialer, og det er rekkverk av beiset/malt trevirke. Fin utsikt mot øst.

Det er støpte fundamenter på antatt fjell/steinfylling, og det er grunnmur av betong.

Yttervegg og delevegger mellom leilighetene samt fellesarealer er oppført i betongkonstruksjon.

Yttervegg mot balkong er oppført av isolert bindingsverk.

Utvendige fasader på bygningen er dels av pusset og malt mur, og dels kledd med trekledning som er beiset/malt.

Bygningen har saltak yttertak oppført i sperrekonstruksjon av tre. Taket er tekket med papp.

Det er utvendig asfaltert trapp i terrenget i forkant av inngangspartiet.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og malte plater.

Innvendige tak har malt betong og malte plater.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør.

Det er utført rørfornyning i regi av borettslaget i 2023-24.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i kjøkkenbenk i hjørne.

Oppvarming: Varmekabler på bad. Panelovner i stue og soverom.

2x40 A hovedsikring med div. automatsikringer. Sikringskap plassert i felles gang.

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	60 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	60 m ²
Totalpris	2 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

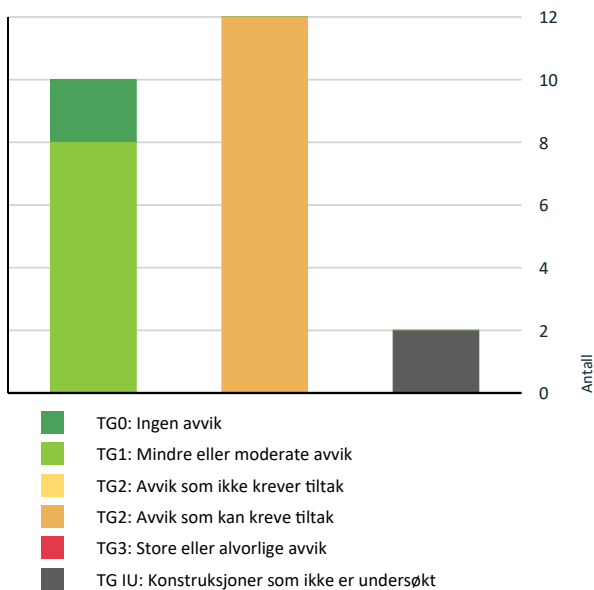
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjon/andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstingeniør finner det relevant for leiligheten. Dersom det foreligger tilstandsvurdering av fellesdeler/øvrige bygningsmasse anbefales dette innhentet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Oppvarming Gå til side
! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1976

UTVENDIG

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer skal males før visning innvendig.

Årstall: 2002

Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen er det utgang til en overbygd veranda av trevirke. Det er gulv av impregnerte materialer, og det er rekkverk av beiset/malt trevirke. Fin utsikt mot øst.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

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

Andre utvendige forhold

Det er støpte fundamenter på antatt fjell/steinfylling, og det er grunnmur av betong. Yttervegg og delevegger mellom leilighetene samt fellesarealer er oppført i betongkonstruksjon. Yttervegg mot balkong er oppført av isolert bindingsverk. Utvendige fasader på bygningen er dels av pusset og malt mur, og dels kledd med trekledning som er beiset/malt. Bygningen har saltak yttertak oppført i sperrekonstruksjon av tre. Taket er tekket med papp. Det er utvendig asfaltert trapp i terrenget i forkant av inngangspartiet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

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

INNENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malt betong og malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater er av ulik tid, og fremstår således med forskjeller av slitasjegrad, utførelse og behov for vedlikehold. Deler av overflatene har TG 1.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

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.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG IJ Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Dersom det skal etableres vedovn er det viktig at alle forskrifter blir fulgt og overholdt.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Badet er fra 2021. Mitt Bad AS.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsone og smøremembran. Sluket er av typen Purus rennesluk uten mulighet for å se membranen under klemringen.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

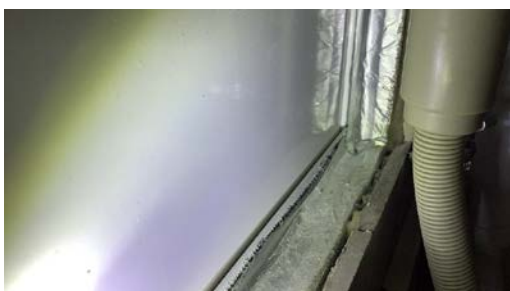
Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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



ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktsøk er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

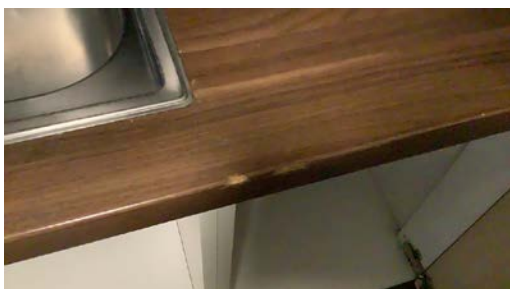
ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Bruksslitasje på fronter/benkeplate, som anses som normal bruksslitasje.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør.

Vurdering av avvik:

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

Det er irr på rør til varmtvannsbereder.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Vannrør må skiftes til varmtvannsbereder.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Det er utført rørfornyng i regi av borettslaget i 2023-24.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i kjøkkenbenk i hjørne. Denne er umulig å inspisere uten å rive deler av skap.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Irr og rust på rør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etter ca. 20 år i tro tjeneste er de fleste varmtvannstanker klare for å pensjoneres, og du bør se deg om etter en ny. Selv om den gamle berederen fortsatt fungerer, er det greit å være klar over at nye beredere både varmer opp vannet langt mer energieffektivt, og er mye bedre isolert, slik at de også holder bedre på varmen. Du vil altså bruke mindre strøm med ny bereder. Gamle beredere står også for en god del vannskader rundt omkring, og det kan være lurt å ligge litt i forkant, og ikke vente med å skifte til vannskadene er et faktum. Hvis en lekkasje oppstår og varmtvannstanken er gjemt bort et sted uten sluk, tar det vanligvis lang tid før man oppdager en eventuell lekkasje. Da er risikoen stor for at det allerede er blitt alvorlige og kostbare vannskader i boligen når lekkasjen oppdages.

Tilstandsrapport



Oppvarming

Varmekabler på bad. Panelovner i stue og soverom. Utstyret er ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert av takstingeniør.

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.

2x40 A hovedsikring med div. automatsikringer. Sikringsskap plassert i fellesgang.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Innmat sikringsskap byttet av Storm elektro i 2020. Elektriske arbeider på baderom utført av Sarpsborg Elinstallasjon i 2021.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
I selgers eiertid.
4. 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
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

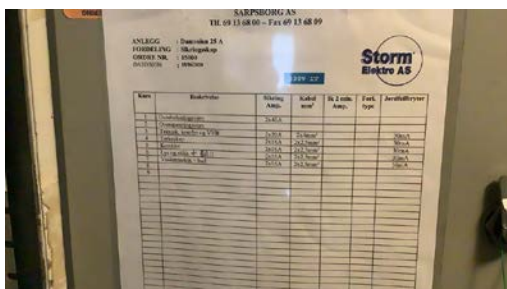
Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. 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 er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene. Det anbefales en gjennomgang av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.



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.

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

Det anbefales å ha brannslukningsapparat på soverom.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

60 m²/57 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, Bad, 2 Bod, Stue, Kjøkken, Soverom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 200 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 300 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

2 300 000

Tillegg for andel fellesformue	+	36 720
--------------------------------	---	--------

Fradrag for andel felles gjeld	-	159 011
--------------------------------	---	---------

Konklusjon markedsverdi

2 200 000

Markedsvurdering

Markedsverdien som er satt i denne rapporten er takstmannens oppfatning av hva som er en normal markedsverdi. Det er viktig å være klar over at det ved salg av eiendommen vil være markedets etterspørsel som avgjør prisen.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	51 480
Vedlikeholdskostnader, ansatt av takstingeniør	Kr.	6 000
Vedlikeholdskostnader, ansatt av takstingeniør	Kr.	6 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	63 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 800 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	1 900 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 900 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	400 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000
----------------------------	------------	----------------

Kommentar

Byggekostnadene har variert svært mye det seneste årene, både materialprisene og timeprisene for håndverkere. Dette gir utfordringer ved beregning av byggekostnader i ulike takstopprodrag. Det er derfor tatt forbehold i rapporten om presisjonsnivået og usikkerheten som ligger i de beregnede byggekostnadene/teknisk verdi.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 300 000
--	------------	------------------

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

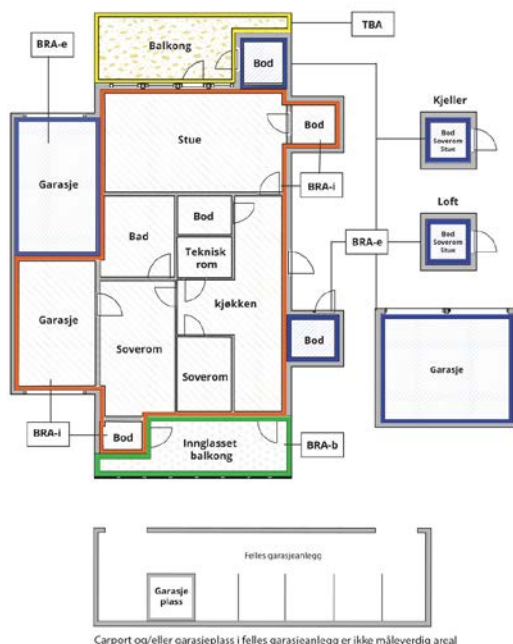
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	57	3		60	11
SUM	57	3			11
SUM BRA	60				

Romfordeling

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

Kommentar

Felles bod delt med nabo og er på til sammen 6 kvm.

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 byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: Nytt bad i 2021.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	52	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2025	Jørn-André Isnes	Takstingeniør
	Nils-Pierra Henning Nilsen Larsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	2079	325		0	7846.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Damveien 25 A

Hjemmelshaver

Damveien Borettslag

Kommentar

Det er felles tomt for borettslaget. Borettslaget kan omfatte flere gårds- og bruksnummer. For ytterligere opplysninger henvises det til opplysninger fra forretningsfører.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/DAMVEIEN BORETTSLAG	950151137		Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag	Larsen Nils-Pierra Henning Nilsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
16	36 720 31.12.2024	159 011 05.03.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Damveien Borettslag er et frittstående Borettslag beliggende på Hannestad i Sarpsborg kommune. Hannestad er et område som består av etablert boligbebyggelse i form av rekkehus, eneboliger og boligblokker. Leiligheten har en barnevennlig beliggenhet med gangavstand til skoler, barnehager, nærbutikk og idrettsanlegg. Det er kort avstand til bussholdeplass med gode forbindelser til både Sarpsborg og Fredrikstad, og det er kort vei til av- og påkjøring til E6 og til sentralsykehuset på Kalnes. Avstanden til Sarpsborg sentrum er ca. 4 km.

Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig, via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger innenfor regulert område. Se plananalysen for mer informasjon.

Om tomten

Tomten er felles for hele borettslaget, samt at hver andel benytter og vedlikeholder det arealet som er naturlig tilhørende utenfor den enkelte andel. Borettslaget har for øvrig opparbeidede grøntarealer slik som gressplen, hekkbeplantning og prydbusker, samt noe skogvegetasjon og fjell i dagen. Det er asfalterte stikkveier og parkeringsplasser, og det er etablert lekeplass for barn.

Tinglyste/andre forhold

Servitutter og rettigheter er ikke innhentet, og eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.

Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning enn det som er nevnt i taksten.

Eier/ekvirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/ekvirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

Takstingeniør viser til boligselskapets vedtekter/årsberetninger og opplysninger fra forretningsfører for ytterligere informasjon. Eventuelle planlagte/utførte vedlikeholds-/oppussingsarbeider i boligselskapet som kan medføre økt husleie/gjeld er ukjent for takstingeniør dersom ikke annet er nevnt. Eventuelle felles kjeller/bodarealer er ikke besiktiget.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum

0

År

1979

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.03.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	20.03.2025		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	20.03.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	20.03.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	28.03.2025	

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 dampspærren 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.

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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/QO1724>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sarpsborg	
Oppdragsnr.	
1109250010	

Selger 1 navn
Nils-Pierra Henning Nilsen Larsen

Gateadresse	
Damveien 25A	

Poststed	Postnr
YVEN	1715

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

2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

7

Antall måneder

9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1109250010

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Pusset opp bad i 2021.
Arbeid utført av	Mitt Bad

Filer

[2Sluttkontroll_Samsvarserklæring_\(Bad\).pdf](#)

[PRODUKTINFO VNR 1036605.PDF](#)

[PRODUKTINFO VNR 1400002.PDF](#)

[PRODUKTINFO VNR 3236601.PDF](#)

[PRODUKTINFO VNR 5491000.PDF](#)

[Damveien 25a.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Oppgradert sammen med resten av bad.
-------------	--------------------------------------

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Samtlige rør i leilighet og ellers i borettslaget har fått utført rørfornyng.
Arbeid utført av	Vestfold rørfornyng

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktnissig, 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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet innmat i alle sikringsskap i borettslaget.
Arbeid utført av	Storm elektro

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1109250010

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Felles ladeanlegg.

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

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 skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1109250010

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total 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: 1109250010

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nils Larsen	cb392b6a16fb8c2c5afec4 cd8d7c7971c36d5ae5	26.08.2025 18:26:40 UTC	Signer authenticated by One time code

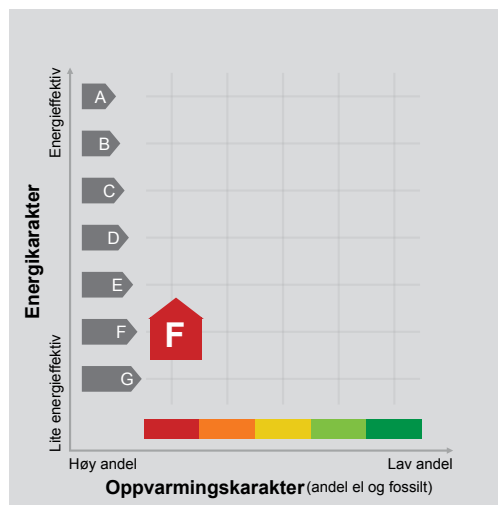
Document reference: 1109250010

- 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	Damveien 25A
Postnummer	1715
Sted	YVEN
Kommunenavn	Sarpsborg
Gårdsnummer	2079
Bruksnummer	325
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13677980
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-91836
Dato	13.03.2025



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

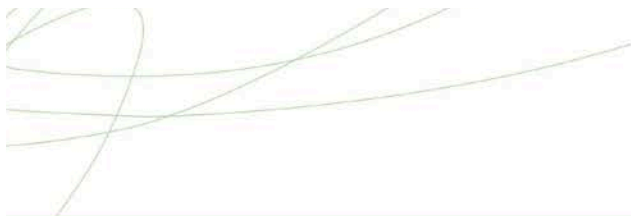
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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 innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- 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

- Følg med på energibruken i boligen
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1974
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 55
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

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/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Naturlig ventilasjon





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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittelen Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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.

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 3: Tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 4: 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 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: 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 7: 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 8: 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 frosenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: 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 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: 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 12: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 13: 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 utendørs**Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

Tiltak 15: 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 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 18: Isolering av gulv mot grunn**

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 20: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 21: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Våtromsdokumentasjon: Baderom sokkel



Prosjektinformasjon:

Damveien 25a
Damveien 25a
1715 Yven

Overleveringsdato:

Denne våtromsdokumentasjonen er utarbeidet av:

Org: 918148426

Firma: Mitt Bad AS

Følgende bedrifter har vært involvert i utførelsen av dette våtrommet:

De utførende bedriftene er juridisk ansvarlig for at arbeidet er utført i henhold til prosjektering og hva som fremkommer av denne dokumentasjonen.

Org.nr	Firmanavn	Fagområde
981408020	Sarpsborg Elinstallasjon AS	Elektriker
981408020	Sarpsborg Elinstallasjon AS	Elektriker utførende
918148426	Mitt Bad AS	Faglig leder
918148426	MittBad AS	Prosjektansvarlig
918148426	MittBad AS	Rørlegger
918148426	Mitt Bad AS	Tømrer/Flislegger/Mur/Membran

Dette dokumentet er et underlag for arbeidet som er utført, samt dokumenterer valg av løsninger og bruk av produkter. Vårt mål har vært å levere god kvalitet med hensyn til utførelse, funksjon og levetid.

Generelt

1. Prosjektttype

Våtromsprosjektet er utført som rehabilitering. Teknisk forskrift og Byggebransjens våtromsnorm er fulgt, og vi har prøvd å bygge våtrommet etter dagens krav så langt det har vært mulig. Ved oppussing av eksisterende våtrom gjelder kravene i Teknisk forskrift så langt det er mulig, og slik at rommets tekniske og bruksmessige funksjoner ikke blir dårligere enn de var når boligen førstegang ble bygget. Våtrommet er med dette derfor prosjektert i henhold til BVN slik at det oppfyller de aktuelle myndighetskrav i tillegg til at det oppfyller kundens bestilling.

Ansvarlig utførende har med dette hatt ansvar med å utføre jobben slik det er prosjektert.

For utførende har det innebært å:

- Se til at alle arbeider er prosjektert riktig
- Kontrollert at byggeplassen var klar for sine arbeider
- Valgt produkter og materialer som har korrekt produktdokumentasjon
- Utført arbeidene slik som det fremkommer av prosjekteringsmaterialet.
- Montert produktene slik det står i monteringsanvisningen for det valgte produkt.

Med denne våtromsdokumentasjonen beskriver vi hvordan arbeidet har blitt utført. Det har blitt lagt med bilder av utførelsen der det er hensiktsmessig. Alle produkter som har vesentlig betydning ligger vedlagt i denne våtromsdokumentasjonen.

Følgende BVN blader er brukt under planleggingen av prosjektet:

- BVN [20.010 Kvalitet i våtrom - en fellesoppave](#)
- BVN [20.045 Saksbehandling av tiltak i våtrom](#)
- BVN [20.050 Krav til våtrom i byggeteknisk forskrift \(TEK 17\) Del 1](#)
- BVN [20.051 Krav til våtrom i byggeteknisk forskrift \(TEK 17\) Del 2](#)

2. Gulvoverflate

Våtrommet ble prosjektert og planlagt for at det skulle være **fliser** på gulvet. Under prosjekteringen har vi vurdert gulvets stabilitet og styrke, samt planlagt høyder ut i fra at gulvet er flislagt.

Vi har brukt følgende BVN blader under planleggingen:

- BVN [34.705 Underlag for keramiske fliser](#)

3. Veggoverflate

Våtrommet har blitt planlagt, prosjektert og bygget med det formålet at veggene skulle kles med **fliser**. Under prosjekteringen tok vi høyde for veggens stabilitet og styrke.

Følgende BVN blader er brukt under planleggingen og utførelsen:

- BVN [34.010 Våte og tørre soner i baderom og andre våtrom.](#)
- BVN [34.705 Underlag for keramiske fliser.](#)

Tegninger/Beskrivelser

1. Plantegning



[Last ned](#)

[Last ned](#)

 Tømmer

1. Tømrer

Det er utført tømrerarbeider på våtrommet. Arbeidet er utført i hht prosjektering og er kontrollert ved bruk av sjekklister.

2. Terskelhøyde

Terskelhøyden på rommet er over 25 mm. Dette fordi det er et rehabiliteringsprosjekt og det ikke lot seg gjøre å få lavere terskel uten for store inngrep i konstruksjonen. Membranen er trukket opp minimum 15 mm over ferdig gulv ved terskel. Membranen er skjult bak list mot terskel.

3. Etasjeskille

Rommet er bygget på et betonggulv som ligger på grunnen.

Konstruksjonsoppbygning

Våtrommet er bygd på eksisterende betongplate. Det betyr at det nye våtrommet har blitt bygd på eksisterende betongplate.

4. Yttervegg

Våtrommet har vegger som vender mot kald sone. Veggene har derfor blitt prosjektert for damptetthet og isolasjon. Det er krav til dampetting. Det betyr at alle vegger og tak som vender mot kald side skal utføres med godkjent dampetting. Kravet i dag er SD 10. For å oppnå dampetetthet brukes gjerne plastfolie i tak og membran produkter med godkjent dampetting på vegger.

Dampetting

Isolering

Ytterveggen har ikke blitt isolert ytterligere under ombygging av våtrommet. Dette da den eksisterende isoleringen ble ansett som god.

5. Innervegg

Veggene på våtrommet består både av trevirke og mur/betong. Veggene er sjekket for stivhet, retthet og stabilitet før videre arbeidsoperasjoner ble utført.

6. Spikerslag

Våtrommet har spikerslag for generelt utstyr og støtteutstyr.

Spikerslag

Våtrommet har 18 mm kryssfineer som spikerslag bak alle veggplater. Dette åpner opp for at man fritt kan montere spesialutstyr.

7. Konstruksjonsplate

Det er motert LITEX membranplate på veggene på våtrommet. Platene er montert i henhold til monteringsveiledningen.

8. Himling

Himlingen er nedsenket.

Mur/Flis

1. Murer

Det er utført murrerarbeider på våtrommet. Arbeidet er utført i hht prosjektering og er kontrollert ved bruk av sjekklister.

2. Fall på våtromsgulv

Våtrommet har nedsenket dusjområde med minimum 1:00 fall og oppfyller følgende fallkrav i Teknisk forskrift:

Dusjsone:

I Teknisk forskrift står det i § 13-15 - Veiledningen til annet ledd bokstav b - preaksepterte ytelse B i dusjsonen.

Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. For dusj hvor det er planlagt mulighet for trinnfri dusjsone, jf. § 12-9, begrenses høyde på nedsenkningen utover 10 mm av kravet om trinnfrihet.

Utenfordusjsone:

I Teknisk forskrift står det i § 13-15 - Veiledningen til annet ledd bokstav c - preaksepterte ytelse B utenfor dusj.

Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, untatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over ferdig gulv.

Tabell 1: TEK 17 sine funksjonskrav med tilhørende veiledning	
FUNKSJONSKRAV I TEK 17 § 13.15	VEILEDNINGEN OM PRAKSEPTERTE YTELSE
(1) Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter på grunn av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens. (2) I våtrom skal følgende minst være oppfylt: a) Rommet skal ha sluk. b) Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.	For dusjsone må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt: For å oppfylle funksjonskravet i forskriften må en av følgende ytelser være oppfylt: 1. Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket. 2. Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. For dusj hvor det er planlagt mulighet for trinnfri dusjsone, jf. § 12-9, begrenses høyde på nedsenkningen utover 10 mm av kravet om trinnfrihet. 3. Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

Endringer fra TEK 10 til TEK 17 er bl.a:

- Ved nedsenket dusjnise på 10 mm skal det også være fall minimum 1:100 i selve dusjnisen (alt. 2)
- For sikring av lekkasjevann skal gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider. Unntak er der fallet er mindre enn 1:100 (alt. 1 og 2) Oppkanten der kan være mindre enn 25 mm, men ikke under minst 15 mm over ferdig gulv.

3. Flislegging

Det har blitt lagt fliser på gulv og vegger. Utførelsen er utført i henhold til det valgte produkts beskrivelse av flislegging av gulv og vegger.

Membran

1. Membran

Det er utført membranarbeider på våtrommet. Arbeidet er utført i hht prosjektering og er kontrollert ved bruk av sjekkliste.

2. Gulvmembran

Det er lagt en toppmembran på våtrommet. Det betyr at det ligger et vanntett sjikt rett under flisene.

Membranprodukt for gulv

Som membran på gulvet er det lagt en 2K smøremembran. Det betyr at produktet bestod av to-komponenter som har blitt blandet sammen til riktig konsistens, og med det blir hurtigherdende. Utførelsen har blitt gjort i henhold til produktets beskrivelse.

3. Veggoverflate for membran

Som membran på veggene er det montert LITEX membranplate. Platene er både vanntette og damptette. Alle skjøter og skruer er tettet med LITEX selvklebende membrandbånd. Utførelsen er gjort i henhold til produktets monteringsanvisning.

4. Tetthetsprøving

5. Tilleggsinformasjon

Annen informasjon for gulv- og membranlegger

Rørlegger

1. Rørlegger

Det er utført rørarbeider på våtrommet. Arbeidet er utført i hht prosjektering og er kontrollert ved bruk av sjekklister.

2. Avløp

Det er montert nytt røropplegg på våtrommet. Avløpsinstallasjonen er dimensjonert og utført slik at avløpsvann kan ledes bort i takt med tilført vannmengde. Slik ivaretar man god hygiene og helse og unngår at det oppstår ulemper som lukt, støy, oversvømmelse eller skader på bygningen eller installasjonen. Arbeidet er utført etter produktetsanvisning og gjeldene krav.

Etasjeskille

Etasjeskillet er av betong og arbeidet for avløp ble prosjekter for at konstruksjonsikkerheten ble opprettholdt.

Inngrep i betonggulvet

Det har blitt gjort mindre inngrep i betonggulvet under byggingen av våtrommet. Inngrepet ble prosjektert og planlagt og har ikke medført til endringer i konstruksjonssikkerheten.

3. Vanntilførsel

Det har blitt lagt nye vannrør på våtrommet

Rørsystem

Det er lagt skjult rørføring, type RØR-i-RØR system, på våtrommet noe som gjør det mulig å skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Alle rørene er trekt fra et rørskap som har avrenning til våtrommet. Montasjen er utført i henhold til det valgte produktets monteringsanvisning, samt Rørhåndboka.

4. Toalett

Det er montert vegghengt toalett med innbygningssisterne på våtrommet.

Innbygningssisterne

Sisternen er montert i en lukket rørkassett som figuren viser. Rørkassen er tettet innvendig med membran før montering av sisternen. Monteringen har blitt gjort i henhold til produktets anvisning.

5. Sluk

Det har blitt montert et nytt sluk på våtrommet.

Sluk type

Det har blitt montert veggsluk på våtrommet. Montering er utført etter produktets anvisning.

Monteringsrekkefølge og ansvarsfordeling

- Rørleggeren har hatt ansvar for å montere sluket og en eventuell forhøyningsring på riktig sted, etter riktig metode og i riktig høyde ifølge monteringsanvisning og utførelsesgrunnlag.
- Rørleggeren har hatt ansvaret for å forsegle sluket med egnet lokk etter montering for å unngå at sluket og røret fylles med betong, søppel osv.
- Golvleggeren/membranleggeren har kontrollert at sluket er montert i riktig høyde og i vater, at det er stabilt, og at det var klart til montering av membran.
- Golvleggeren/membranleggeren monterer membran og eventuelle mansjetter/forsterkningsbånd.
- Golvleggeren/membranleggeren monterer eventuelt klemringen i henhold til monteringsanvisningen for sluk med klemring.
- Rørleggeren har utført en sluttkontroll av sluket når alle arbeidene er ferdigstilt, det vil si å kontrollere om det er mulig å ta opp vannlåsen, om sluket er renset, at eventuell klemring er festet riktig.

6. Gulvvarme

x

Elektriker

1. Elektriker

Det er utført elarbeid på våtrommet. Arbeidet er utført i hht prosjektering og er kontrollert ved bruk av sjekklister.

2. Elektroinstallasjon

Det er utført forskjellige elektroinstallasjoner på våtrommet. Våtrommet er det rommet i boligen hvor ulykker forårsaket av elektrisitet forekommer oftest. Vi har derfor prosjektert og satt oss godt inn i de forskjellige sonene på våtrommet og hva slags kappslingsgrad som kreves av de elektriske produktene innenfor disse områdene. Alt av arbeid vedrørende elektroinstallasjoner har blitt utført av en elektriker og ettergått av en godkjent el-instaljør.

3. Lyspunkt

Det har blitt montert Downlights på våtrommet. Utførelsen er gjort i henhold til monteringsanvisningen for produktet, og i henhold til krav og forskrifter innen el-sikkerhet.

4. Varme

Våtromsgulvet har blitt prosjektert med elektrisk gulvvarme.

Gulvvarme

Det har blitt montert varmekabler på våtrommet. Kablene er støpt ned i gulvet og er montert i henhold til produktets anvisning. Alt av montering er utført av en godkjent el-instaljør. I sikringsskapet og i denne våtromsdokumentasjonen ligger det en samsvarserklæring for det utførte arbeidet.

Ventilasjon

1. Ventilasjon

Det er utført ventilasjonsarbeid på våtrommet. Arbeidet er utført i hht prosjektering og er kontrollert ved bruk av sjekklister.

2. Ventilasjon

I våtrommet er det installert mekanisk avtrekksvifte. Med mekanisk avtrekksventilasjon sikrer tilstrekkelig luftskifte uavhengig av vind og utetemperatur.

3. Tilluft

Våtrommet har tilluft igjennom en luftspalte under døren. Dette for at våtrommet skal få avtrekk. Derfor er terskelen flat og det er en spalte på 20 mm under dørbladet.

Maler

1. Maler

Det er utført malerarbeider på våtrommet. Arbeidet er utført i hht prosjektering og er kontrollert ved bruk av sjekklister.

2. Tak

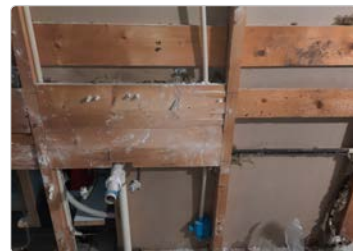
Våtromstaket har blitt malt med et godkjent våtromssystem. Arbeidet er utført i henhold til produktets anvisning.

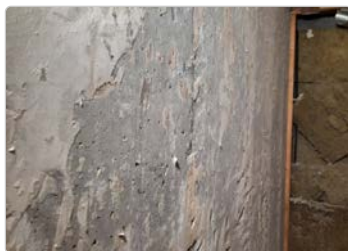
3. Dør og belistning

Belistningen på våtrommet er overflatebehandlet med et produkt som er godkjent for bruk på våtrom.

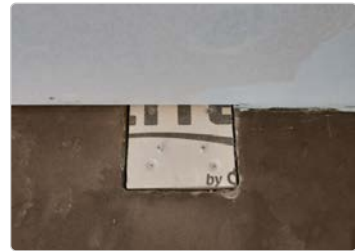
4. Tilleggsinformasjon

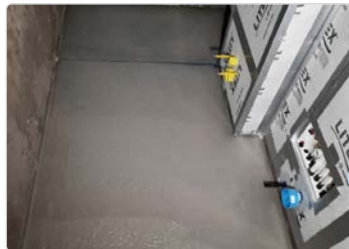
Bilder

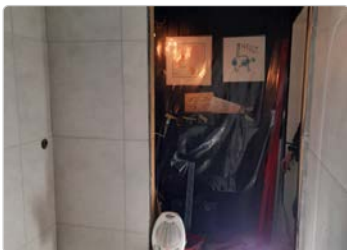
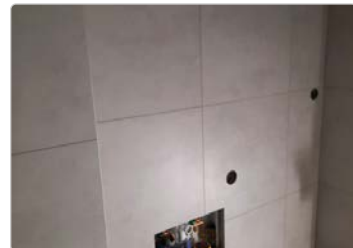
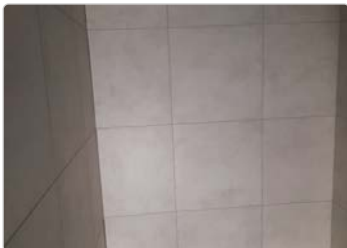
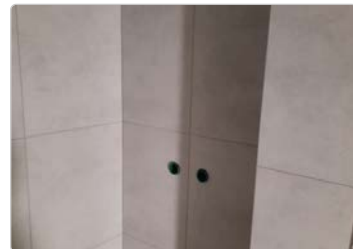
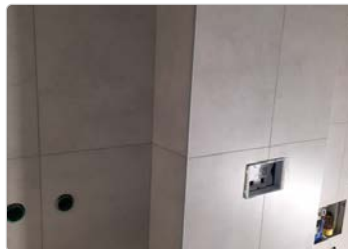
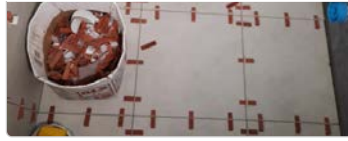














Produkter

Fagområde	Produkt	Beskrivelse	Datablad
Gulv/Membranlegger	Litex Litex Våtromssystem	Våtromsplater, banemembran og tilbehør	 Last ned
Gulv/Membranlegger	Mapei Mapelastic	To-komponent membran	 Last ned
Maler	Jotun Jotun Lady Våtrom 20	Våtromsmaling	 Last ned
Maler	Jotun Jotun Sparkel Våtrom	Våtromssparkel	 Last ned
Murer/Flislegger	Mapei Mapecem Pronto	Hurtigbetong	 Last ned
Murer/Flislegger	Mapei Mapei Keracolor FF Fugemasse	Fugemasse	 Last ned
Murer/Flislegger	Mapei Mapei Eco Primer	Primer	 Last ned
Murer/Flislegger	Mapei Mapei Ultralite S2 Quick	Flislim	 Last ned
Murer/Flislegger	Mapei Mapei Uniplan Eco TDR	Gulvavretting	 Last ned

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Rapport fra sluttkontroll

Oppdragsgiver (Kunde)		Anleggsadresse	
Firma/Navn:	NILS LARSEN	Anleggssted:	NILS LARSEN
Kontaktperson:		Adresse:	Damveien 25 A
Adresse:	Damveien 25 A	Postnr/Sted:	1715 YVEN
Postnr/Sted:	1715 YVEN		
Telefon/Mobil:	98025441	Boligmappe nr:	CLZ5036
E-post:			
Kundenummer:	21952		

Ordreopplysninger		
Ordrenummer:	Påbegynt dato:	Avsluttet dato / Planlagt ferdig:
55660	09.02.2021	10.02.2021

Utarbeidet av:	
Firma/Navn:	Vestby Elektro Service AS
Kontaktperson:	HÅKON ERIKSEN
Adresse:	Vestbyveien 29
Postnr/Sted:	1543 Vestby
Telefon:	64983040
E-post:	firmapost@vesas.no
Nelfo medlemsnr:	
Organisasjonsnr:	
Elvirksomhets-ID:	



medlem av Nelfo

Anleggsbeskrivelse			
☐ Nyanlegg	☐ Utvidelse	☒ Endring	Type installasjon: Bolighus
Utført i henhold til:	NEK 400: ☒	(Angi utgave):	2018
	Annet: ☐	(Beskriv norm):	

Rapportens omfang	
☐ Hele anlegget	☒ Anleggsdel:

Risikovurdering		
1.1	Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	☒
	Kommentar	

Visuell kontroll		
2.1	Er utstyret montert i henhold til monteringsanvisning og CE-merket dersom det er påkrevet?	☒
	Kommentar	
2.2	Er kabler og utstyr betryggende festet?	☒
	Kommentar	
2.3	Er alle spenningsførende deler beskyttet av IP2X-kapsling eller bedre?	☒
	Kommentar	
2.4	Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?	☒
	Kommentar	
2.5	Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?	☒
	Kommentar	
2.6	Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller?	☐
	Kommentar	
2.7	Er kabelvernsnitt valgt riktig med hensyn til spenningsfall og strømføringssevne?	☒
	Kommentar	
2.8	Er effektbrytere/motorvern brytere riktig justert?	☐
	Kommentar	
2.9	Er jordfeilbrytere riktig valgt i forhold til type og utløsestrøm?	☒
	Kommentar	
2.10	Er det valgt nødvendig frakobling, sikkerhetsbryter, nødstop og nullspenningsutløser?	☒
	Kommentar	
2.11	Har tilkoblet utstyr IP-grad tilpasset omgivelsene?	☒
	Kommentar	
2.12	Er merking av PEN-, PE- og N-leader utført?	☒
	Kommentar	
2.13	Er anlegget tilstrekkelig merket?	☒
	Kommentar	
2.14	Er alle tilkoblinger riktig utført?	☒
	Kommentar	
2.15	Er skjult varme dokumentert og eier informert?	☐
	Kommentar	
2.16	Er det nødvendig adgang for drift og vedlikehold?	☒
	Kommentar	
2.17	Er advarselstekster montert og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier/bruker?	☒
	Kommentar	
2.18	Er det montert nødvendige overspenningsvern?	☒
	Kommentar	

Måling/prøving			Verdi	
3.1	Er kontinuitet i beskyttelsesledere og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	☒	0,29	Ω
	Kommentar			
3.2	Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	☒	1000	MΩ
	Kommentar			
3.3	Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden? Angi metode og verdi.	☒		Ω
	Kommentar			
3.4	Er det kontrollert at kursene har automatisk utkobling?	☒		
	Kommentar			
3.5	Er det målt atskillelse ved SELV- og PELV-kretser?	☐		
	Kommentar			
3.6	Er det målt gulv- og veggresistans?	☐		
	Kommentar			
3.7	Er det kontrollert spenningsfall?	☒		V
	Kommentar			
3.8	Er anlegget funksjonstestet?	☒	Ingen verdi aktuell	
	Kommentar			
3.9	Er det foretatt polaritetskontroll?	☐	Ingen verdi aktuell	
	Kommentar			

Generelt		
4.1	Er sikringsskap/arbeidssted ryddet og avfall sortert?	☒
	Kommentar	
4.2	Er bruk av materiell, utstyr, timer og kjøring registrert og overlevert firma?	☒
	Kommentar	
4.3	Er vinduer lukket, dører låst og nøkler levert tilbake til eier?	☒
	Kommentar	
4.4	Er, eller blir, dokumentasjon overført boligmappe?	☒
	Kommentar	

Beskrivelse/Kommentar

Feilsøking og bytte av termostat



Denne dokumentasjonen er i samsvar med standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema fra Nelfo.
Bruk alltid en registrert elektroinstallatør som er medlem av Nelfo.

Montør:

Navn:	OLE-JØRGEN JØRGENSEN
Dato:	10.02.2021
Signatur:	

Kontrollert av:

Navn:	OLE-JØRGEN JØRGENSEN
Dato:	10.02.2021
Signatur:	

Utarbeidet Av	
Firma/Navn:	Vestby Elektro Service AS
Kontaktperson:	HÅKON ERIKSEN
Adresse:	Vestbyveien 29
Postnr/Sted:	1543 Vestby
Telefon:	64983040
E-post:	firmapost@vesas.no
NELFO medlemsnr.:	
Organisasjonsnr.:	
Elvirksomhets-ID:	

Oppdragsgiver (Kunde)	
Anleggsted:	NILS LARSEN
Kontaktperson:	
Adresse:	Damveien 25 A
Postnr/Sted:	1715 YVEN
Telefon/Mobil:	98025441
E-post:	
Kundennummer:	21952

Anleggsadresse	
Anleggssted:	NILS LARSEN
Adresse:	Damveien 25 A
Postnr/Sted	1715 YVEN
Boligmappe nr:	CLZ5036

Ordreopplysninger		
Ordrenummer:	Påbegynt dato:	Avsluttet dato / Planlagt ferdig:
55660	09.02.2021	10.02.2021

Anleggsbeskrivelse			
☐ Nyanlegg	☐ Utvidelse	☒ Endring	Type installasjon: Bolighus
Utført iht:	☒ NEK 400	Utg:	400:2018
	☐ Annet	Beskr:	

Beskrivelse/Kommentar
Feilsøking og bytte av termostat

	Denne dokumentasjonen er i samsvar med standardiserte sjekkliste og dokumentasjonsskjema fra Nelfo. Bruk alltid en registrert elektroinstallatør som er medlem av Nelfo.	Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon. Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk.
	Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.	

Faglig Ansvarlig / Bemyndiget Person	
Navn:	OLE-JØRGEN JØRGENSEN
Dato:	10.02.2021
Signatur:	

SLUTTKONTROLL / SAMSVARERKLÆRING

Garantidokument må oppbevares for kontroll



Ordre: 20848

Eier av anlegget: Mitt Bad AS

Bruker av anlegget: Mitt Bad AS

Anleggsnavn: Damveien 25

Anleggsadresse: Damveien 25

Postnr./Sted: 1715 YVEN

Kontaktperson:

Arbeidsbeskrivelse

Elektroarbeidene omfattes av:

- ☐ Nyanlegg ☐ Inntak
☐ Utvidelse ☐ Fordeling
☒ Endring ☐ Installasjon
☐ Målerinstallasjon ☐ Opplading Elbil
☐ Annet:

Beskrivelse av arbeidet:

Rehab. av el-installasjoner på bad, Damveien 25.

Risikovurdering HMS:

Ingen spesiell risiko

Risikovurdering teknisk:

Kategorier: Ingen spesiell risiko

Kommentar: Rehab av

Sluttkontroll

Inntak

Nettype:

Inntakskabel type:

Forlegning:

Antall faser tilkoblet:

Fasespenning mot jord L1:

L2:

L3:

Overb. vern type:

str.:

A

inst.:

Kortslutningsvern:

str.:

A

inst.:

Fordeling

- ☐ Utjevningsforbindelser ☐ Kontrollert ☐ Merket
☐ PEN-ledere merket ☐ PE-ledere merket ☐ N-ledere merket
☐ Utstyr og vern merket
☐ Vern innstilt og kontrollert
☒ Kursfortegnelser oppsatt/rettet
☐ Systemspenning merket
☐ Bruksanvisning jordfeilbryter oppsatt/levert
☐ Andre bruksanvisninger oppsatt/levert
☐ Kabelinnføringer og skap tettet
☐ Tilkoblinger kontrollert
☐ Rengjøring skap/tavle
☐ Visuell kontroll utført
☐ IP-grad, berøringsikkerhet og krypstrømsavstander kontrollert
☐ Kabel og ledningsføringer kontrollert
☒ Funksjonsprøve utført
☒ Isolasjonsmotstand målt Måleverdi: uendelig Mohm
☐ AL tilkoblinger innsatt med fett og børstet
☐ AL tilkoblinger trekt til med riktig moment

Jording

- ☐ Jordfeilautomat mA ☐ Måling utført ☐ Testet
mA: ms:
☐ 30 mA jordfeilbryter for våtr./ute/varmekabel ☐ Måling utført ☐ Testet
mA: ms:
☐ Jordelektrode ☐ Kontrollert ☐ Merket
Målt verdi for overgangsmotstand (Ohm):
☐ Kapasitansmåling utført
☒ Jordkontinuitetsmåling foretatt Måleverdi: 0.1
Målt på bad og stikk til vaskemaskin

Installasjon

- ☒ Kabler og ledn. avsl. forskriftsmessig
☒ Kabellengder i h.h.t. beregninger/tabeller
☐ Polaritetskontroll utført
☐ Gjennomføringer i bygningsdeler tettet
☐ Vern innstilt og kontrollert (motorvern, følere, termostater etc.)
☒ Installasjonsanvisninger fulgt
☒ Alt nytt utstyr funksjonsprøvd
☒ Installasjonsbevis for varmeanlegg utfylt
☐ Brannetting i brannskiller foretatt
☒ Alt utstyr installert på denne ordre er CE-merket
☒ Skjult varme installert ☐ Installert i tak ☒ Installert i gulv
☐ Det er installert skjulte transformatorer ☐ Det er tegnet oversikt skjulte transformatorer

Målerinstallasjon

Målernummer:

Målerplassering:

Overb. vern forankoblet måler:

str.:

A

Inst.:

- ☐ Måler montert ☐ Måler plumbert
☐ Standardverdier benyttet ☐ Nettdata mottatt
☐ Melding sendt til el-tilsyn ☐ Spenning påsatt

Ansvarlig montør:

Dato: 25.11.2021

Sted: Damveien 25

Jan Roar Kjølberg

Besvarelse: ☒ = Ja ☒ = Nei ☐ = Ikke Aktuelt

Side 1/2

54F2D1CA-1EF9-4410-93C2-5AD854779DE1

SLUTTKONTROLL / SAMSVARERKLÆRING

Garantidokument må oppbevares for kontroll



...fortsettelse

Elbillader

☐ Er elbillader testet?	☐ Er elbillader justert?	Ladestrøm justert til:	A	
☐ Automatisk utkobling	Utløse strøm: mA	Utløse tid: ms	☐ Jordfeilbryter	Verdi:
☐ Elektrisk adskillelse	Verdi:		☐ Funksjonstest	Verdi:
☐ Kontinuitet	Verdi:		☐ Overgangsmotstand til jord	Verdi:
☐ Isolasjonsresistans	Verdi:		☐ Varmgang	Verdi:

Kommentar

Generelt

☒ Relevante opplysninger gitt tilkunde	☒ Materielliste ført	☒ Er det tilkoblet utstyr levert av kunde/andre
☒ Opprydding og rengjøring utført	☒ EE-avfall håndtert forskriftsmessig	☒ Spenning påsatt kurser til viktige forbrukere
☒ Sluttctrl./samsvarerklæring vil bli levert til kunde	☒ Dører låst og nøkler avlevert	

Kommentar: Punkter er flyttet og nye bokser er montert.

Samsvarerklæring

Undertegnede erklærer herved at anlegget er planlagt, utført og kontrollert i samsvar med sikkerhetskravene i forskriftenes kapittel V.

Planlegging og utførelse iht. forskrift/norm: ☐ NEK 400:2018 ☐ NEK 400:2014 ☒ Lagt opp iht Andre: tidligere installasjoner samt gjeldende monteringsanvisninger.

Utstyr som er levert er i samsvar med norm/tekniske bestemmelser: ☒ EN 61439-1 ☐ Andre:

Kvaliteten av utførelsen kontrolleres ut fra dette kontrollskjema. Dokumentasjon iht. §12 er overlevert eier av anlegget.

Annet: Lagt opp iht tidligere installasjon

Sted: Damveien 25

Dato: 25.11.2021

Autorisert Elektroinstallatør: Sarpsborg El installasjon

Leil.nr.: Merkeverdier En-leder /To-leder W/m Nom. motstand: Ohm Driftsspenning: V Kontrollmåling Dato og initialer: Dato og initialer: Montasjedybde: cm Antall elementer /matter installert: stk Installert/oppvarmet areal: 5.3 m² Plateeffekt oppvarmet areal: 132 W/m² Sikringsstørrelse: A Utløsestrøm for jordfeilvern: ≤ 30 mA Jording: Annet:	Typebetegnelse: Termostat MicroM. MTC3 Følertype: Annen type: Planskissen skal vise både oppvarmede og varmfrie områder. Dersom flateeffekten varierer i rommet, eller det er installert flere elementer, skal dette fremgå av skissen. Plassering av koblingsbokser, termostat, følere, jordfeilbryter o.l. skal også angis.
Underskrift:	Stempel:

Varmekabelanlegget må ikke slås på før innstopningsmassen er fullstendig utherdet. Styrings-/reguleringsutrustningen skal betjenes i henhold til leverandørens anvisninger. Unngå boring, slissing, festing av bolter o.l. i gulv med varmekabler. Skal noe av dette gjøres søk råd hos elentreprenør som kan være behjelpelig med å lokalisere varmekablene. Dokumentasjonen av varmekabelanlegget kan være til hjelp.

Garantiskjema Varmekabel - Nexans Norway AS

I rom der det er installert flateeffekt over 100 W/m² (f.eks bad/vaskerom osv.) skal det ikke benyttes gulvtepper. Det skal utvises aktsomhet ved plassering varmeisolerende gjenstander slik som bleiepakker, tøyhauger osv. Slike gjenstander skal fortrinnsvis plasseres andre steder enn direkte på gulvet.

I rom der det er installert flateeffekt under 100 W/m² skal det utvises aktsomhet ved plassering av varmeisolerende gjenstander på gulvet. Dette gjelder f.eks. gulvtepper, møbler uten ventilert sokkel. o.l.

Fastmontert inventar som fullstendig dekker et areal skal alltid plasseres i varmefrie områder.

Nabolagsprofil

Damveien 25A - Nabolaget Hannestad - vurdert av 60 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Damveien Linje 4, 137	3 min 0.2 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	9 min 5.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 34 min
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 50 min

Skoler

Hannestad barneskole (1-7 kl.) 296 elever, 22 klasser	3 min 0.3 km
Tindlund barneskole (1-7 kl.) 363 elever, 20 klasser	17 min 1.3 km
Grålum barneskole (1-7 kl.) 481 elever, 22 klasser	4 min 2.4 km
Tindlund ungdomsskole (8-10 kl.) 343 elever, 30 klasser	19 min 1.4 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	5 min 4.2 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	7 min 4 km

Ladepunkt for el-bil

Tune tannklinikk - Østfold fylkeskom... 21 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

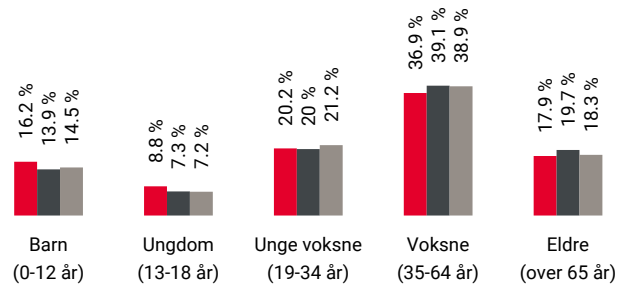
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hannestad	1 440	619
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hannestad barnehage (0-5 år) 105 barn	7 min 0.5 km
Tuneskipet barnehage (0-5 år) 54 barn	7 min 0.6 km
Tindlund barnehage (0-5 år) 90 barn	24 min 1.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Borg	26 min
Coop Extra Alvim PostNord	4 min 2.6 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100



Støynivået

Lite støynivå 86/100



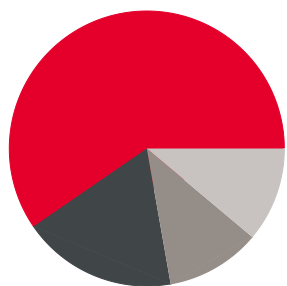
Trafikk

Lite trafikk 83/100

Sport

⚽ Yven idrettsplass	2 min	🚶
Ballspill, fotball	0.1 km	
⚽ Hannestad skole	3 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.3 km	
🚴 InterPadel Sarpsborg	5 min	🚗
🚴 EVO Greåker	5 min	🚗

Boligmasse



59% enebolig
18% rekkehus
11% blokk
11% annet

«Her jeg er oppvokst og føler at stedet passer for alle»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



AMFI Borg

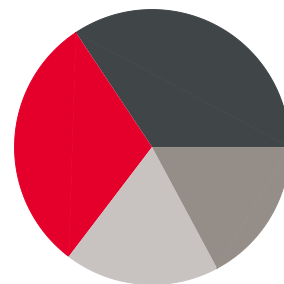
4 min 🚗



Vitusapotek Borg

26 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



30% i barnehagealder
34% 6-12 år
17% 13-15 år
18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



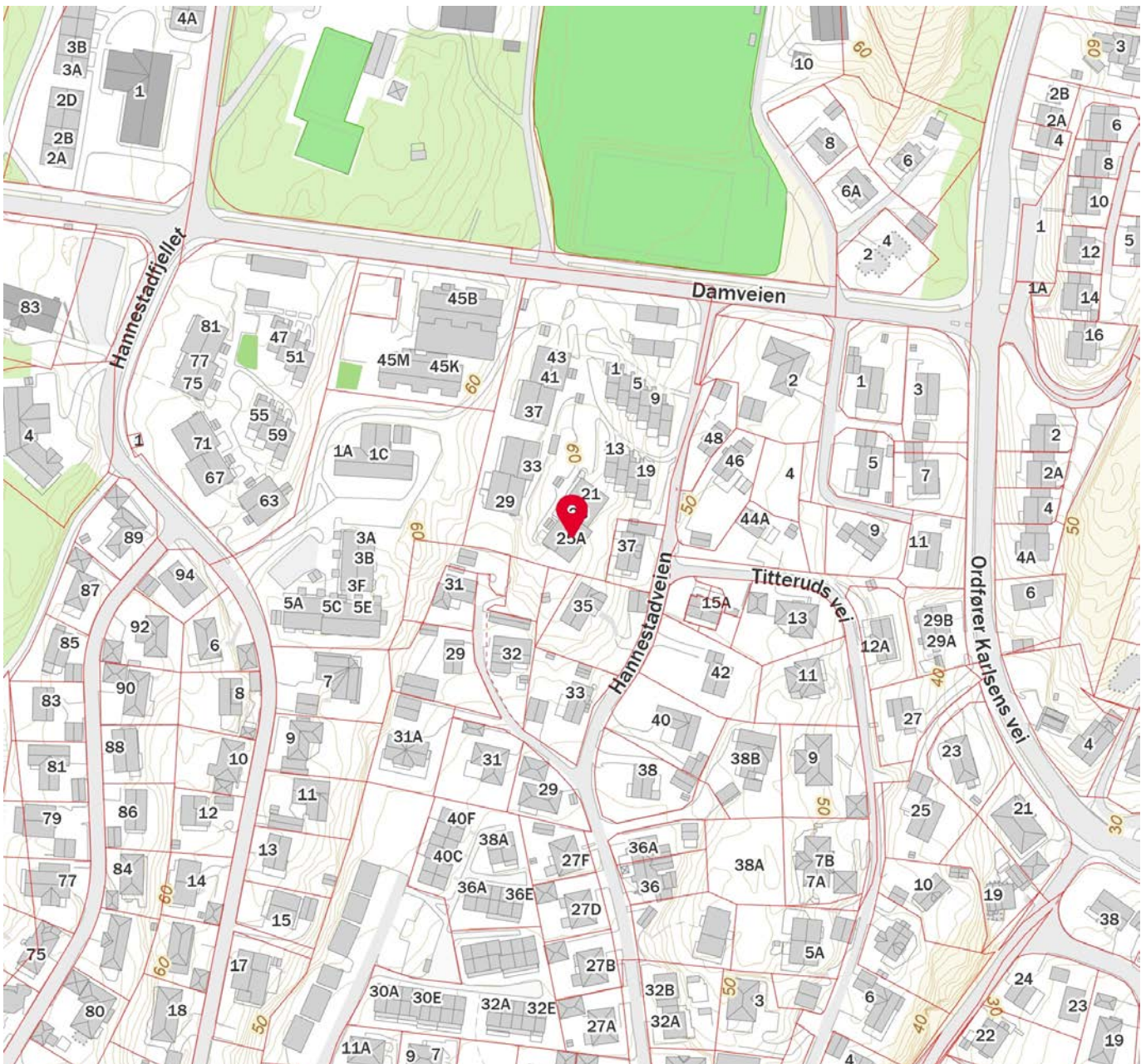
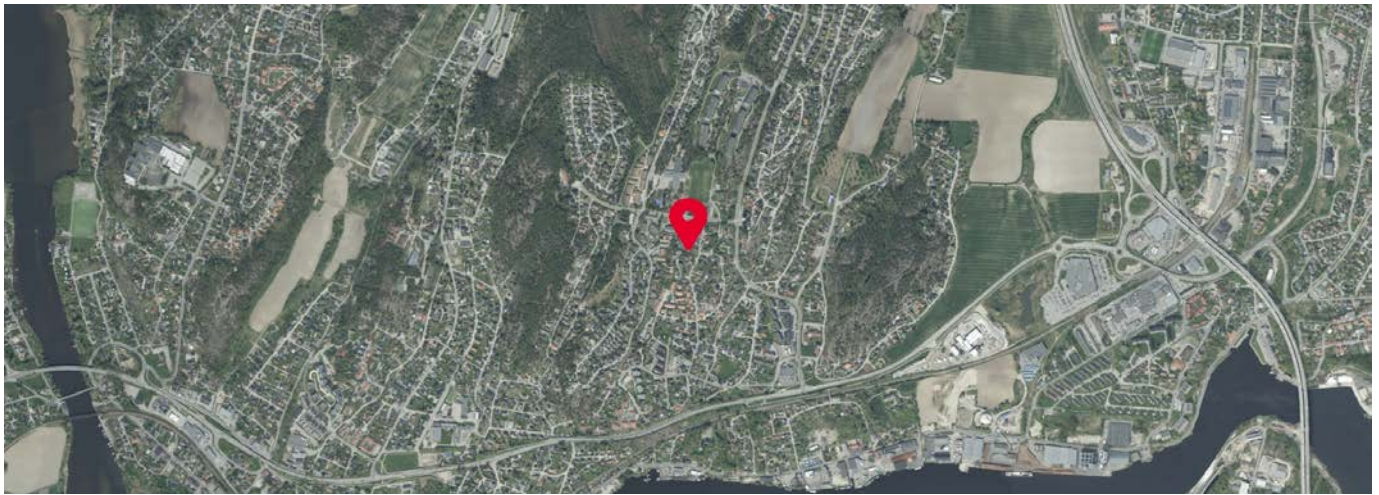
0%

43%

Hannestad
Fredrikstad/Sarpsborg
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Boligopplysninger:Saksbehandler: H³ vard Brje

Dato utkjrt: 05.03.25 Side 1 av 2

Damveien Borettslag	V ³ r ref.:	420/16
Damveien 25 A	Type:	Fritt ³ ende Borettslag
1715 YVEN	Eiere:	Nils Larsen
Organisasjonsnr: 950 151 137	Andelsnr:	16

1: FelleskostnaderTot. innev. m³ ned: 4 290

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter	750
	Avdrag	221
	Felleskostnader - 1	3 319

Det er IKKE innfjrt IN-ordning i boligselskapet

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	159 011	Gjeld siste ³ rsoppg.:	158 941
Klient ajourf. l ³ n:	11 694 308,92	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	11 694 308

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 12136287603, DNB Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 05.03.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 53

Saldo per 05.03.2025: 836 951

Andel av saldo: 11 380

Fjrste termin/fjrste avdrag: 30.06.2018 (siste termin 31.03.2038)

L³ nenummer: 16368038117, DNB Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 05.03.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 116

Saldo per 05.03.2025: 10 857 358

Andel av saldo: 147 631

Fjrste termin/fjrste avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.12.2053)

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Angelica Rostad

Adresse: Damveien 17

Postnr/-sted: 1715 YVEN

Telefon: Mob.: 98627078

E-post: damveien.borettslag@gmail.com

6: Ligning - 2024

Annen formue:	36 720	Gjeld:	158 941	Andre inntekter:	1 987
		Utgifter:	8 992		

7: P³ lydende

P ³ lydende:		Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	16	Partialobligasjonsnr:	16

8: Bygning/eiendomG³ rds/bruksnr: 2079/306, 2079/325

Bygningstype: i ttemannsbolig

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	15360
------------------	------	-------------	-------

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	87374541
--------------	---------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Boligopplysninger:

Saksbehandler: H³ vard Brje

Dato utkjrt: 05.03.25 Side 2 av 2

Damveien Borettslag	V ³ r ref.:	420/16
Damveien 25 A	Type:	Frittst ³ ende Borettslag
1715 YVEN	Eiere:	Nils Larsen
Organisasjonsnr: 950 151 137		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	U.	Oppvarmingstype:	Strm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Felles parkeringsplass ()		
Systeml ³ s:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2
Livslrp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1
Ansiennitetsregler:	1 - Intern - andelseier i borettslaget		
Fasiliteter:			

BORETTSLAGET HAR NOEN GARASJ ER. DET ER VENTELISTE Pj GARASJ ENE.

Annen informasjon:

V E D T E K T E R
for
DAMVEIEN BORETTSLAG

med endring i ekstraordinær generalforsamling den 16.11.2006.
endret §5-1 1 og 2, samt tidl. §5-2 2 og 3 (§5-8 2 og 3 fra 2018)
på generalforsamling 10.05.2016.
endret tidl. §8-1 1, §9-2 1 og §9-3 (§10-1 1, §11-2 1 og §11-3 fra 2018)
på generalforsamling 29.03.2017.
vedtatt nye punkt 5-2, 5-3, 5-4, 5-5, 5-6, 6 og 7 på generalforsamling 19.09.2018.
endret punkt 6-4 (e) og 6-5 (d) på generalforsamling 22.04.2024.
endret punkt 6-4 (b), (c), (d), (e) og (g), 6-5 (d). Samt fjernet punkt 6-4 (h) og endret 6-4 (i)
til nytt punkt 6-4 (h). Vedtatt av ekstraordinær generalforsamling 08.05.2024 .

§ 1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR, LAGFORM OG FORMÅL

1-1 FORMÅL

DAMVEIEN Borettslag er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold.

Borettslaget ligger i SARPSBORG kommune med forretningskontor i Sarpsborg

§ 2. ANDELER OG ANDELSEIERE

1 Andelene er på Kr. 100,-.

2 Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen kan eie mer enn en andel.

3 Uansett kan Stat, Fylkeskommune eller Kommune til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslovens § 4-2. Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger 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.

4 Andelseierne får utlevert et eksemplar av lagets 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. jfr. 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 Neker borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme til erverver senest 20 dager etter et 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 at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

§ 3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

1 Dersom en andel skifter eier har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

2 Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelene overdras til ektefelle til andelseier eller ektefellens slektning i rett opp-eller nedadstigende 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 husstandsfelleskapslovens § 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 jfr. Borettslagslovens § 4-15 første ledd. Den andel som tilfaller laget - kan barn/slektninger i rett opp eller nedadstigende linje av andelseiere melde sin forkjøpsrett på. Styret tildeler da andelen.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsretten 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 5 hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet frem til laget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

1 Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelene. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom

disse.

2 Andelseier som vil overta ny andel i laget må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder om andelen tilhører flere.

3 Forkjøpsretten skal kunngjøres ved oppslag i borettslaget.

§ 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 en 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 nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

5 Styret kan fastsette vanlig 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 nedadstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseieren kan i slike tilfelle 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 husstands-felleskapslovens § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning

av bruker innen 1 måned etter at søknaden har kommet frem 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(glass), rør, **ledninger med tilbehør fra sikringsskap og ut i boligen**, varmekabler, inventar, utstyr inkl. vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater, Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. **(Vedtatt 2016)**

2 Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjoner og utskifting av slikt som rør, **ledninger med tilbehør fra sikringsskap og ut i boligen**, varmekabler, inventar, utstyr inkl. slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. **(Vedtatt 2016)**

3 Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger etc.

4 Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

5 Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige 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, jfr. Borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Andelseiers rett til å gjennomføre forandringer i selve boligen og vedlikeholdsplikt etter slike endringer

(1) Andelseier har rett til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer i selve boligen dersom (på vilkår av at) slike arbeider

a. ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon

og/eller

- b. ikke medfører endringer på eller ødeleggelse av felles ventilasjon, rør, ledninger eller andre lignende fellesinstallasjoner, eller hindrer fremtidig vedlikehold eller utskiftning av slike eller hindrer fremtidig fremføring av nye fellesinstallasjoner.

(2) Retten til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer av boligen omfatter ikke rett til å foreta endringer på bygningsdeler som borettslaget har vedlikeholdsansvaret for.

(3) Arbeider som kan eller vil medføre endringer som nevnt ovenfor i (1) og (2) er ikke tillatt uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

(4) Samtykke til å gjennomføre slike endringer gis i tilfelle på følgende vilkår:

- (i) Alt slikt arbeid som en andelseier utfører eller lar utføre i boligen skjer på dennes ansvar og risiko.
- (ii) Alt arbeid må utføres forskriftsmessig og på en håndverksmessig forsvarlig måte.
- (iii) elektriske VVS og arbeider må kun utføres av autoriserte fagfolk.
- (iv) Arbeidene må gjennomføres på en slik måte at disse ikke er til urimelige eller unødig ulempe for lagets øvrige beboere.
- (v) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå som følge av arbeidene. Andelseieren må erstatte all skade, herunder skade på lagets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av andelseieren, hans husstand, leier, håndverkere eller andre han har gitt adgang til borettslagets eiendom.
- (vi) Andelseier forplikter seg til å gjøre moderniseringstiltak hun/han har utført og de vilkår som er knyttet til dette kjent for den hun/han måtte overdra andelen til.
- (vii) Styret kan fastsette tilleggsvilkår.

5-3 Andelseiers vedlikeholdsplikt m.v. etter gjennomførte forandringer i boligen

(1) Alle forandringer som andelseier eller tidligere andelseier har latt gjennomføre i boligen, med eller uten borettslagets samtykke, er utført på andelseiers ansvar og risiko. Alt slikt arbeid skal være utført forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig.

Ved gjennomføringen av slike arbeider har andelseier overtatt det fulle fremtidige ansvar for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeider.

Ansvaret omfatter også ledninger og innretninger som andelseier eller tidligere andelseier

selv har satt opp.

5-4 Endringer av kaldloft mv

(1) Andelseier kan ikke ombygge eller på annen måte endre boligens kaldloft, balkonger, terrasser, utvendige boder o.l. (yte rom bygget og ment å være rom uten varig opphold), uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke etter punkt 6-1.

Forbudet omfatter også innlemmelse av slikt areal som en del av boligens boareal.

(2) Andelseiers vedlikeholdsplikt etter punkt 5-1 omfatter plikt til å vedlikeholde boligens kaldloft i henhold til avtalte grensesnitt.

Vedlikeholdsstandard er som de originale loft.

(3) Andelseier har rett til å foreta bygningsmessige ominnredninger og oppgradere vedlikeholdsstandarden på kaldloft på vilkår av at slike arbeider.

a) ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon

og/eller

b) ikke medfører endringer på eller ødeleggelse av felles rør, ledninger eller andre lignende fellesinstallasjoner, eller hindrer fremtidig fremføring av eller utskiftning av slike.

Retten til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer av slike omfatter ikke i noen tilfeller rett til å foreta endringer på bygningsdeler som borettslaget har vedlikeholdsansvaret for.

(4) Samtykke til å gjennomføre slike endringer gis i tilfelle på samme vilkår som fastsatt i punkt 5-2 (4).

5-5 Særlig ansvar for å holde deler av fellesarealene i ordentlig stand

(1) Andelseierne har selv ansvaret for snømåking, strøing og tilgang på eget særareal, jfr vedtektene kap.7.

(2) For boliger med fellesgang må andelseierne i felleskap rydde og for øvrig holde fellesganger i alminnelig velstelt stand.

5-6 Vedlikeholdsansvar etter vedtektenes punkt 6

(1) Andelseier er selv ansvarlig for vedlikehold av egne moderniseringstiltak.

(2) Om boligens terrasse er utvidet har andelseier overtatt hele vedlikeholdsansvaret for denne, se punkt 6-4.

5-8 Borettslagets vedlikeholdsplikt.

1 Borettslaget skal holde bygningen 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 eller annen andelseier.

2 Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde vedlike. **Borettslaget skal også holde boligenes sikringsskap vedlike.** Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. **(Vedtatt 2016)**

3 Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også **utskifting av sikringsskap**, utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, av bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. **(Vedtatt 2016)**

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, jfr. Borettslagslovens § 5-18.

6. ENDRINGER AV BYGNING ELLER TOMT

6-1 Endringer

1. Andelseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen, inklusive fasader, eller tomten uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke. Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen for øvrig så som terrasser, verandaer, varmepumper, paraboler eller andre antenner, varmepumper, le skjermer, svømmebasseng, trampoliner m.v.

Forbudet omfatter også ombygging eller annen endring av andre rom og annet areal som hører boligen til.

2. Samtykke til å gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor, kan bare gis av generalforsamlingen, jfr punkt 9-3, med mindre generalforsamlingen i eget vedtak har gitt andelseierne en generell tillatelse til tiltaket på nærmere fastsatte vilkår eller når styret har fått en begrenset fullmakt til å gi slike tillatelser.

3. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, med unntak av nødvendige tiltak grunnet en andelseiers funksjonshemming, jfr borettslagsloven § 5-11.

6-2 Vilkår

1. Samtykke til å gjennomføre slike endringer gis i tilfelle på følgende vilkår:

- (a) Borettslaget er, med mindre annet er særlig avtalt, å betrakte som eier av tilbygg, innretninger o.l (heretter kalt tiltaket) som andelseier etter samtykke har fått satt opp på borettslagets eiendom, med de rettigheter og plikter dette medfører.
- (b) Når andelseier har fått samtykke ved eget vedtak eller ved generelt samtykke får andelseier fullmakt fra borettslaget til på egen kostnad og søke om eventuelle nødvendige offentlige tillatelser.
- (c) Nødvendige tillatelser må foreligge før arbeid igangsettes.
- (d) I den grad andelseier eller borettslag mottar pålegg fra offentlige myndigheter, elektrisitetsverk e.l i anledning utførte arbeider, må andelseier rette seg etter disse også om dette innebærer at bygningen må tilbakeføres i opprinnelig stand.
- (e) Andelseier vil selv forestå byggearbeidet, og er ansvarlig for at arbeidet er faglig forsvarlig og korrekt utført. Andelseier har videre hatt prosjekteringsansvaret. Arbeidet skal være utført i overensstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav.
- (f) Andelseier forplikter seg til selv å sørge for kontroll av prosjektering og utført arbeid.
- (g) Samtykket omfatter kun oppføring /endring i henhold til fremlagte tegninger.
- (h) Arbeidene betales av andelseieren.
- (i) Alle direkte utgifter som borettslaget får som et resultat av arbeidet, betales av andelseieren.
- (j) Med mindre annet er særlig avtalt, forplikter andelseier seg til på egen kostnad å sørge for forsvarlig vedlikehold, inklusiv utskiftning og modernisering av tiltaket.
- (k) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under eller som senere måtte oppstå som følge av arbeid som følge av arbeidene.
- (l) Andelseieren må erstatte all skade, herunder skade på borettslagets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av andelseieren, hans husstand, leietaker, håndverkere eller andre han har gitt adgang til borettslaget.
- (m) Samtykke til annet enn ombygninger og påbygninger av selve bygningen er midlertidige og tidsbegrenset med mindre annet er særlig avtalt.
- (n) Andelseier er kjent med at generalforsamlingen til enhver tid kan endre sitt vedtak således at det ikke lenger blir tillatt å benytte borettslagets fellesareal eller særareal, for slike tiltak som samtykket omfatter eller ved at vilkårene for oppsett av slike tiltak endres. Andelseier plikter til enhver tid å rette seg etter de vedtak som fattes av generalforsamlingen og om nødvendig og på egen kostnad fjerne tiltaket.
- (o) Borettslaget skal ha fri adgang til stakeluker, drenering eller andre punkter som normalt måtte forefinnes for å kunne utføre nødvendig vedlikehold.
- (p) Andelseier er kjent med at denne må dekke alle merutgifter tiltaket måtte påføre borettslaget ved vedlikeholdsarbeider, her under tilretteleggelse for adkomst.
- (q) Andelseier er videre kjent med at denne kan bli pålagt på egen kostnad å fjerne hele eller deler av tiltaket dersom dette skulle være nødvendig i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningene. Dersom hele eller deler av tiltaket fjernes som følge av slike arbeider må andelseier selv besørge oppsett av nytt tilsvarende dersom dette er ønskelig.
- (r) Andelseier forplikter seg til gjøre moderniseringstiltak hun/han har utført og de vilkår som er knyttet til dette kjent for den hun/han måtte overdra andelen til.

2. Generalforsamlingen kan fastsette tilleggsvilkår.

6-3 Gjennomførte forandringer

1. Alle forandringer som andelseier eller tidligere andelseier har latt gjennomføre på eiendommen og/eller dens bygninger, med eller uten borettslagets samtykke, er utført på andelseiers ansvar og risiko. Alt slikt arbeid skal være utført forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig.

2. Ved gjennomføringen av slike arbeider har andelseier overtatt det fulle fremtidige ansvaret for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeider.

3. For øvrig gjelder vilkår fastsatt i 6-2 ovenfor.

6-4 Utvidelse av terrasse på bygningens hageside

1. Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om utvidelser av terrasser på "bygningens hageside" på de vilkår som følger av punkt 6-2 med følgende tilleggsvilkår

- (a) Tiltaket kan maksimalt ha en bredde som tilsvarer boligens bredde.
- (b) Terrassen skal maksimalt ha en lengde på 4 meter ut fra bygningens yttervegg.
- (c) Rekkverk skal være i tre med liggende bord. Nye rekkverk f.o.m. 2024 skal være med horisontale spiler 4x5cm med mellomrom på 2cm (monteres med 1,6cm mellomrom hvis treverket ikke er tilstrekkelig uttørket).
- (d) Rekkverk skal ha høyde på 1m der nivåforskjellen er inntil 10m, og 1,2m der nivåforskjellen er over 10m. Levegg skal ha en maksimal høyde på 1,8m.
- (e) Rekkverk skal ha samme hvitfarge som borettslaget benytter til hjørnekasser, vinduslister, ect. Fargekode fås ved henvendelse til styret. Eksisterende ubehandlet rekkverk skal olje behandles. Nye rekkverk f.o.m. 2024 skal behandles med oljebeis i sin naturlige farge (fargekode utleveres av styret).
- (f) I rekkverk kan det settes inn port, med trapp ned til andelseiers særareal.
- (g) Skillevegg skal ha en maksimal høyde på 1,8m.
- (h) Etter slik utvidelse eller ny oppføring overtar andelseier det hele og fulle vedlikeholdsansvaret for hele terrassen, inklusive plikt til å foreta nødvendige reparasjoner og utskiftninger.

6-5 Plattinger på bygningens inngangsside

1. Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om plattinger på "bygningens inngangsside" på de vilkår som følger av punkt 6-2 med følgende tilleggsvilkår:

- (a) Tiltaket kan ha bredde tilsvarende boligens bredde.
- (b) Tiltaket skal ha en lengde som tilsvarer størrelsen på særareal etter vedtektenes kap. 7. ca. 2 meter, eller frem til felles gang- og kjørevei.
- (c) Tiltaket kan ikke bygges utover felles gangveier, veier, fellesområder, etc.

- (d) Farge på rekkverk skal være samme hvitfarge som borettslagets bruker på hjørnekasser, vinduslister, vindskier, etc. Fargekode fås ved henvendelse til styret. Eksisterende ubehandlet rekkverk skal olje behandles. Nye rekkverk f.o.m. 2024 skal være med horisontale spiler 4x5cm med mellomrom på 2cm (monteres med 1,6cm mellomrom hvis treverket ikke er tilstrekkelig uttørket.) og skal behandles med oljebeis i sin naturlige farge (fargekode utleveres av styret). Rekkverk skal ha høyde på 1m der nivåforskjellen er inntil 10m, og 1,2m der nivåforskjellen er over 10m. Levegg/skillevegg skal ha en maksimal høyde på 1,8m.
- (e) Andelseier er gjort særlig kjent med at rørtilførsel med vann og elektrisk tilførsel til leilighet ofte går inn i leilighet ved inngangens side. Andelseier er kjent med at dersom borettslaget skal gjøre vedlikehold eller reparasjoner ved dette, så kan det medføre at platting eller terrasse må tas vekk.
- (f) Andelseier må selv koste rivningskostnader og oppbyggingskostnader dersom borettslaget må gjennomføre vedlikehold av rør som ligger i bakken under plattingen.
- (g) Enkelte leiligheter har også strømskap stående inntil vegg ved inngangssiden. Dersom andelseier i de tilfellene skal bygge platting her, må det bygges slik at det er enkelt å komme til for å gjennomføre vedlikehold/ reparasjon i slike skap.

6-6 Gjerde og hekker rundt hage (særareal jfr vedtektene kap 7)

1. Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne oppføring av hagegjerder og hekker på bygningenes hageside på de vilkår som følger av punkt 6-2 med følgende tilleggsvilkår:

- (a) gjerdet må plasseres på boligens eget hageareal
- (b) hekker må ikke strekke seg ut over naboen hageareal.
- (c) inngjerdingen skal maksimalt tilsvare leilighetens bredde.
- (d) alle gjerder og hekker skal trekkes inn til terrasse.
- (e) gjerdet skal være i tre med stående bord.
- (f) gjerder skal ha en maksimal høyde på 1 meter, og hekker maksimalt 2 meter
- (g) vedlikeholdsansvaret omfatter også den del av gjerde eller hekk som er vendt mot naboens hageareal. Vedlikeholdsarbeider på denne del må forhåndsavtales med nabo
- (h) andelseier forplikter seg til å sørge for at gjerdet til enhver tid er malt i samme farge som borettslagets gjerder (hvit). Fargekode fås ved henvendelse til styret
- (i) Eventuell port skal stå i stil med øvrig gjerde og for øvrig ha de mål og farger som spesifiseres ved tegning

2. Styret har anledning til å dispensere fra kravet om at gjerder/hekker skal stå på boligens hageareal I, jfr 1. a) dersom

- (a) andelseierne (naboene) inngår en skriftlig avtale med enighet om at gjerde eller hekk kan plasseres på selve grensen mellom boligens hagearealer. Styret skal ha kopi av slik avtale signert av begge parter.
- (b) avtalen klart tilkjenner om en av andelseierne alene skal ha det fulle

- vedlikeholdsansvaret eller om dette skal deles mellom eierne (hver sin side)
- (c) avtalen klart tilkjennegir at den part som har vedlikeholdsansvaret vil fjerne eller erstatte gjerde eller hekken om denne etter styrets mening ikke lenger lar seg vedlikeholde på en forsvarlig måte (utskiftning er nødvendig).

3. Styret har anledning til å dispensere fra kravet om maksimalhøyde jfr 1. f) dersom

- (a) andelseierne (naboene) inngår en skriftlig avtale med enighet om at gjerde eller hekk kan ha en høyere høyde og dette etter styrets mening ikke er til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (b) styret skal ha kopi av slik avtale signert av begge parter.
- (c) avtalen må klart tilkjennegi den maksimalhøyde partene er blitt enige om

7. UTEAREAL MV

7-1 Fellesareal

1. Alle uteareal så som veier, parkeringsplasser, lekeplasser og alle oppholdsarealer ute er å anse som fellesarealer.

7-2 Midlertidig enerett

1. Andelseierne har en midlertidig enerett til bruk av et nærmere angitt, avgrenset felt av borettslagets fellesareal, som i dag nyttes som boligens eksklusive ute/hageareal. Området er nærmere definert i kart med nærmere beskrivelser. Kart er lagt som vedlegg til disse vedtekter.

2. Andelseierne som bor i bygningens sokkelleilighet – dvs alle som har fellesgang, samt de som bor i rekkeleilighetene på 2 plan, har midlertidig enerett til:

- a) Det felt som ligger mellom boligens sidelinjer, fram til minst 2 meter fra naturlig slutt så som tomtengrense, borettslagets hekk mot vei el, se vedlagte kart.

Arealene har ulik utstrekning (lengde)

- b) Etter arealenes avslutning skal det være minst 2 meter fram til tomtengrense, borettslagets hekk mot vei el., for fri gjennomgang.

I de tilfeller hvor det IKKE hindrer fri gjennomgang hos andre andelseiere, anses den midlertidige eneretten å gå frem til skille til borettslagets vei, fellesareal, osv – se kart.

- c) Arealer langs sider av endeseksjoner er fellesarealer.

3. Andelseierne som bor i bygningens 2 etasje i tilsvarende bygg, har midlertidig enerett til det felt som ligger mellom boligens inngangsside frem til felles vei, gangvei, fellesområdet, ect. – se kart. Bredden på dette feltet tilsvarer leilighetens bredde. Disse feltene har ulik størrelse fra leiligheten til leilighet, grunnet forskjellig lengder fra vegg til fellesområder (veier, gangveier, fellesområder, ect).

7-3 Rett til bruk

1. Arealet må kun benyttes som hage/uteareal.
2. Arealet må ikke brukes på en slik måte at det er til unødig eller urimelig ulempe for andre andelseiere.
3. Andelseier har ikke rett til å benytte arealet til å påbygge egen bolig eller til oppsett av innretninger uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke, jfr punkt 6.
4. Den midlertidige eneretten er knyttet til andelen/boligen og kan ikke skilles fra denne.
5. Andelseier har vedlikeholdsansvaret for slike områder og skal holde dette ryddig og ordentlig. Nærmere regler for vedlikehold, beplantning m.v. er fastsatt i borettslagets ordensregler.

7-4 Borettslagets og beboeres rett til bruk

1. Borettslaget og øvrige andelseiere har rett til uhindret adkomst over areal en andelseier har bruksrett til, for utførelse av nødvendig vedlikehold eller andre arbeider som må eller skal utføres på boligene eller eiendommen for øvrig.
2. Borettslaget og øvrige andelseiere har rett til kortvarig bruk av slikt areal for lagring av materialer ved utførelse av nødvendig vedlikehold eller andre arbeider som må eller skal utføres på boligene eller eiendommen for øvrig og for deponering av snø.
3. Andelseier er kjent med at generalforsamlingen til enhver tid kan endre sitt vedtak om midlertidig enerett således generalforsamlingen vedtar at disse arealer helt eller delvis skal benyttes til andre tiltak, så som ulike former for moderniseringstiltak.

§ 8 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

8-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser ovenfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet, manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og overlating av bruk og brudd på husordensregler.

8-2 Pålegg om salg

1 Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr. Borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

8-3 Fravikelse

Medfører andelseieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig

forringelse av eiendommen, eller at andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

§ 9. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

9-1 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.

9-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagforholdet har laget panterett i andelene foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

§ 10 STYRET OG DETS VEDTAK

10-1 Styret

1 Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

2 Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmer er to år. Varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. **(Endret 29.03.17)**

3 Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

10-2 Styrets vedtak

1 Styret er vedtaksført når mer en halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan treffes med mer en 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 øke tallet på andeler eller knytte andeler til bolig som tidligere har vært benyttet til utleie jfr. Borettslagslovens § 3-2 andre ledd

3 salg eller kjøp av 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 5% av de årlige felleskostnader.

10-4 Representasjon og fullmakt

Styreleder og 1 styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

§ 11 GENERALFORSAMLINGEN

11-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger forretningsfører for laget. Forretningsfører kan sies opp med 6-seks måneders varsel. Revisor velges også av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil en annen revisor velges.

11-2 Tidspunkt for generalforsamlingen

1 Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av juni. **(Endret 29.03.17)**

2 Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst 6 andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker som de ønsker behandlet.

11-3 Varsel om 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 høyest 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som dog skal være på minst tre dager.

3 I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene behandles må det vedtas med minst to tredjedelers flertall for å være gyldig og hovedinnholdet skal 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 11-3 (1).

11-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Eventuelt valg av revisor
- Eventuelt behandling av budsjett
- Fastsetting av godtgjørelse til styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

11-5 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.

11-6 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.

11-7 Vedtak på generalforsamlingen

1 Foruten de saker som er nevnt i punkt 11-4 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.

4 Generalforsamlingen velger forretningsfører som kan sies opp med 6 - seks måneders varsel.

5 Revisor velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil annen revisor kan overta.

§ 12. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

12-1 Inhabilitet

1 Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende 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 §§ 5-22 og 5-23.

12-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet ovenfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noen personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

12-3 Mindretallsvern

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

§ 13. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVEN

13-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

13-2 Forholdet til borettsloven

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr. 39.

"ØVRE FELT"

Hanne Stæffelet

8 Garager

3 Plasser

3 Garager

8 plasser

3 Plasser

81A, 79A, 77A, 75A, 73A, 71A, 69A, 67A, 65A, 63A, 61A, 59A, 57A, 55A, 53A, 51A, 49A, 47A, 45A, 43A, 41A, 39A, 37A, 35A, 33A, 31A, 29A, 27A, 25A, 23A, 21A, 19A, 17A, 15A, 13A, 11A, 9A, 7A, 5A, 3A, 1A

Fri passage gennemgang min 2 meter

FVEJL!

3 plasser

2079 / 896

Asfaltert vei/sideveier/gangveier: Dette har beretningsplikt ansvar over å vedlikeholde og måke/stre på vinteren.

Andelsseier 'sin tomt' hver de har ansvar for
vedligehold, gressklipping og snemaking, osv

Hvitt: Med unntak av bygninger: Fellesareal, borettslagets ansvar

ORDENSREGLER DAMVEIEN BORETTSLAG

Reglene er fastsatt for å sikre den enkelte borettsshaver orden, ro og hygge i hjemmet. Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Hver enkelt borettsshaver er ansvarlig for at bestemmelsene blir fulgt.

1. RO

- (1) Det skal være ro i leiligheten fra klokken 23.00 til klokken 07.00 på hverdager og klokken 24.00 til klokken 08.00 i helger og helligdager.

Radio, TV og musikkanlegg må benyttes avdempet og særlig hensynsfullt etter klokken 20.00.

Musikkinstrumenter må benyttes særlig hensynsfullt.

- (2) Etter klokken 22.00 skal det normalt ikke finne sted støyende egen eller felles aktiviteter på borettslagets utearealer.

- (3) I fellesganger skal det være ro hele døgnet.

Disse skal ikke være lekeplass for barn.

- (4) Det er kun anledning til å utføre støyende vedlikehold av leiligheter (boring, banking sliping, saging m.m.) fra klokken 07.00 til klokken 20.00 på hverdager og klokken 10.00 til klokken 18.00 på lørdager.

Det er ikke anledning til å utføre støyende vedlikehold av leiligheter på søndager og helligdager.

2. LÅSING AV YTTERDØR TIL FELLESGANG MV

- (1) Ytterdørene skal være låst hele døgnet.

- (2) Garasjer skal være låst hele døgnet.

3. ARBEIDSPLIKTER - RENHOLD AV FELLESAREAL M.V.

- (1) Andelseierne har selv ansvaret for snømåking, strøing og tilgang på eget særareal, jfr vedtektene kap.7.

- (2) Andelseier har ansvar for å fjerne snø og is på egen balkong/terrasse.

- (3) For boliger med fellesgang gjelder i tillegg følgende:

- (4) Andelseierne må i felleskap rydde og for øvrig holde fellesganger i alminnelig velstelt stand.

4. ALMINNELIGE ORDENSBESTEMMELSER - BRUK AV FELLESGANG OG BODER (OPPBEVARING)

- (1) Fellesganger skal holdes fritt for gjenstander så som sykler, barnevogner, klær, sko, leker m.m.

- (2) Bruk av levende (bart) lys er ikke tillatt.

- (3) Hver leilighet har egen bod. Disse befinner seg enten i enden av fellesgang eller utvendig.

Det er ikke adgang til å oppbevare bensin, propan, olje eller andre ildsfarlige stoffer i bod.

5. ALMINNELIGE ORDENSBESTEMMELSER – UTVENDIGE FELLESAREALER - BALLSPILL/SYKLING M.V.

- (1) Sykler, barnevogner, mopeders ol. må ikke settes foran inngangene.
- (2) Sykler, barnevogner ol. må for øvrig ikke hindrer utrykningspersonell, eller beboernes adkomst til fellesareal.
- (3) Alle brukere skal påse at utvendige fellesarealer lekeplasser og gårdsplasser ikke forsøples.
- (4) Dyr skal ikke luftes på fellesarealer.
- (5) Alle typer lek, inklusiv bruk av ball, er forbudt på områder som benyttes til parkering. Slik aktivitet må skje på trygge, egnede steder.
- (6) Sykling rundt husene eller på områder for parkering skal skje med forsiktighet, slik at det ikke er til skade for andre.

6. BRUK AV TØRKESTATIV OG TØRKEPLASS

- (1) Tørkestativ kan benyttes på den enkelte boligs terrasse/balkong.

7. KJØRING OG PARKERING

- (1) Det må utvises den største forsiktighet ved kjøring på området.
- (2) Kjøring på stikkveier er kun tillatt for nødvendig av og påstigning og av- og pålastning.

Maksimal tillatte hastighet på borettslagets område er 15 km/t.

Innkjøring av kjøretøy over 3500 kg er kun tillatt ved varetransport og flytting.
- (3) Parkering skal kun skje på oppmerkede/tilviste plasser inklusive garasjer som er avsatt til dette formål.
- (4) Parkering utfor oppmerket område så som snuplass, i innkjørsler, foran innganger, i og ved gårdsplass, på stikkveier og på grøntanlegg eller lignende er ikke tillatt.
- (5) For å sikre lagets beboere parkeringsplass til husstandenes personbiler, må en andelseier kun parkere 1 - en bil tilknyttet boenheten på borettslagets anviste plasser for parkering.

Parkeringsplassene kan kun benyttes til parkering av registrert motorsykkel, personbil eller varebil. Bilens lengde må ikke overstige fem - 5 - meter.

Det er ikke tillatt å oppta parkeringsplass for plassering av campingbil/-vogn, tilhenger eller lignende eller uregistrert kjøretøy.
- (6) All parkering skal for øvrig foregå i overensstemmelse med det regelverk som er fastsatt i borettslagets parkeringsbestemmelser. Disse parkeringsbestemmelser er å anse som en del av borettslagets ordensregler.
- (7) Borettslaget vil uten varsel for bileiers regning og risiko besørge borttauing av kjøretøy som ikke parkerer i overensstemmelse med bestemmelsene her og i borettslagets parkeringsbestemmelser.

8. GARASJER

- (1) Garasjene utgjør en del av borettslagets regulering av parkeringen på området, og skal etter sitt formål, bortsett fra ved andelseiers eventuelle kortere fravær, benyttes til henstillelse av kjøretøy.
- (2) Ingen andelseier, inklusive dennes husstandsmedlemmer eller andre brukere av boligen, kan inneha bruksrett til mer enn én garasje.
- (3) Garasjens bruk må ikke være til sjenanse for de øvrige andelseierne eller være til hinder for andelseiernes sedvanlige eller fremtidige bruk av eiendommen.
- (4) Andelseier plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende ordensregler, instruksjoner og pålegg fra borettslaget vedrørende bruken av garasjene.
- (5) Andelseieren forplikter seg til på egen kostnad å sørge for løpende og alminnelig vedlikehold av garasjeportene. Det være seg smøring, vask, etc. Større reparasjoner som følge av uforskyldte forhold av andelseier, dekkes av borettslaget.
- (6) Utleie er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke. Utleie vil kun bli tillatt til andre andelseiere i borettslaget, hvor formålet er å utnytte parkeringsplassen best mulig.

9. DYREHOLD

- (1) Dyrehold er kun tillatt innenfor de begrensninger og i overensstemmelse med de vilkår som er fastsatt her i borettslagets ordensregler.
- (2) Samtykke til husdyrhold omfatter kun to dyr.

En andelseier som ønsker å holde flere dyr må søke borettslaget om samtykke til dette. Et slikt samtykke vil kun bli gitt i de tilfeller hvor andelseier har dokumentert et særlig behov for ytterligere ett dyr, og slikt dyrehold ikke er til sjenanse for borettslagets øvrige beboere.

Dog kan en andelseier holde flere dyr som utelukkende holdes inne, så som inne katt, marsvin, fugler mv. så lenge slikt husdyrhold ikke er til sjenanse for borettslagets øvrige beboere.

- (3) Samtykke til dyrehold er gitt på følgende vilkår:
 - a) Dyreholdet må ikke utøves på en måte som er til skade eller ulempe for øvrige beboere. Dyreholdet må for øvrig utøves i overensstemmelse med lov, forskrifter og politivedtekter.
 - b) Hunder skal alltid holdes under oppsikt og føres i bånd innenfor borettslagets område.
 - c) Alle ekskrementer fra husdyr skal fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser.
 - d) Eier er ansvarlig og erstatningsansvarlig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller borettslagets eiendom.
 - e) Alle dyr skal være chippet eller merket hos veterinær.
 - f) Alle katter skal kastreres/steriliseres.
 - g) Et mislighold av disse vilkår er å anse som et mislighold av andelseiers plikter og kan medføre at borettslaget pålegger andelseieren å selge andelen og fravike boligen, jfr lagets vedtekter punkt 6.

- h) Styret kan fastsette tilleggsvilkår.
- (4) Skadedyr så som rotter og mus og også andre dyr blir særlig tiltrukket av fôr som bur-dyr spiser. For hold av dyr som tidvis plasseres i bur ute, så som kaniner, marsvin o.l er det derfor fastsatt følgende tilleggsvilkår:
 - a) Burdyr skal ikke plasseres fast ute i bur.
 - b) Eier må sørge for sedvanlig regelmessig renhold av burene.
 - c) Eier må til enhver tid sørge for at det ikke er liggende matrester igjen både utenfor og inne i buret.

10 MATING AV DYR M.V.

- (1) Det er ikke tillatt å mate fugler, villkatter eller andre eierløse dyr på borettslagets eiendom.

11. SØPPEL - KILDESORTERING

- (1) Matavfall ol. (søppel) pakkes godt inn.
- (2) Papp og papir må flatpakkes mest mulig grunnet begrenset plass.

Glass og metallbokser skal sorteres og leveres til kommunens returpunkt/miljøstasjon.
- (3) Andelseier må selv sørge for at annet avfall, så som møbler ol. blir brakt til kommunens returpunkt/miljøstasjon eller også til en fyllingsplass i kommunale anlegg.

12 BRUK AV LEILIGHETER – SAMT BALKONG

- (1) Andelseier skal sørge for at:
 - a) Boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
 - b) Vinduer holdes lukket om vinteren slik at vannrør ikke fryser.
 - c) Opptre forsvarlig med ild og varme slik at det ikke oppstår brann.
 - d) Særareal inklusive terrasse/platting ikke benyttes som lagringsplass av søppel, møbler e.l. (hagemøbler er tillatt).

13 BEPLANTNING OG VEDLIKEHOLD AV SÆRAREAL

- (1) Særareal må ikke beplantes på en måte som kan være til sjenanse for de øvrige andelseierne eller være til hinder for borettslagets eller andelseiernes sedvanlige eller fremtidige bruk eller vedlikehold av eiendommen.
- (2) All beplantning må ha en størrelse og settes opp på slik måte at den virker minst mulig estetisk skjemmende.
- (3) All beplantning skal ha en minimumsavstand til husvegg, veranda mv på 1 meter.
- (4) All beplantning må vedlikeholdes på forsvarlig måte.

Beplantning må beskjæres og holdes nede slik at denne verken medfører reduksjon av utsikt eller medfører/gir unødvendig skygge for nabo(er).

Beplantning må ikke under noen tilfelle overstige 2 meter.

Regler for oppsett av skillevegger, gjerder og hekker er inntatt i borettslagets vedtekter. Her fremkommer også styrets adgang til å gi dispensasjon fra vilkåret om at beplantning ikke skal overstige 1 meter.

- (5) Plener må klippes og vedlikeholdes på forsvarlig måte.

14 HENVENDELSER MV

- (1) Alle klager fremsettes skriftlig og stiles til styret.
- (2) Melding og pålegg fra styret i borettslaget i form av rundskriv eller oppslag, skal ha samme gyldighet som husordenens bestemmelser.

PARKERINGSBESTEMMELSER

1. Antall parkeringsplasser

- (1) Damveien borettslag har i dag til fordeling blant sine 62 leiligheter:
15 plasser og 2 ladestasjoner på øvre felt
18 plasser og 2 ladestasjoner på nedre felt
23 garasjeplasser

2. Generell regulering av parkering

- (1) Trafikk og parkering på borettslagets område skal foregå hensynsfullt og med forsiktighet, slik at det ikke oppstår fare eller lagets beboere blir unødvendig forstyrret.
- (2) For å sikre lagets beboere parkeringsplass til husstandenes personbiler, må en andelseier
 - a) kun parkere 1 bil tilknyttet boenheten på parkeringsplass eller i garasje. Andelseier som disponerer garasje, har ikke rett til å benytte parkeringsplassene. Dog kan bil 2 i husstanden eventuelt parkeres på ledig plass.
 - b) som leier garasje (eller parkeringsplass) av borettslaget benytte denne til parkering.
 - c) ikke oppta parkeringsplasser for plassering av store varebiler, campingbil/-vogn, tilhenger eller annet som opptar plassen.
- (3) Parkeringsplasser med ladestasjon:
 - a) kan bare benyttes av el-bil og ladbare hybridbiler som skal lade
 - b) ferdigladet bil må flyttes umiddelbart til en annen parkeringsplass

3. Alminnelige parkeringsbestemmelser

- (1) Parkering skal kun skje på oppmerkede/tilviste plasser som er avsatt til dette formål.
- (2) Parkering utfor oppmerket område så som på snuplasser, i innkjørsler, foran innganger, på plener eller lignende er ikke tillatt.

Snuplass kan benyttes til av- og pålessing i inntil 15 minutter.
- (3) Parkeringsplasser må kun benyttes til parkering av registrert motorsykel, personbil eller varebil.
- (4) Bilens lengde må ikke overstige fem - 5 – meter.
- (5) Øvrige bestemmelser om parkering er inntatt i borettslagets ordensregler.
- (6) Borettslaget vil, uten varsel og for bileiers regning og risiko, fjerne kjøretøyer (besørge borttauing) for biler
 - a) som er plassert i strid med bestemmelsene fastsatt for disse parkeringsbestemmelser eller i borettslagets ordensregler.
 - b) som er plassert slik at det ellers er til hinder for trafikken, for snørydding eller annet vedlikeholdsarbeider.

c) som er plassert på plass som borettslaget leier ut til en andelseier.

- (7) Borettslaget har egen avtale med borttauingsfirma som forestår slik borttauing.

4. Tildeling

- (1) Garasjer og parkeringsplasser disponeres av borettslagets styre som fordeler plassene etter søknad fra lagets andelseiere. Styret kan delegere denne myndighet.

De andelseierne som ikke har garasjeplass, vil automatisk få tildelt en utvendig parkeringsplass til disposisjon dersom husstanden disponerer bil.

- (2) Borettslagets styre eller garasjekomite fører listen over de andelseiere som ønsker å leie garasjeplass.

Ved første gang denne listen blir utarbeidet, vil andelseierne som ønsker garasjeplass bli satt på listen og plassert etter bo ansiennitet i borettslaget. Etter dette, vil listen bli «løpende» og alle nye som ønsker sette seg på listen, blir plassert sist (ansiennitet etter tidspunkt for listeoppføring).

Andelseiere som ønsker å tegne seg på listen henvender seg direkte til styret. Når en garasjeplass blir ledig, vil tildeling finne sted til ny andelseier som har 1. plass på ventelisten.

- (3) Styret kan fravike ansiennitetsregelen eller omfordele plassene i tilfeller hvor det er dokumentert at en andelseier eller annen bruker av boligen av helsemessige eller sosiale årsaker har særlig behov for en parkeringsplass.
- (4) Utleie og utlån er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke. Utleie og utlån vil kun bli tillatt til andelseiere i borettslaget.
- (5) Andelseiere som ikke er tildelt (disponerer) garasje, har rett til å bli tildelt egen merket parkeringsplass på utvendig parkeringsplass.

5. Vilkår ved leie av garasje.

- (1) En andelseier som blir tildelt en garasje må inngå en leieavtale med borettslaget.
- (2) En andelseier som blir tildelt garasjeplass må stille sin tidligere tildelte parkeringsplass til rådighet for borettslaget, samtidig som garasjen overtas. Styret tildeler denne plassen etter reglene i punkt 5.
- (3) Garasjene utgjør en del av borettslagets regulering av parkeringen på området, og skal etter sitt formål, bortsett fra ved andelseier/beboers eventuelle kortere fravær, benyttes til personbil som er i daglig eller ukentlig bruk.
- (4) Månedlig leie er pr. d.d kr. 400 pr. mnd. Leien reguleres årlig.
- (5) Andelseieren forplikter seg til på egen kostnad å sørge for vedlikehold og reparasjon av garasjens port. Ansvar er nærmere beskrevet i leieavtalen.

6. Pålegg - Forholdet til vedtekter og ordensregler

- (1) Disse parkeringsbestemmelser skal anses som en del av borettslagets ordensbestemmelser.

- (2) Bruker plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende instruksjoner og pålegg fra borettslaget vedrørende bruken av parkeringsplasser og garasjer.

7. Bortfall av disposisjonsrett til parkeringsplass og garasje plass

- (1) Disposisjonsretten faller bort dersom generalforsamlingen har vedtatt annen/endret bruk av fellesarealet hvor parkeringsplassen eller garasjer er plassert.
- (2) Disposisjonsrett til parkeringsplass, inklusive garasjer, faller bort (uten oppsigelse) når
 - a) andel skifter eier (andelen er solgt, tvangssolgt eller overdratt ny erverver) Det er dermed IKKE anledning til å selge andel/leilighet med/inkludert garasje eller parkeringsplass. Når en andelseier som disponerer garasje selger andel/leilighet, så skal garasjen tildeles ny andelseier etter venteliste, ref. kap. 5.
- (3) Disposisjonsrett til garasjer, faller bort (uten oppsigelse) når
 - a) når andelseier leier ut boligen, jfr lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6.
 - b) når andelseiers boforhold (på annet vis) opphører.
 - c) når andelseier eller dennes husstand ikke lenger innehar bruksrett til registrert personbil eller varebil som er i daglig eller ukentlig bruk.
 - d) når andelseier eller dennes husstand ikke lenger benytter garasje til plassering av registret ~~motorsykel~~, personbil eller varebil i daglig eller ukentlig bruk, andelseier eller dennes husstand selv har bruksrett til.

8. Midlertidig bortfall av disposisjonsrett

- (1) Disposisjonsretten faller bort dersom borettslaget skal gjennomføre vedlikeholds, påbyggings-ombyggings eller andre former for moderniseringsarbeider eller rivningsarbeider på bygninger eller eiendommen for øvrig her under garasjeanlegget og dette medfører at plassen må benyttes av borettslaget i en nærmere bestemt periode.

9. Tilbakelevering

- (1) Når bruksretten er avsluttet skal bruker tilbakelevere plassen i ryddet og rengjort stand.

10. Mislighold

- (1) Hvis en **andelseier/bruker** vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget frata andelseieren/brukeren disposisjonsretten til parkeringsplassen, inklusive garasjen og tildele denne til ny bruker.

11. Borttauing av fremmed kjøretøy på tildelt parkeringsplass.

- (1) Borttauing av fremmed kjøretøy fra egen parkeringsplass, besørges av den som disponerer plassen ("plasseier").

Utgiftene for borttauingen vil være eier av feilparkert kjøretøys ansvar. For øvrig er dette et forhold mellom "plasseier" og eier av det feilparkerte kjøretøyet.

- (2) Borttauing skal ikke foretas før den som eier/ disponerer vedkommende kjøretøy er forsøkt varslet om at borttauing vil bli foretatt for vedkommende regning dersom bilen ikke flyttes umiddelbart.

Telefonsamtaler bør bekreftes på SMS.

- (3) Parkerte kjøretøy som hindrer adkomst for utrykningskjøretøyer vil bli tauet bort uten varsel og for bileiers regning og risiko.

Dette gjelder også selv om bileier har disposisjonsretten til parkeringsplassen.

Damveien Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Mandag 22.04.2024 kl. 18:00 Yvenhytta, Damveien 10, 1715 Yven

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av referent
- 1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte
- 1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen
- 1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2 Årsmelding for 2023

3 Regnskap og revisors beretning for 2023

4 Innkomne saker

- 4.1 Fra styret: Endring av vedtektene.
- 4.2 Fra styret: Endring av vedtektene.
- 4.3 Fra andelseier: Rekkverk
- 4.4 Sak fra andelseier: Sjøppelhåndtering

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

- 6.1 Valg av styreleder for 2 år
- 6.2 Valg av styremedlem for 2 år
- 6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år
- 6.4 Valg av valgkomite for 1 år

12.04.2024 - Damveien Borettslag

- Styret -

På generalforsamling har hver andel 1 stemme. Det er anledning til å møte med fullmakt fra 1 andelseier. Fullmaktsskjema er vedlagt. Beboere som ikke er andelseiere i frittstående borettslag (dersom ektefelle/samboer ikke er andelseier/medeier, ved fremleieforhold etc.) har rett til å møte på generalforsamling, men har ikke stemmerett.

Det er derfor viktig å møte med fullmakt dersom andelseier ikke møter.

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av referent
- 1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte
- 1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen
- 1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2. Årsmelding for 2023

3. Regnskap og revisors beretning for 2023

4. Innkomne saker

4.1 Fra styret: Endring av vedtektene.

Styret foreslår å endre tekst i punkt 6-4 Utvidelse av terrasse på bygningens hageside.

6-4 Terrasse på bygningens hageside

1. Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om utvidelser/endringer av terrasser på "bygningens hageside" på de vilkår som følger av punkt 6-2 med følgende tilleggsvilkår:

- (a) Terrassen kan maksimalt ha en bredde som tilsvarer boligens bredde.*
 - (b) Terrassen kan maksimalt ha en lengde 4 meter ut fra bygningens fasadeliv.*
 - (c) Rekkverk skal være i tre med liggende bord. Nye rekkverk f.o.m. 2024 skal være med horisontale spiler 4x5 cm med mellomrom på 3 cm.*
 - (d) Rekkverk skal ha en maksimal høyde på 1 meter. Levegg skal ha en maksimal høyde på 1,8 meter.*
- (jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 4-1)*

(e) Rekkverk skal ha samme hvitfarge som borettslaget benytter til hjørnekasser, vinduslister, ect. Fargekode fås ved henvendelse til styret. Nye rekkverk f.o.m. 2024 skal olje behandles i sin naturlige farge.

- (f) I rekkverk kan det settes inn port, med trapp ned til andelseiers særareal*
- (g) Mot naboer kan rekkverk byttes ut med en skillevegg. Skilleveggen skal ha en maksimal høyde 1,8 meter. (jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 4-1)*
- (h) Etter slik utvidelse eller ny oppføring overtar andelseier det hele og fulle vedlikeholdsansvaret for hele terrassen, inklusive plikt til å foreta nødvendige reparasjoner og utskiftninger.*

Se eksisterende tekst i vedtektene punkt 6-4 vedlagt.

Saker som omhandler endringer i vedtektene krever flertall fra minst 2/3 av de avgitte stemmene.

Forslag til vedtak: Vedtektenes punkt 6-4 endres iht. styrets forslag.

4.2 Fra styret: Endring av vedtektene.

Styret foreslår å endre tekst i punkt 6-5 Plattinger på bygningens inngangsside til følgende:

6-5 Plattinger på bygningens inngangsside

1. Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om plattinger på "bygningens inngangsside" på de vilkår som følger av punkt 6-2 med følgende tilleggsvilkår:

- (a) Platting kan ha bredde tilsvarende boligens bredde.*
- (b) Platting skal ha en lengde som tilsvarer størrelsen på særareal etter vedtektenes kap. 7. ca. 2 meter, eller frem til felles gang- og kjørevei.*
- (c) Platting kan ikke bygges utover felles gangveier, veier, fellesområder, ect.*
- (d) Farge på rekkverk skal være samme hvitfarge som borettslagets bruker på hjørnekasser, vinduslister, vindskier, ect. Fargekode fås ved henvendelse til styret. Nye rekkverk f.o.m. 2024 skal være med horisontale spiler 4x5 cm med mellomrom på 3 cm og skal olje behandles i sin naturlige farge. Rekkverket skal ha en maksimal høyde på 1 meter. Levegg/skillevegg skal ha en maksimal høyde på 1,8 meter. (jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 4-1)*
- (e) Andelseier er gjort særlig kjent med at rørtilførsel med vann og elektrisk tilførsel til leilighet ofte går inn i leilighet ved inngangens side. Andelseier er kjent med at dersom borettslaget skal gjøre vedlikehold eller reparasjoner ved dette, så kan det medføre at platting eller terrasse må tas vekk.*
- (f) Andelseier må selv koste rivningskostnader og oppbyggingskostnader dersom borettslaget må gjennomføre vedlikehold av rør som ligger i bakken under plattingen.*
- (g) Enkelte leiligheter har også strømskap stående inntil vegg ved inngangssiden. Dersom andelseier i de tilfellene skal bygge platting her, må det bygges slik at det er enkelt å komme til for å gjennomføre vedlikehold/reparasjon i slike skap.*

Se eksisterende tekst i vedtektene punkt 6-5 vedlagt.

Saker som omhandler endringer i vedtektene krever flertall fra minst 2/3 av de avgitte stemmene.

Forslag til vedtak: Vedtektenes punkt 6-5 endres iht. styrets forslag.

4.3 Fra andelseier: Rekkverk

Andelseier Alexandra Jevons har sendt inn følgende forslag:

"Jeg vil legge inn et forslag om at rekkverk i borettslaget som er ubehandlet kan oljebehandles, og at det vil gjelde for både inngangsparti siden og hagesiden.

Mvh Alexandra Jevons"

Styrets innstilling: Hvis forslaget til Alexandra Jevons får tilstrekkelig flertall på generalforsamlingen, må vedtektenes punkt 6-4(e) Utvidelse av terrasse på bygningens hageside og vedtektene punkt 6-5(d) Plattinger på bygningens inngangsside, tillegges følgende tekst: "Eksisterende ubehandlet rekkverk skal olje behandles"

Saker som omhandler endringer i vedtektene krever flertall fra minst 2/3 av de avgitte stemmene.

4.4 Sak fra andelseier: Sjøppelhåndtering

"Hei. Ønsker å komme med følgende forslag til saker på generalforsamlingen:

Sjøppelhåndtering.

Ønsker en fremtidig plan for sjøppelhåndtering i borettslaget. Containerene som er i dag er lite funksjonelle og forringer førsteinntrykket av borettslaget. Foreslår at det bygges noe tilsvarende som det er i blokkene mellom borettslaget.

Ber om en fremtidig plan da jeg antar at det ikke er økonomi til å iverksette i inneværende år.

Mvh, Therese Kildebo, Damveien 57"

Styrets innstilling/orientering: Styret synes det er vanskelig å gjøre noe for at det skal være en bedre måte å håndtere søppel på her i borettslaget. Det som hadde vært perfekt er å gjøre slik de har gjort på Yventunet, og ha søppelcontainer under bakken. Men det koster altfor mye, og vi bor på et ulent terreng i form av mye fjell. Det hadde mest sannsynlig blitt en altfor omfattende jobb, kanskje umulig.

Kanskje en omplassering av containere kan være en mulighet, ved å plassere de nærmere hverandre, og laget et underlag av for eks heller og gjøre det litt penere, men det er viktig at det ikke kommer på bekostning av parkeringsplasser.

Styret har kontaktet Sarpsborg kommune for å få nye restavfallscontainere fordi dørene er ødelagte, og vi ønsker større luker man kan kaste avfall i, ikke runde. Dette ba vi om for ett år siden, men ikke kommet enda pga. stor pågang.

Borettslaget har et problem i form av at det er mye søppel på bakken rundt samtlige containere, hvor et fåtall hjelper til med å rydde dette bort. Hadde samtlige tatt tak og sørget for at det ikke ble forsøpling på de områdene hadde mye også vært gjort. Styret mener at alle andelseiere har et ansvar på å holde det ryddig på fellesarealene våre. Et annet problem er at andelseiere kaster ofte feil søppel i feil containere også. Dette har styret tatt opp i flere beboermøter, men det er fortsatt et problem.

Forslag til vedtak: Styrets innstilling/orientering tas til etterretning.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2023 til ordinær generalforsamling 2024.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Angelica Rostad
Styremedlem, Tore Berntsen
Styremedlem, Trine Bergstrøm
Varamedlem, Susanne Pedersen
Varamedlem, Runar Fredriksen

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Angelica Rostad er på valg.

Styrets forslag: Gjenvalg av Angelica Rostad.

6.2 Valg av styremedlem for 2 år

Tore Berntsen er på valg.

Kandidater: Nita Bjøntegård og Tore Berntsen

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Runar Fredriksen og Susanne Pedersen er på valg.

Styrets forslag: Gjenvalg av Susanne Pedersen + én vara foreslås av generalforsamlingen.

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

gir med dette fullmakt til:

for å stemme på mine vegne på ordinær generalforsamling i 2024 i Damveien Borettslag.

Sted og dato: _____ , ____ / ____ -2024

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

Viktig å vite om fullmakter:

- En andelseier som ikke kan møte på generalforsamling, kan gi sin møte- og stemmerett til en annen person.
- Det kan ikke skrives på fullmakten hva som skal stemmes. Andelseier bør derfor finne en person som deler samme mening, og gi denne en fullmakt.
- De som møter på generalforsamling har kun mulighet til å ha 1 fullmakt hver. Fullmakter kan ikke videreføres til andre.

Årsmelding for Damveien Borettslag for 2023

Damveien Borettslag org.nr., 950151137 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Damveien Borettslag er et frittstående borettslag og består av 62 enheter, med beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Borettslagets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Styret har bestått av

Styreleder, Angelica Rostad
Styremedlem, Tore Berntsen
Styremedlem, Trine Bergstrøm
Varamedlem, Susanne Pedersen
Varamedlem, Runar Fredriksen

Forretningsførsel og revisjon

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag, org.nr. 848 720 712 er forretningsfører.
Revisorgruppen Østfold AS, org.nr. 979 180 934 er revisor.

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2023

Vi har fullført prosjektet maling av bygningsmassen, samt litt snekker arbeid i forbindelse med dette.

Del 1 av rørfornyng ble ferdigstilt sommeren 2023.

Vi har fått montert tre tilbakeslagsventiler (rottestoppere) i tre kummer, en på øvre felt og to på nedre felt.

Vi har fått satt opp postkasser til alle andelseiere, samt husnummer på hver boenhet. Det ble laget postkassestativ og malt på dugnad.

Vi har hatt det ordinære vedlikeholdet av fellesarealer som gressklipping, snømåking og klipping av hekker.

Vi har også utført små reparasjoner på bygningsmassen.

Det har blitt byttet et vindu i henhold til brannvern og forskrifter, siden vinduet ikke kunne åpnes for evt rømningsvei.

Pelias har hatt sine skadedyrkontroller ca hver tredje mnd.

Vi har felt et stort furutre på nedre felt, og asfaltert dette området.

Vi har hatt årlig kontroll av norsk brannvern.

Vi har også hatt vedlikehold av lekeapparater.

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2023

Styret valgt å fjerne kontakter i garasjene grunnet fare for brann ved å lade elbil i stikk

kontakt.

Bravida har gjennomført kontroll av det elektriske i garasjene.

Vi har utført beboermøte for andelseiere på høsten 2023.

Styret har behandlet saker vedr. nabokrangler, brudd på vedtekter og ordensregler. Styret valgte å få juridisk hjelp vedr dette.

Vi har hatt Norsk Brannvern på besøk og de har utført kontroll av brannvarslere og apparater, samt byttet ut de som har gått ut på dato.

Vi har også hatt kontroll på lekeplassene på øvre og nedre felt.

Pelias har hatt sine skadedyrkontroller i hele 2023.

Borettslaget har mottatt matavfall containere.

Styret har arrangert og gjennomført to dugnader i 2023.

Styret har deltatt på byggemøter med Vestfold Rørfornyning og prosjektleder i Sobbl ift rørfornyning prosjektet.

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Rørfornyning del 2 starter i februar.

Utbedring av "svanke" på nedre felt må gjøres i 2024. Vannrøret som er på nedre felt på vår eiendom mellom to kummer er i ferd med å bli ødelagt, så dette prosjektet er akutt.

Asfaltering av parkeringsplass på nedre felt er et ønske, noe styret skal hente inn anbud på og vurdere.

Vi må ha vedlikehold og service av garasjeportene. Styret har hentet inn anbud på dette. Dato for dette er ikke satt enda, men etter planen vil det gjennomføres før sommeren 2024.

Garasjene trenger ny maling, og styret ønsker å gjennomføre dette på dugnad i 2024. Dette gjør vi for å spare penger.

Det bør også vurderes ventilasjonsluker i de 2. etasje rekkene grunnet problematikk ift vinduene. Vi ønsker også bytting av vinduer i disse rekkene, men det er notert på vedlikeholdsplanen på en periode på 5 år.

Styret ser at det er behov for flere ladestasjoner til elbiler, siden flere andelseiere anskaffer seg elbiler, og vil se på løsninger for dette våren 2024.

Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret skal ivareta internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og evt. lekeplassutstyr. For evt. ansatte må arbeidsmiljølovens krav om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet oppfylles. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Årsmeldingen er godkjent av styret 06.02.2024

Resultatregnskap for Damveien Borettslag

	Note	2023	2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		2 506 656	2 176 728	2 506 700	2 656 800
Innkrevde kostnader finans		607 824	789 840	607 900	904 800
Innkrevde kostnader garasjer		108 200	106 800	105 600	105 600
Sum inntekter		3 222 680	3 073 368	3 220 200	3 667 200
KOSTNADER					
Personalkostnader	1	0	156 030	56 000	0
Styrehonorar	2	140 000	100 000	105 000	148 400
Arbeidsgiveravgift og pensjon		19 740	36 097	22 700	20 900
Avskrivning	3	17 750	17 750	17 700	17 700
Revisjonshonorar	4	6 250	6 125	6 400	6 600
Forretningsførerhonorar		173 748	168 684	174 000	177 200
Drift og vedlikehold	5	4 338 493	2 031 543	1 603 400	4 470 400
TV/bredbånd		309 222	331 579	341 600	327 800
Forsikringer		202 041	175 312	202 000	232 300
Kommunale avgifter		700 390	672 440	807 000	1 068 200
Eiendomsskatt		226 335	226 334	226 300	226 300
Kostnader strøm, energi		17 686	14 207	8 800	19 000
Andre driftskostnader	6	106 396	76 360	64 700	65 300
Sum kostnader		6 258 050	4 012 461	3 635 600	6 780 100
Driftsresultat		-3 035 370	-939 093	-415 400	-3 112 900
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		19 065	17 759	0	0
Renteinntekter		79 170	30 331	0	0
Rentekostnader		361 860	130 272	291 900	673 500
Sum finansielle poster		-263 626	-82 183	-291 900	-673 500
Resultat		-3 298 996	-1 021 275	-707 300	-3 786 400
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		-3 298 996	-1 021 275	0	0

Balanse for Damveien Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt	7, 12	573 296	573 296
Bygninger	8, 12	9 161 990	9 161 990
Garasjer / carporter	9, 12	3 000	3 000
Andre driftsmidler	3	140 521	158 271
Sum anleggsmidler		9 878 807	9 896 557
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		26 267	16 481
Andre fordringer	10	566 954	525 962
Bankinnskudd og kontanter			
Inneslående bank		1 281 658	2 493 028
Konto for skattetrekk-bundne midler		4 549	4 549
Sum omløpsmidler		1 879 428	3 040 020
SUM EIENDELER		11 758 235	12 936 576

Balanse for Damveien Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		6 200	6 200
Opptjent egenkapital		972 804	4 271 800
Sum egenkapital	11	979 004	4 278 000
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	7 796 648	5 362 528
Borettsinnskudd	13	2 741 810	2 741 810
Sum langsiktig gjeld		10 538 458	8 104 338
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	3 928
Leverandørgjeld		237 280	526 963
Skyldig off. myndigheter		0	2 735
P ³ Injpte renter		3 492	1 212
Annen kortsiktig gjeld	14	0	19 400
Sum kortsiktig gjeld		240 773	554 239
Sum gjeld		10 779 231	8 658 577
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 758 235	12 936 576

Damveien Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Angelica Rostad
Styreleder

Trine Bergstrøm
Styremedlem

Tore Berntsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

i sregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om sregnskap og sberetning for borettslag.

Inntekter

Felleskostnadene innkreves må nedlig.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt for varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres hvis de har en antatt levetid over tre år, og en kostpris som overstiger kr. 15.000. Varige driftsmidler som forringes i verdi, avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

Bygninger og tomter

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er ført opp i balansen etter fradrag for eventuelle avsetninger.

Disponible midler

I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Borettslagets sregnskap tar ikke hensyn til viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Som eksempel kan nevnes opptak og avdrag på lån.

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene borettslaget har til disposering. Styrrelsen på de disponible midlene er et viktig styringsverktøy i vurderingen av om det er nødvendig å endre felleskostnadene.

	2023	2022
Disponible midler pr 01.01.	2 485 781	1 519 719
Endring disponible midler		
i rets resultat	-3 298 996	-1 021 275
Tilbakeføring avskrivninger	17 750	17 750
Avdrag på lån	-190 976	-530 413
Innløst lån	-4 442 404	0
Nytt lån	7 067 500	2 500 000
i rets endring av disponible midler	-847 125	966 062
Disponible midler	1 638 656	2 485 781
Omløpsmidler	1 879 428	3 040 020
Kortsiktig gjeld	-240 773	-554 239
Disponible midler	1 638 656	2 485 781

Note 1 - Personalkostnader

	2023	2022
5000 Lønn til ansatte	0	136 630
5020 Feriepenger	0	19 400
Sum	0	156 030

Borettslaget har ingen fast ansatte og er ikke pliktig til ³ ha tjenestepensjon (OTP). Antall ³ rsverk: 0

Note 2 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2023 gjelder for valgperioden 2022/2023.

Note 3 - Andre anleggsmidler

	Ladestasjon
Anskaffelseskost pr.01.01 :	177 500
i rets tilgang :	0
i rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	177 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	36 979
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	140 521
i rets avskrivninger :	17 750
Anskaffelses ³ r :	2021
Antatt levetid i ³ r :	10

Note 4 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2023 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 5 - Drift og vedlikehold

	2023	2022
6600 Vedlikehold bygning	1 464 939	1 776 365
6602 Vedlikehold lekeplass	4 625	38 366
6603 Vedlikehold uteområde	257 375	201 174
6604 Rehabilitering	2 587 834	0
6609 Egenandel forsikring	15 858	10 000
6612 Kostnader garasjer	7 863	5 638
Sum	4 338 493	2 031 543

Vedlikehold bygning: Serviceavtaler skadedyr og brannvern, montering vannm³ lere, rep. ytterdører og boddører, utskiftning kledning og hjørnekasser, nye postkasser, div. elektrisk, maling og malearbeide.

Vedlikehold lekeplass: i rlig ettersyn fra lekeplasskontrollen AS

Vedlikehold uteområde: S ngrbrøyting, strøing, etterfylling av strøandskasser, feiing, hekk-/gressklipping og asfaltering.

Rehabilitering: R ngrforying.

Styret vurderer det gjennomførte vedlikeholdet som tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelsen av bygningene.

Note 6 - Andre driftskostnader

	2023	2022
6300 Leie av møtelokaler	2 000	3 500
6490 Leie Container	37 502	28 058
6491 Leie maskiner/lift	0	172
6500 Verktøy og redskap	3 440	3 208
6540 Kontorutstyr	0	829
6545 Datautstyr	0	8 327
6550 Driftsmateriell	15 480	380
6570 Arbeidstøy/verneutstyr	0	141
6720 Honorar for økonom. og jur. bistand	0	1 481
6725 Juridisk rådgivning	19 094	0
6800 Kontorrekvisita	1 915	1 201
6860 Kurs og konferanser	0	600
7090 Driftskostn. traktor;maskin	57	12 666
7400 Kontingent- fradragsberettiget	2 920	2 881
7710 Generalforsamling/ årsmøte	1 875	5 273
7770 Bank og kortgebyr	2 582	2 346
7771 Diverse purregebyr og renter	-176	-176
7790 Andre driftskostnader	19 708	5 487
7875 Tap på husleier	0	-12
Sum	106 396	76 360

7790 Andre driftskostnader: Kontingent Huseiernes Landsforbund, tinglysningsgebyr, postkasseskilt, kostnader ifbm. varslingsbrev og servering beboermøter/dugnad.

Note 7 - Tomt

Tomt ble kjøpt i 1978 for kr 573 296.

Note 8 - Bygninger

Opprinnelig kostpris 1978	9 161 990
Bokført verdi 31.12	9 161 990

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

Note 9 - Garasjer/Carporter

Opprinnelig kostpris	3 000
Bokført verdi 31.12	3 000

Garasjene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

Note 10 - Andre fordringer

	2023	2022
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredband mm.	566 954	525 962
Sum	566 954	525 962

Note 11 - Endringer egenkapital

	2023	2022
Egenkapital 01.01.	4 278 000	5 299 275
i rets resultat	-3 298 996	-1 021 275
Egenkapital 31.12.	979 004	4 278 000

Note 12 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	garasje	garasje	garasje	Vask og maling av bygning	Refinansiering+Rijrf
L ³ nenummer:	12136287603	12132078619	16290870775	16365599789	16366672463
L ³ netype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2018	2015	2003	2022	2023
Rentesats:	5.45 %	4.05 %	4.05 %	4.05 %	5.45 %
Beregnet innfridd:	30.03.2038	15.02.2023	15.02.2023	15.02.2023	26.01.2024
Opprinnelig beløp:	6 000 000	6 000 000	4 100 000	6 000 000	7 067 500
L ³ nesaldo 01.01:	920 124	1 719 370	334 554	2 388 480	0
Avdrag i perioden:	41 936	1 719 370	334 554	2 388 480	149 040
Opptak i perioden:	0	0	0	0	7 067 500
L ³ nesaldo 31.12:	878 188	0	0	0	6 918 460

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	17	151 367	2 573 239
	1	147 087	147 087
	21	124 248	2 609 208
	1	124 239	124 239
	2	111 304	222 608
	20	106 014	2 120 280

Selskapets langsiktige gjeld er sikret med pant i borettslagets bygning (er). Bokført verdi på pantsatte midler pr 31.12. framkommer i note for bygninger.

Note 13 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd fra 1978 kr 2 620 000 og innskuddsrentekapital kr 121 810.

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets bygning(er).

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	2023	2022
2940 Skyldige feriepengar	0	19 400
Sum	0	19 400

Resultat og balanse med noter for Damveien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Damveien Borettslag

Styreleder	Angelica Rostad (sign.)	11.03.2024
Styremedlem	Tore Berntsen (sign.)	11.03.2024
Styremedlem	Trine Bergstrøm (sign.)	11.03.2024

Til generalforsamlingen i
Damveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Damveien Borettslag sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 3 298 996. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap, 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 rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av informasjon i årsmeldingen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen. 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.



Revisorgruppen

Revisorgruppen Østfold AS
Hundskinnveien 98
N-1711 Sarpsborg

Tlf.: +47 69 13 98 88

E-post: sarpsborg@rg.no

Foretaksregisteret
NO 930 575 828 MVA

www.rg.no

Partnere:
Kristen Grivi
Kay Åge Minge
Geir Brautaset

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 avvirket.

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Sarpsborg, 11. mars 2024

Revisorgruppen Østfold AS

Kay Åge Minge

Statsautorisert revisor

Utdrag fra vedtektene punkt 6-4 og 6-5. (eksisterende vedtekter)

6-4 Utvidelse av terrasse på bygningens hageside

Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om utvidelser av terrasser på "bygningens hageside" på de vilkår som følger av punkt 6-2 med følgende tilleggsvilkår

- (a) Tiltaket kan maksimalt ha en bredde som tilsvarer boligens bredde.
- (b) Tiltaket kan maksimalt ha en lengde 1- en meter ut fra opprinnelig (original) terrasse.
- (c) Rekkverk skal være i tre med liggende bord
- (d) Rekkverk skal ha en maksimal høyde på 1-en meter.
- (e) Rekkverk skal ha samme hvitfarge som borettslaget benytter til hjørnekasser, vinduslister, ect. Fargekode fås ved henvendelse til styret
- (f) I rekkverk kan det settes inn port, med trapp ned til andelseiers særareal
- (g) Mot naboer kan rekkverk byttes ut med en skillevegg. Skilleveggen skal ha en maksimal høyde på 1-en meter
- (h) Styret har anledning til å dispensere fra kravet om skilleveggers maksimale høyde dersom andelseierne (naboene) inngår en skriftlig avtale med enighet om en høyere høyde på skilleveggen. Styret skal ha kopi av slik avtale signert av begge parter.
- (i) Etter slik utvidelse eller ny oppføring overtar andelseier det hele og fulle vedlikeholdsansvaret for hele terrassen, inklusive plikt til å foreta nødvendige reparasjoner og utskiftninger.

6-5 Plattinger på bygningens inngangsside

1. Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om plattinger på "bygningens inngangsside" på de vilkår som følger av punkt 6-2 med følgende tilleggsvilkår:

- (a) Tiltaket kan ha bredde tilsvarende boligens bredde.
- (b) Tiltaket skal ha en lengde som tilsvarer størrelsen på særareal etter vedtektenes kap. 7. ca. 2 meter, eller frem til felles gang- og kjørevei.
- (c) Tiltaket kan ikke bygges utover felles gangveier, veier, fellesområder, ect
- (d) Farge på rekkverk skal være samme hvitfarge som borettslagets bruker på hjørnekasser, vinduslister, vindskier, ect. Fargekode fås ved henvendelse til styret.
- (e) Andelseier er gjort særlig kjent med at rørtilførsel med vann og elektrisk tilførsel til leilighet ofte går inn i leilighet ved inngangens side. Andelseier er kjent med at dersom borettslaget skal gjøre vedlikehold eller reparasjoner ved dette, så kan det medføre at platting eller terrasse må tas vekk.
- (f) Andelseier må selv koste rivningskostnader og oppbyggingskostnader dersom borettslaget må gjennomføre vedlikehold av rør som ligger i bakken under plattingen.
- (g) Enkelte leiligheter har også strømskap stående inntil vegg ved inngangssiden. Dersom andelseier i de tilfellene skal bygge platting her, må det bygges slik at det er enkelt å komme til for å gjennomføre vedlikehold/ reparasjon i slike skap.

Damveien Borettslag

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Onsdag 08.05.2024 kl. 19:30

SOBBLs lokaler, St. Mariegade 112, kantine

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av referent
- 1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte
- 1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen
- 1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2 Innkomne saker

- 2.1 Fra styret: Endring av vedtektene punkt 6-4
- 2.2 Fra styret: Endring av vedtektene punkt 6-5

NB! Ekstraordinær generalforsamling avholdes på SOBBL, St. Marie gt. 112 !!!!

30.04.2024

Damveien Borettslag

- Styret -

På generalforsamling har hver andel 1 stemme. Det er anledning til å møte med fullmakt fra 1 andelseier. Fullmaktsskjema er vedlagt. Beboere som ikke er andelseiere i frittstående borettslag (dersom ektefelle/samboer ikke er andelseier/medeier, ved fremleieforhold etc.) har rett til å møte på generalforsamling, men har ikke stemmerett. Det er derfor viktig å møte med fullmakt dersom andelseier ikke møter.

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av referent
- 1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte
- 1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen
- 1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2. Innkomne saker

2.1 Fra styret: Endring av vedtektene punkt 6-4

Styret foreslår å endre tekst i punkt 6-4 Utvidelse av terrasse på bygningens hageside.

Årsaken til forslaget er at styret ønsker **på sikt** at terrassene skal ha likt utseende, for en mer helhetlig fasade. Styret registrerte noe skepsis til forrige forslag vedr. valg av behandling av rekkverk, der forslaget var at rekkverket skal oljebehandles. Styret vil derfor utdype hvilket produkt som er tenkt og har endret teksten i det nye forslaget.

Transparent Oljebeis: Beis med et utseende som ligner på oljet treverk. Oljebeis gir treverket farge uten å skjule mønsteret. Vedlikeholdsintervall på 2-4 år.

- Gir et vakkert fargespill som fremhever det naturlige utseendet på treverket
- Trenger dypt inn i treverket, gir særdeles god beskyttelse mot skadelige solstråler og lager en vannavvisende overflate
- Inneholder effektive midler mot svertesopp
- Oljene hindrer fuktopptak og reduserer oppsprekking
- UV-block beskytter mot sollys og holder fargen vakker lenge
- Kan brukes på bart treverk uten å grunne
- Kan benyttes i minusgrader

Tillegg/endring av vedtektene punkt 6-4:

Endring:

- (b) "Terrassen skal maksimalt ha en lengde på 4 meter ut fra bygningens yttervegg."
- (d) "Rekkverk skal ha høyde på 1m der nivåfjorskjellen er inntil 10m, og 1,2m der nivåfjorskjellen er over 10m."
- (g) "Skillevegg skal ha en maksimal høyde på 1,8m."

Tillegg:

- (c) "Nye rekkverk f.o.m. 2024 skal være med horisontale spiler 4x5cm med mellomrom på 2cm (monteres med 1,6cm mellomrom hvis treverket ikke er tilstrekkelig uttørket.)"
- (d) "Levegg skal ha en maksimal høyde på 1,8m"
- (e) "Nye rekkverk f.o.m. 2024 skal behandles med oljebeis i sin naturlige farge. (fargekode utleveres av styret.)"

Fjernes:

(h) "Styret har anledning til å dispensere fra kravet om skilleveggers maksimale høyde dersom andelseierne (naboene) inngår en skriftlig avtale med enighet om en høyere høyde på skilleveggen. Styret skal ha kopi av slik avtale signert av begge parter."

Dagens punkt (i) blir da punkt (h).

Se eksisterende tekst i vedtektene punkt 6-4 vedlagt.

Det forutsettes at andelseierne har lest og satt seg inn i alle forslag til endringer i vedtektene som beskrevet ovenfor før ekstraordinær generalforsamling.

Saker som omhandler endringer i vedtektene krever flertall fra minst 2/3 av de avgitte stemmene.

Forslag til vedtak: Vedtektenes punkt 6-4 endres iht. styrets forslag.

2.2 Fra styret: Endring av vedtektene punkt 6-5

Styret foreslår å endre tekst i punkt 6-5 Platter på bygningens inngangsside med følgende:

Tillegg i vedtektene punkt 6-5:

(d) "Nye rekkverk f.o.m. 2024 skal være med horisontale spiler 4x5cm med mellomrom på 2cm (monteres med 1,6cm mellomrom hvis treverket ikke er tilstrekkelig uttørket.) og skal behandles med oljebeis i sin naturlige farge. (fargekode utleveres av styret.). Rekkverk skal ha høyde på 1m der nivåforskjellen er inntil 10m, og 1,2m der nivåforskjellen er over 10m. Levegg/skillevegg skal ha en maksimal høyde på 1,8m."

Se eksisterende tekst i vedtektene punkt 6-5 vedlagt.

Det forutsettes at andelseierne har lest og satt seg inn i alle forslag til endringer i vedtektene som beskrevet ovenfor før ekstraordinær generalforsamling.

Saker som omhandler endringer i vedtektene krever flertall fra minst 2/3 av de avgitte stemmene.

Forslag til vedtak: Vedtektenes punkt 6-5 endres iht. styrets forslag.

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

gir med dette fullmakt til:

for å stemme på mine vegne på ekstraordinær generalforsamling i 2024 i Damveien Borettslag.

Sted og dato: _____ , ____ / ____ -2024

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

Viktig å vite om fullmakter:

- En andelseier som ikke kan møte på generalforsamling, kan gi sin møte- og stemmerett til en annen person.
- Det kan ikke skrives på fullmakten hva som skal stemmes. Andelseier bør derfor finne en person som deler samme mening, og gi denne en fullmakt.
- De som møter på generalforsamling har kun mulighet til å ha 1 fullmakt hver. Fullmakter kan ikke videreføres til andre.

Utdrag fra vedtektene punkt 6-4 og 6-5. (eksisterende vedtekter)

6-4 Utvidelse av terrasse på bygningens hageside

Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om utvidelser av terrasser på "bygningens hageside" på de vilkår som følger av punkt 6-2 med følgende tilleggsvilkår

- (a) Tiltaket kan maksimalt ha en bredde som tilsvarer boligens bredde.
- (b) Tiltaket kan maksimalt ha en lengde 1- en meter ut fra opprinnelig (original) terrasse.
- (c) Rekkverk skal være i tre med liggende bord
- (d) Rekkverk skal ha en maksimal høyde på 1-en meter.
- (e) Rekkverk skal ha samme hvitfarge som borettslaget benytter til hjørnekasser, vinduslister, ect. Fargekode fås ved henvendelse til styret
- (f) I rekkverk kan det settes inn port, med trapp ned til andelseiers særareal
- (g) Mot naboer kan rekkverk byttes ut med en skillevegg. Skilleveggen skal ha en maksimal høyde på 1-en meter
- (h) Styret har anledning til å dispensere fra kravet om skilleveggers maksimale høyde dersom andelseierne (naboene) inngår en skriftlig avtale med enighet om en høyere høyde på skilleveggen. Styret skal ha kopi av slik avtale signert av begge parter.
- (i) Etter slik utvidelse eller ny oppføring overtar andelseier det hele og fulle vedlikeholdsansvaret for hele terrassen, inklusive plikt til å foreta nødvendige reparasjoner og utskiftninger.

6-5 Plattinger på bygningens inngangsside

1. Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om plattinger på "bygningens inngangsside" på de vilkår som følger av punkt 6-2 med følgende tilleggsvilkår:

- (a) Tiltaket kan ha bredde tilsvarende boligens bredde.
- (b) Tiltaket skal ha en lengde som tilsvarer størrelsen på særareal etter vedtektenes kap. 7. ca. 2 meter, eller frem til felles gang- og kjørevei.
- (c) Tiltaket kan ikke bygges utover felles gangveier, veier, fellesområder, ect
- (d) Farge på rekkverk skal være samme hvitfarge som borettslagets bruker på hjørnekasser, vinduslister, vindskier, ect. Fargekode fås ved henvendelse til styret.
- (e) Andelseier er gjort særlig kjent med at rørtilførsel med vann og elektrisk tilførsel til leilighet ofte går inn i leilighet ved inngangens side. Andelseier er kjent med at dersom borettslaget skal gjøre vedlikehold eller reparasjoner ved dette, så kan det medføre at platting eller terrasse må tas vekk.
- (f) Andelseier må selv koste rivningskostnader og oppbyggingskostnader dersom borettslaget må gjennomføre vedlikehold av rør som ligger i bakken under plattingen.
- (g) Enkelte leiligheter har også strømskap stående inntil vegg ved inngangssiden. Dersom andelseier i de tilfellene skal bygge platting her, må det bygges slik at det er enkelt å komme til for å gjennomføre vedlikehold/ reparasjon i slike skap.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Damveien Borettslag mandag 22.04.2024 kl. 18:00 - Yvenhytta, Damveien 10, 1715 Yven.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Maria Glende

1.2 Valg av referent

Vedtak:

Valgt ble: Maria Glende

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 26

Antall fullmakter: 2

Antall stemmeberettigede: 28

I tillegg møtte

Medeiere/andre: 4

Fra SOBBL: Maria Glende.

Vedtak:

Godkjent.

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:

Valgt ble: Marius Johnsen og Ida Olavesen.

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:

Godkjent.

2. Årsmelding for 2023

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Regnskap og revisors beretning for 2023

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Innkomne saker

4.1 Fra styret: Endring av vedtektene.

Styret foreslår å endre tekst i punkt 6-4 Utvidelse av terrasse på bygningens hageside.

6-4 Terrasse på bygningens hageside

1. Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om utvidelser/endringer av terrasser på "bygningens hageside" på de vilkår som følger av punkt 6-2 med følgende tilleggsvilkår:

- (a) Terrassen kan maksimalt ha en bredde som tilsvarer boligens bredde.
 - (b) Terrassen kan maksimalt ha en lengde 4 meter ut fra bygningens fasadeliv.
 - (c) Rekkverk skal være i tre med liggende bord. Nye rekkverk f.o.m. 2024 skal være med horisontale spiler 4x5 cm med mellomrom på 3 cm.
 - (d) Rekkverk skal ha en maksimal høyde på 1 meter. Levegg skal ha en maksimal høyde på 1,8 meter.
- (jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 4-1)

(e) Rekkverk skal ha samme hvitfarge som borettslaget benytter til hjørnekasser, vinduslister, ect. Fargekode fås ved henvendelse til styret. Nye rekkverk f.o.m. 2024 skal olje behandles i sin naturlige farge.

(f) I rekkverk kan det settes inn port, med trapp ned til andelseiers særareal

(g) Mot naboer kan rekkverk byttes ut med en skillevegg. Skilleveggen skal ha en maksimal høyde 1,8 meter. (jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 4-1)

(h) Etter slik utvidelse eller ny oppføring overtar andelseier det hele og fulle vedlikeholdsansvaret for hele terrassen, inklusive plikt til å foreta nødvendige reparasjoner og utskiftninger.

Se eksisterende tekst i vedtektene punkt 6-4 vedlagt.

Saker som omhandler endringer i vedtektene krever flertall fra minst 2/3 av de avgitte stemmene.

Vedtak:

Styret trekker saken på bakgrunn av ny informasjon.

4.2 Fra styret: Endring av vedtektene.

Styret foreslår å endre tekst i punkt 6-5 Plattinger på bygningens inngangsside til følgende:

6-5 Plattinger på bygningens inngangsside

1. Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om plattinger på "bygningens inngangsside" på de vilkår som følger av punkt 6-2 med følgende tilleggsvilkår:

- (a) Platting kan ha bredde tilsvarende boligens bredde.
- (b) Platting skal ha en lengde som tilsvarer størrelsen på særareal etter vedtektenes kap. 7. ca. 2 meter, eller frem til felles gang- og kjørevei.
- (c) Platting kan ikke bygges utover felles gangveier, veier, fellesområder, ect.
- (d) Farge på rekkverk skal være samme hvitfarge som borettslagets bruker på hjørnekasser, vinduslister, vindskier, ect. Fargekode fås ved henvendelse til styret. Nye

rekkeverk f.o.m. 2024 skal være med horisontale spiler 4x5 cm med mellomrom på 3 cm og skal olje behandles i sin naturlige farge. Rekkeverket skal ha en maksimal høyde på 1 meter. Levegg/skillevegg skal ha en maksimal høyde på 1,8 meter. (jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 4-1)

(e) Andelseier er gjort særlig kjent med at rørtilførsel med vann og elektrisk tilførsel til leilighet ofte går inn i leilighet ved inngangens side. Andelseier er kjent med at dersom borettslaget skal gjøre vedlikehold eller reparasjoner ved dette, så kan det medføre at platting eller terrasse må tas vekk.

(f) Andelseier må selv koste rivningskostnader og oppbyggingskostnader dersom borettslaget må gjennomføre vedlikehold av rør som ligger i bakken under plattingen.

(g) Enkelte leiligheter har også strømskap stående inntil vegg ved inngangssiden. Dersom andelseier i de tilfellene skal bygge platting her, må det bygges slik at det er enkelt å komme til for å gjennomføre vedlikehold/reparasjon i slike skap.

Se eksisterende tekst i vedtektene punkt 6-5 vedlagt.

Saker som omhandler endringer i vedtektene krever flertall fra minst 2/3 av de avgitte stemmene.

Vedtak:

Styret trekker saken på bakgrunn av ny informasjon.

4.3 Fra andelseier: Rekkeverk

Andelseier Alexandra Jevons har sendt inn følgende forslag:

"Jeg vil legge inn et forslag om at rekkverk i borettslaget som er ubehandlet kan oljebehandles, og at det vil gjelde for både inngangsparti siden og hagesiden.

Mvh Alexandra Jevons"

Styrets innstilling: Hvis forslaget til Alexandra Jevons får tilstrekkelig flertall på generalforsamlingen, må vedtektenes punkt 6-4(e) Utvidelse av terrasse på bygningens hageside og vedtektene punkt 6-5(d) Plattinger på bygningens inngangsside, tillegges følgende tekst: "Eksisterende ubehandlet rekkverk skal olje behandles"

Saker som omhandler endringer i vedtektene krever flertall fra minst 2/3 av de avgitte stemmene.

Vedtak:

Vedtektenes punkt 6-4(e) Utvidelse av terrasse på bygningens hageside og vedtektene punkt 6-5(d) Plattinger på bygningens inngangsside, tillegges teksten: "Eksisterende ubehandlet rekkverk skal olje behandles"

Vedtatt med 21 stemmer for og 7 stemmer mot.

4.4 Sak fra andelseier: Sjøppelhåndtering

"Hei. Ønsker å komme med følgende forslag til saker på generalforsamlingen:

Sjøppelhåndtering.

Ønsker en fremtidig plan for sjøppelhåndtering i borettslaget. Containerene som er i dag er lite funksjonelle og forringer førsteinntrykket av borettslaget. Foreslår at det bygges noe tilsvarende som det er i blokkene mellom borettslaget.

Ber om en fremtidig plan da jeg antar at det ikke er økonomi til å iverksette i inneværende år.

Mvh, Therese Kildebo, Damveien 57"

Styrets innstilling/orientering: Styret synes det er vanskelig å gjøre noe for at det skal være en bedre måte å håndtere søppel på her i borettslaget. Det som hadde vært perfekt

er å gjøre slik de har gjort på Yventunet, og ha søppelcontainer under bakken. Men det koster altfor mye, og vi bor på et ulent terreng i form av mye fjell. Det hadde mest sannsynlig blitt en altfor omfattende jobb, kanskje umulig.

Kanskje en omplassering av containere kan være en mulighet, ved å plassere de nærmere hverandre, og laget et underlag av for eks heller og gjøre det litt penere, men det er viktig at det ikke kommer på bekostning av parkeringsplasser.

Styret har kontaktet Sarpsborg kommune for å få nye restavfallscontainere fordi dørene er ødelagte, og vi ønsker større luker man kan kaste avfall i, ikke runde. Dette ba vi om for ett år siden, men ikke kommet enda pga. stor pågang.

Borettslaget har et problem i form av at det er mye søppel på bakken rundt samtlige containere, hvor et fåtall hjelper til med å ryddet dette bort. Hadde samtlige tatt tak og sørget for at det ikke ble forsøpling på de områdene hadde mye også vært gjort. Styret mener at alle andelseiere har et ansvar på å holde det ryddig på fellesarealene våre. Et annet problem er at andelseiere kaster ofte feil søppel i feil containere også. Dette har styret tatt opp i flere beboermøter, men det er fortsatt et problem.

Vedtak:

Styrets innstilling/orientering tas til etterretning.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2023 til ordinær generalforsamling 2024.

Forslag 1: Kr. 15.000 ekstra til hvert styremedlem i tillegg til det de fikk i fjor.

Forslag 2: 6% prisindeks økning på det de fikk i fjor, som blir kr. 148.400 totalt.

Vedtak:

Forslag 2.

26 stemmer for og 2 stemmer mot

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Angelica Rostad er på valg.

Styrets forslag: Gjenvalg av Angelica Rostad.

Andre forslag: Ingen

Vedtak:

Valgt ble: Angelica Rostad.

6.2 Valg av styremedlem for 2 år

Tore Berntsen er på valg.

Kandidater: Nita Bjøntegård og Tore Berntsen

Andre forslag: Ingen.

Vedtak:

Nita Bjøntegård fikk 10 stemmer, Tore Berntsen fikk 18 stemmer.

Valgt ble: Tore Berntsen

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Runar Fredriksen og Susanne Pedersen er på valg.

Styrets forslag: Gjenvalg av Susanne Pedersen + én vara foreslås av generalforsamlingen.

Forslag: Susanne Pedersen, Nita Bjøntegård og Ida Olavesen.

Vedtak:

Susanne fikk 16 stemmer, Nita fikk 21 stemmer og Ida fikk 17 stemmer.

Valgt ble: Nita Bjøntegård og Ida Olavesen.

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Vedtak:

Styret fungerer som valgkomité.

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.
Sarpsborg, 22.04.2024.

Maria Glende, møteleder (sign.)
Marius Johnsen, protokollvitne (sign.)
Ida C. Olavesen, protokollvitne (sign.)

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Damveien Borettslag onsdag 08.05.2024 kl. 19:30 - SOBBLs lokaler, St. Mariegade 112, kantine.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Maria Glende.

1.2 Valg av referent

Vedtak:

Valgt ble: Maria Glende.

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 10

Antall fullmakter: 3

Antall stemmeberettigede: 13

I tillegg møtte

Medeiere/andre: 0

Fra SOBBL: Maria Glende.

Vedtak:

Godkjent.

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:

Valgt ble: Nita Bjøntegård og Susanne Raagaard.

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:

Godkjent.

2. Innkomne saker

2.1 Fra styret: Endring av vedtektene punkt 6-4

Styret foreslår å endre tekst i punkt 6-4 Utvidelse av terrasse på bygningens hageside.

Årsaken til forslaget er at styret ønsker **på sikt** at terrassene skal ha likt utseende, for en mer helhetlig fasade. Styret registrerte noe skepsis til forrige forslag vedr. valg av behandling av rekkverk, der forslaget var at rekkverket skal oljebehandles. Styret vil derfor utdype hvilket produkt som er tenkt og har endret teksten i det nye forslaget.

Transparent Oljebeis: Beis med et utseende som ligner på oljet treverk. Oljebeis gir treverket farge uten å skjule mønsteret. Vedlikeholdsintervall på 2-4 år.

- Gir et vakkert fargespill som fremhever det naturlige utseendet på treverket
- Trenger dypt inn i treverket, gir særdeles god beskyttelse mot skadelige solstråler og lager en vannavvisende overflate
- Inneholder effektive midler mot svertesopp
- Oljene hindrer fuktopptak og reduserer oppsprekking
- UV-block beskytter mot sollys og holder fargen vakker lenge
- Kan brukes på bart treverk uten å grunne
- Kan benyttes i minusgrader

Tillegg/endring av vedtektene punkt 6-4:

Endring:

(b) "Terrassen skal maksimalt ha en lengde på 4 meter ut fra bygningens yttervegg."

(d) "Rekkverk skal ha høyde på 1m der nivåfjorskjellen er inntil 10m, og 1,2m der nivåfjorskjellen er over 10m."

(g) "Skillevegg skal ha en maksimal høyde på 1,8m."

Tillegg:

(c) "Nye rekkverk f.o.m. 2024 skal være med horisontale spiler 4x5cm med mellomrom på 2cm (monteres med 1,6cm mellomrom hvis treverket ikke er tilstrekkelig uttørket.)"

(d) "Levegg skal ha en maksimal høyde på 1,8m"

(e) "Nye rekkverk f.o.m. 2024 skal behandles med oljebeis i sin naturlige farge. (fargekode utleveres av styret.)"

Fjernes:

(h) "Styret har anledning til å dispensere fra kravet om skilleveggers maksimale høyde dersom andelseierne (naboene) inngår en skriftlig avtale med enighet om en høyere høyde på skilleveggen. Styret skal ha kopi av slik avtale signert av begge parter."

Dagens punkt (i) blir da punkt (h).

Se eksisterende tekst i vedtektene punkt 6-4 vedlagt.

Det forutsettes at andelseierne har lest og satt seg inn i alle forslag til endringer i vedtektene som beskrevet ovenfor før ekstraordinær generalforsamling.

Saker som omhandler endringer i vedtektene krever flertall fra minst 2/3 av de avgitte stemmene.

Vedtak:

Vedtektenes punkt 6-4 endres iht. styrets forslag. Enst. vedtatt.

2.2 Fra styret: Endring av vedtektene punkt 6-5

Styret foreslår å endre tekst i punkt 6-5 Plattinger på bygningens inngangsside med følgende:

Tillegg i vedtektene punkt 6-5:

(d) "Nye rekkverk f.o.m. 2024 skal være med horisontale spiler 4x5cm med mellomrom på 2cm (monteres med 1,6cm mellomrom hvis treverket ikke er tilstrekkelig uttørket.) og skal behandles med oljebeis i sin naturlige farge. (fargekode utleveres av styret.)."

Rekkverk skal ha høyde på 1m der nivåfjorskjellen er inntil 10m, og 1,2m der nivåfjorskjellen er over 10m. Levegg/skillevegg skal ha en maksimal høyde på 1,8m."

Se eksisterende tekst i vedtektene punkt 6-5 vedlagt.

Det forutsettes at andelseierne har lest og satt seg inn i alle forslag til endringer i vedtektene som beskrevet ovenfor før ekstraordinær generalforsamling.

Saker som omhandler endringer i vedtektene krever flertall fra minst 2/3 av de avgitte stemmene.

Vedtak:

Vedtektenes punkt 6-5 endres iht. styrets forslag. Enst. vedtatt.

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.
Sarpsborg, 08.05.2024.

Maria Glende, møteleder (sign.)
Susanne Raagaard, protokollvitne (sign.)
Nita Bjøntegård, protokollvitne (sign.)

FERDIGATTEST

(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Journalnr.

Sak nr. 97/75

Dato, avsluttende synsforr.

16.7.1976

Arbeidssted	Matr.nr. 79/305-306 i Tune. Hus nr. 3-4-5-6-7-8-9-10. Damveien, 1720 Greåker.
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Boligbygg. 8 stk. rekkehus m/52 leiligheter.
Byggherre	A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3.
Byggemelder	" v/ Per Gustav Starnes
Ansvarshavende	" v/ John Mejlønder-Larsen.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).

Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)—uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

Tune den 16.7.1976

fr BYGNINGSSJEFEN

Odd Kristiansen
Odd Kristiansen

Kopi til adv. Arvesen, Sarpsborg.

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

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Damveien 25A	H0101	2079/325	73	2	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LARSEN NILS-PIERRA H N 280393*****	Eiendomsrett 1/1	DAMVEIEN 25A 1715 YVEN	Bosatt

Vegadresse: Damveien 25 A **Adressetilleggsnavn:**

Poststed	1715 YVEN	Kirkesogn	02020501 Greåker
Grunnkrets	2302 Hannestad	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	18 Greåker		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
11	13677980		Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141)	Tatt i bruk (TB)	15.07.1976

11: Bygning 13677980: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141), Tatt i bruk 15.07.1976

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	584
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	584
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebyggd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	8

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.07.1976	15.07.1976

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	4	292	0	292	0	0	0
U01	4	292	0	292	0	0	0

Borettslag

Navn	Damveien Borettslag	Org.nr	950151137
Adresse	Postboks 335, 1702 SARPSBORG	Ant. andeler	34

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	2079/325	7846.4	
Grunneiendom	2079/306	7513.8	

Eiendom	3105 2079/325		
Utskriftsdato	04.03.2025	Antall datasett	94

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

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

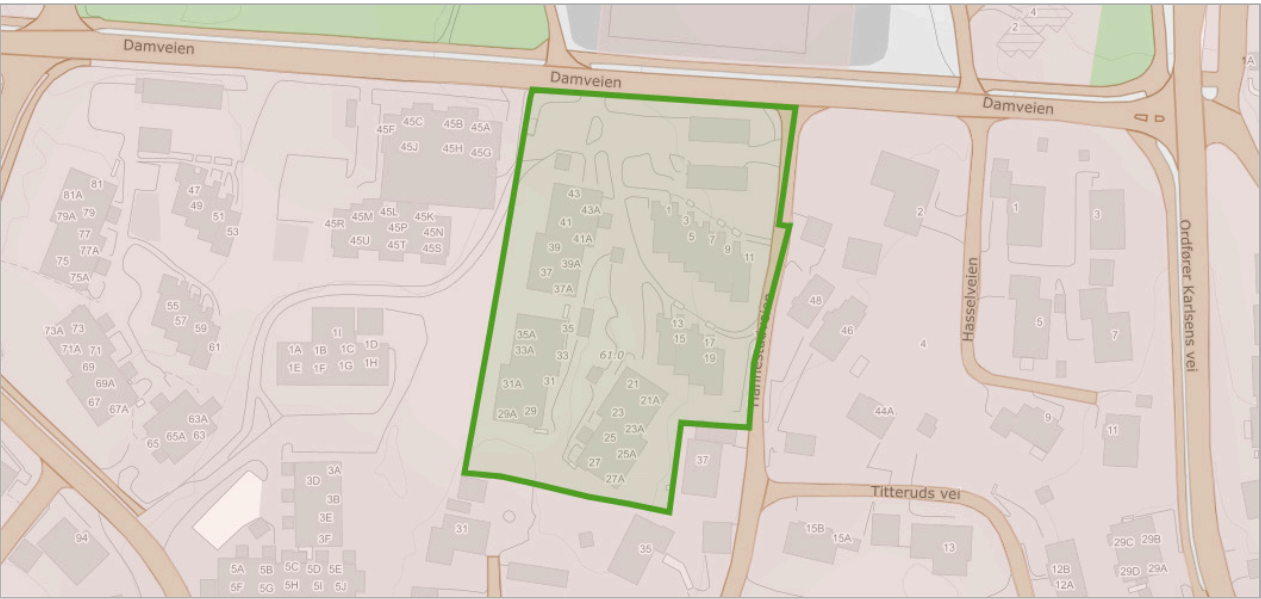
11 Berørte datasett

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ❶ FKB-AR5 ❶ Løsmasser N50/N250 ❶ Mulighet for marin leire ❶ Naturtyper på land (NiN) ❶ Strategisk støykartlegging veg ❶ Veg senterlinje Elveg 2.0 | <ul style="list-style-type: none"> ❶ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder ❶ Marin grense ❶ Naturtyper i Norge - landskap ❶ Radon ❶ Tettsteder |
|--|--|

83 Sjekkede, ikke berørte datasett

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ❷ 100-meter belte kyst ❷ Aktsomhetskart for snøskred ❷ Akvakulturlokaliteter ❷ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse ❷ Byggeforbudssoner kraftledninger ❷ Dyrkbar jord ❷ Faresonekart for skred i bratt terreng ❷ FKB Tiltak ❷ FKB-bane ❷ Foreslåtte naturvernområder ❷ Grunnvannsborehull ❷ Gyteområder ❷ Hoved- og biled, arealavgrensning ❷ Jordkvalitet ❷ Kulturlandskap - utvalgte ❷ Kulturminner - Brannsmitteområder ❷ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltninner og Sikringssoner ❷ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer ❷ Kvikkleire ❷ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner ❷ Markagrensa ❷ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13) ❷ Reindrift beitehage ❷ Reindrift flyttlei ❷ Reindrift høst vinterbeite årstidbeite ❷ Reindrift oppsamlingsområde ❷ Reindrift reinbeitedistrikt ❷ Reindrift reindrifsanlegg ❷ Reindrift reinrestriksjonsområde ❷ Reindrift sommerbeite årstidsbeite ❷ Reindrift vårbeite årstidbeite ❷ Skredhendelser ❷ Statlig sikra friluftslivsområder ❷ Stormflo ❷ Støysoner Avinors lufthavner ❷ Støysoner for Forsvarets flyplasser ❷ Tilgjengelighet ❷ Trafikkulykker ❷ Utvalgte naturtyper ❷ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd ❷ Vernskog ❷ Vindkraft | <ul style="list-style-type: none"> ❷ Aktsomhetskart for jord og flomskred ❷ Aktsomhetskart for steinsprang ❷ Ankringsområder ❷ Bergrettigheter ❷ Dybdedata ❷ Faresonekart for flom ❷ Fiskeplasser redskap ❷ FKB-arealbruk ❷ Flom - aktsomhetsområder ❷ Forurenset grunn ❷ Grus og pukk ❷ Hoved- og biled ❷ Inngrepssone naturområder ❷ Korallrev ❷ Kulturlandskap - verdifulle ❷ Kulturminner - Kulturmiljøer ❷ Kulturminner - SEFRAK ❷ Kulturminner - Fredete bygninger ❷ Låsettingsplasser ❷ Marine Naturtyper - DN håndbok 19 ❷ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller ❷ Naturvernområder ❷ Reindrift ekspropriasjon reinekspriasjonsområde ❷ Reindrift høstbeite årstidbeite ❷ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade ❷ Reindrift Reinavtaleområde ❷ Reindrift reinbeiteområde ❷ Reindrift reinkonsesjonsområde ❷ Reindrift siidaområde ❷ Reindrift trekkelei ❷ Reindrift vinterbeite årstidbeite ❷ Statens vegvesens kvikkleiredata ❷ Store fjellskred ❷ Støykartlegging veg etter T-1442 ❷ Støysoner for BaneNORs jernbanenett ❷ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442 ❷ Trafikkmengde ❷ Turrutebasen ❷ Vannforekomster ❷ Verneplan for vassdrag ❷ Villreinområder |
|---|---|

Kilde	Geovekst	Versjon	04.03.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

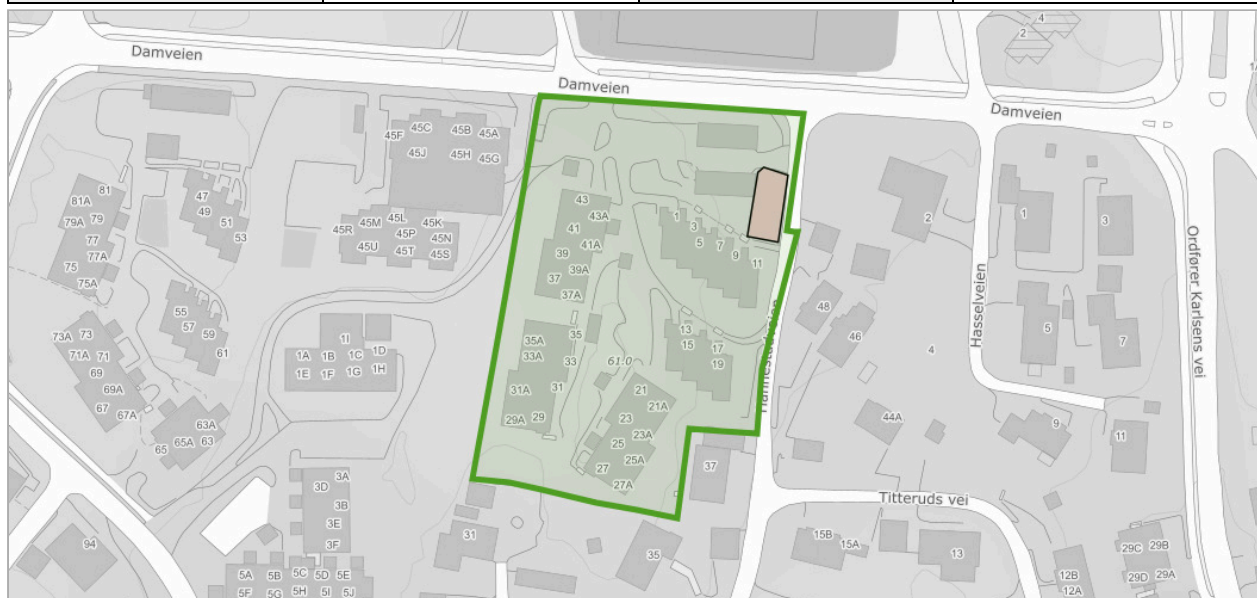
Bebyggelse
Skog
Åpen fastmark
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	03.03.2025
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 – 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

Tegnforklaring

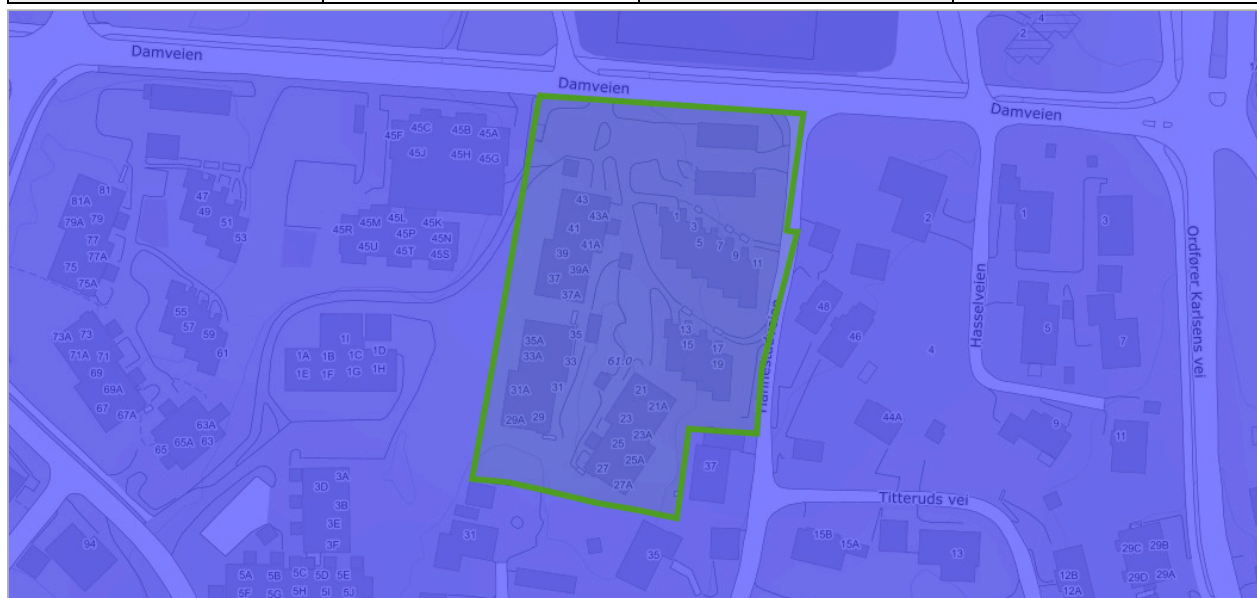
Kartlagte friluftslivsområder
 Viktig friluftslivsområde

Objekter

Navn	Fritype	Friverti	Faktaark
Hannestadveien, 2079/325	lekeOgRekreasjonsområde	viktigFriluftslivsområde	Faktaark (pdf) (http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00022958)

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	03.03.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

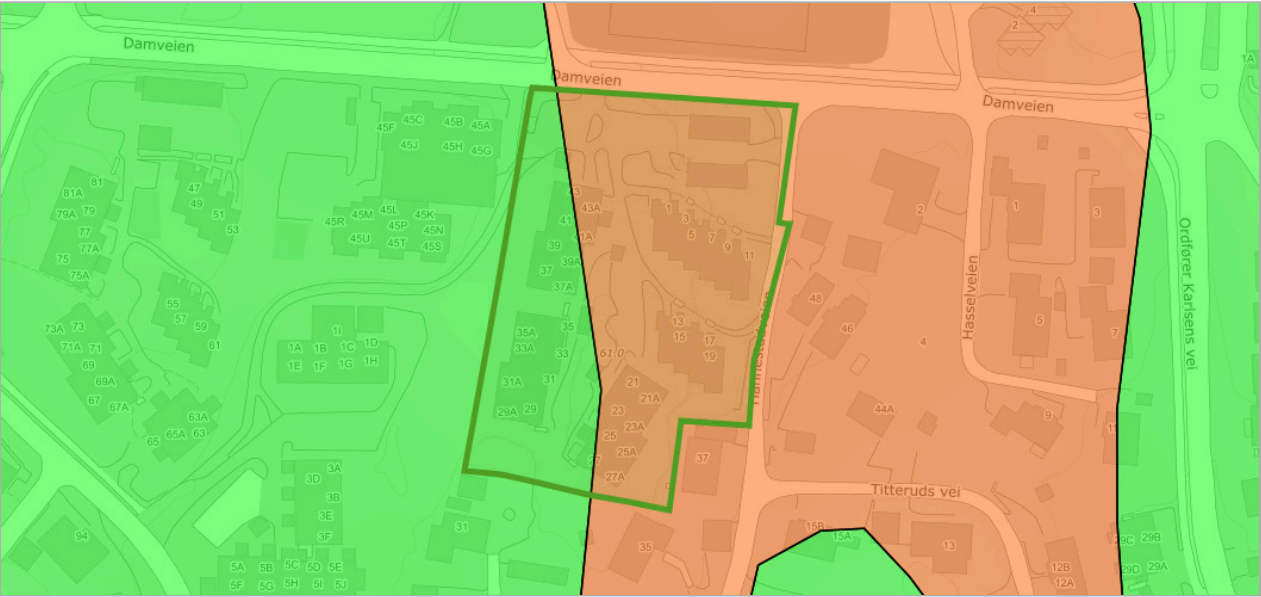
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

Tegnforklaring

- Marin grense flate
- Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	03.03.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulik målestokk og datasett for marin grense. Løsmassetyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnboringsdata.

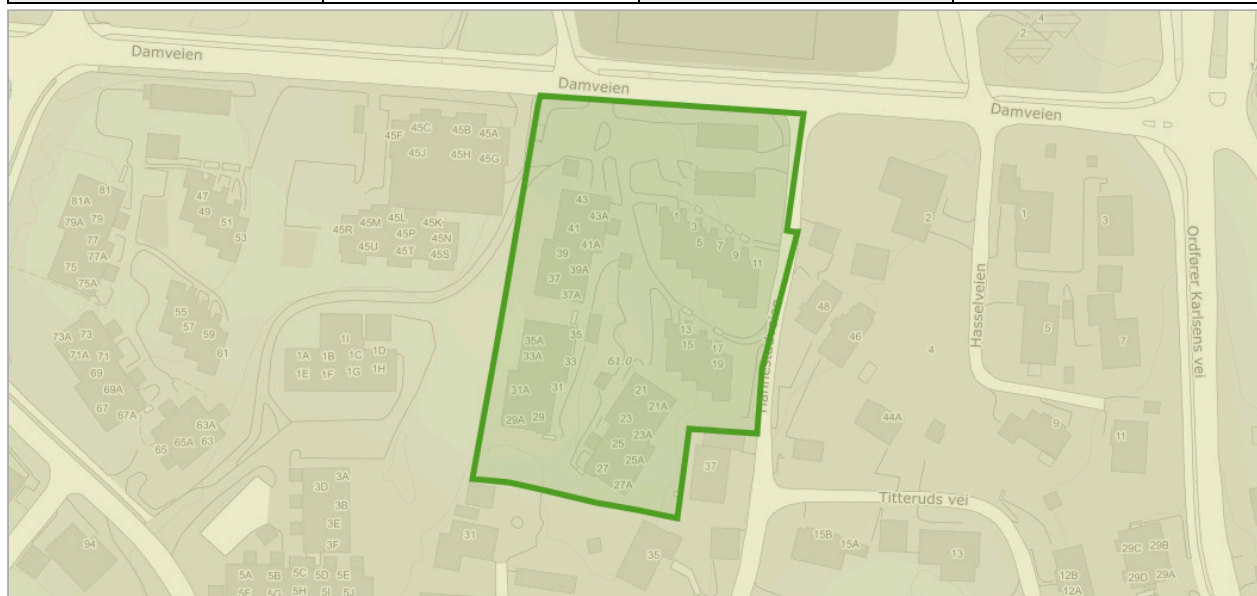
Tegnforklaring

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
stortSettFraværende	Bart fjell
sværtStorMenUsammenhengendeEllerTynt	Hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	03.03.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensning og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Tegnforklaring

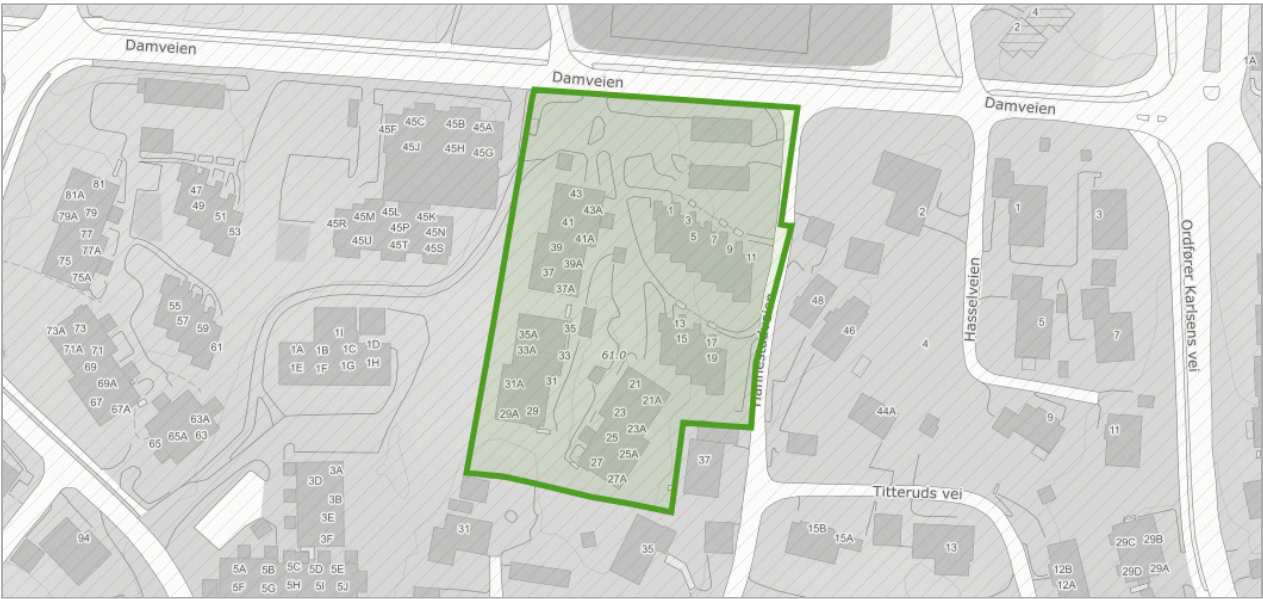
Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Slakt til småkupert ås- og fjellandskap under skoggrensen med tett bebyggelse

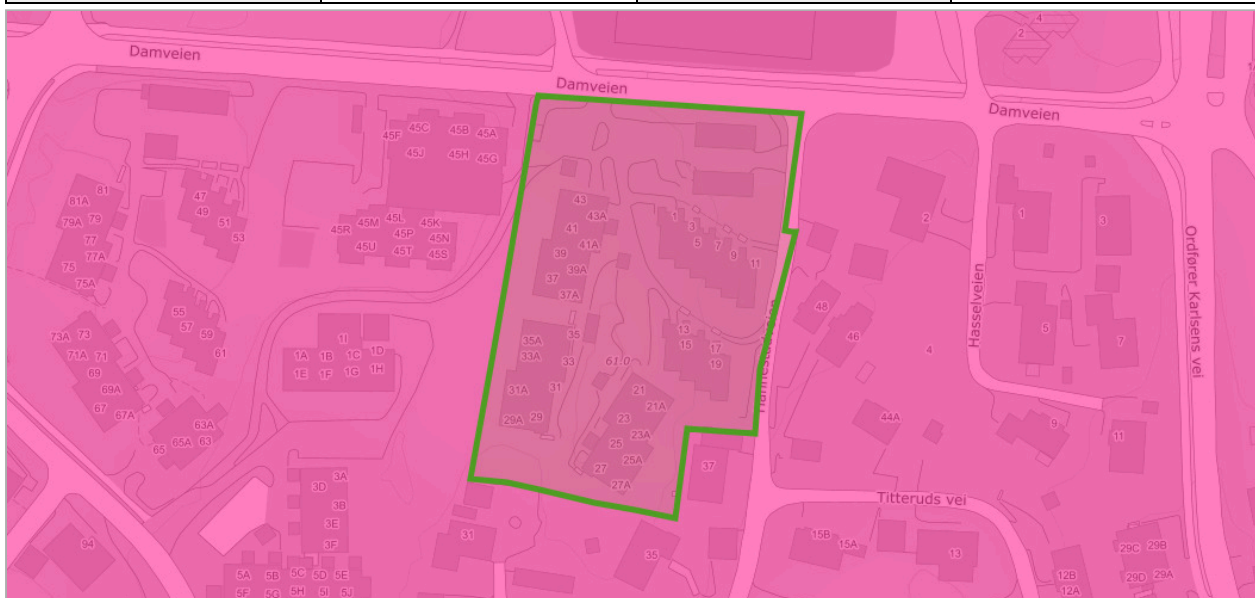
Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	03.03.2025
-------	-------------------	---------	------------



Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassenedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassenedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjenne tegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Tegnforklaring

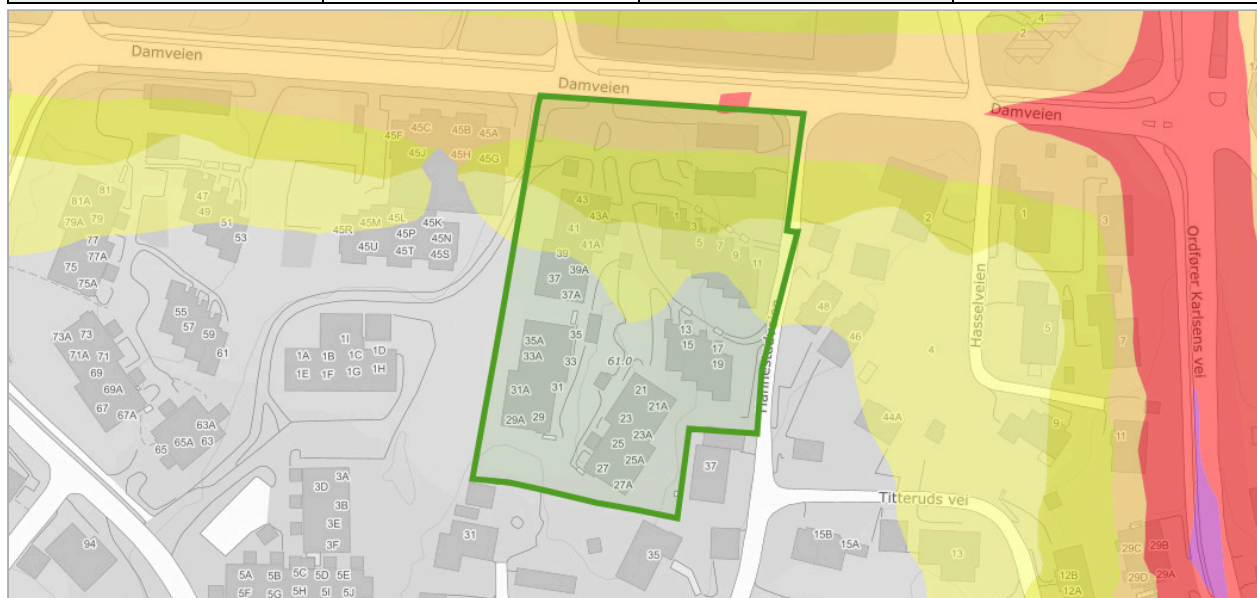
Radon aktsomhetsområde
Høy

Objekter

Aktsomhetsgrad
Høy

Strategisk støykartlegging veg

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	02.01.2025
-------	------------------	---------	------------



Om datasettet

De strategiske støykartene viser støysituasjonen fra vegtrafikk ved årsskiftet 2016/2017 for de største byområdene i landet og i tillegg langs de riks- og fylkesveger der det passerer mer enn 8200 kjøretøy per døgn. Denne støykartleggingen gjøres for eksisterende veg etter krav i forurensingsforskriften §5 og inngår i en større kartlegging i Europa. Byområdene som inngår i kartleggingen er: • Oslo, med nabokommunene Asker, Bærum, Skedsmo, Lørenskog og Rælingen • Bergen • Stavanger, med nabokommunene Sandnes, Randaberg og Sola • Trondheim • Fredrikstad og Sarpsborg Datasettet oppdateres ikke, men produseres på nytt hvert 5 år.

Tegnforklaring

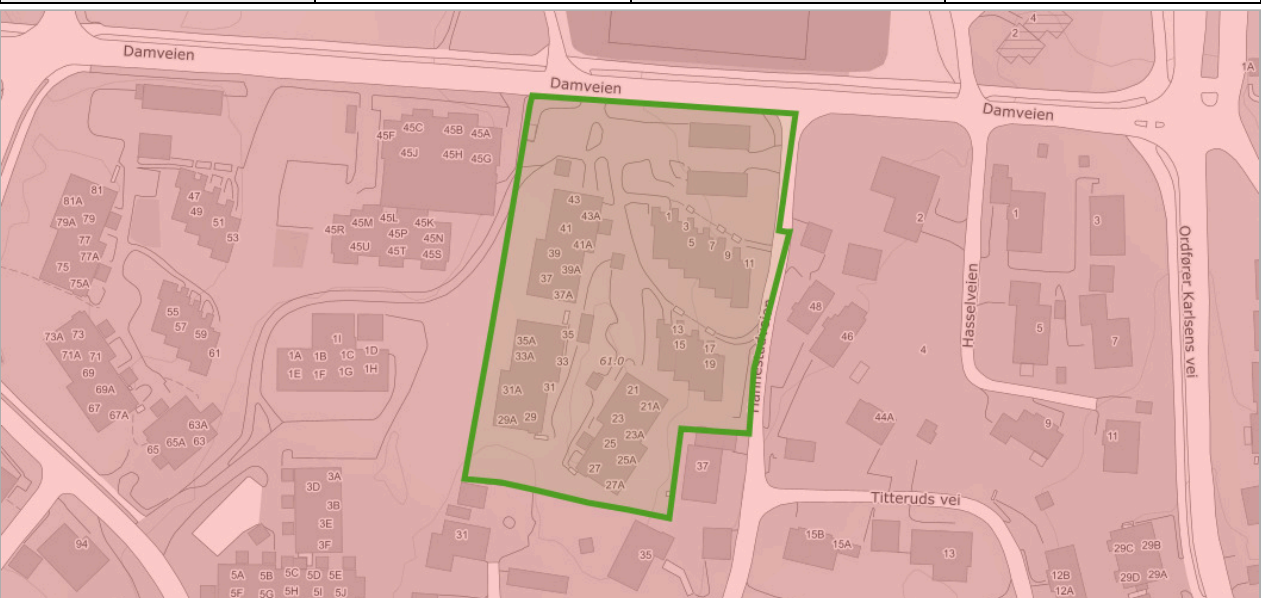
Strategisk støykartlegging	
70	65
60	55
50	

Objekter

Støyintervall
65
50
55
60

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	03.03.2025
-------	------------------------	---------	------------



Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensing, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: <http://www.ssb.no/bef tett>.

Tegnforklaring

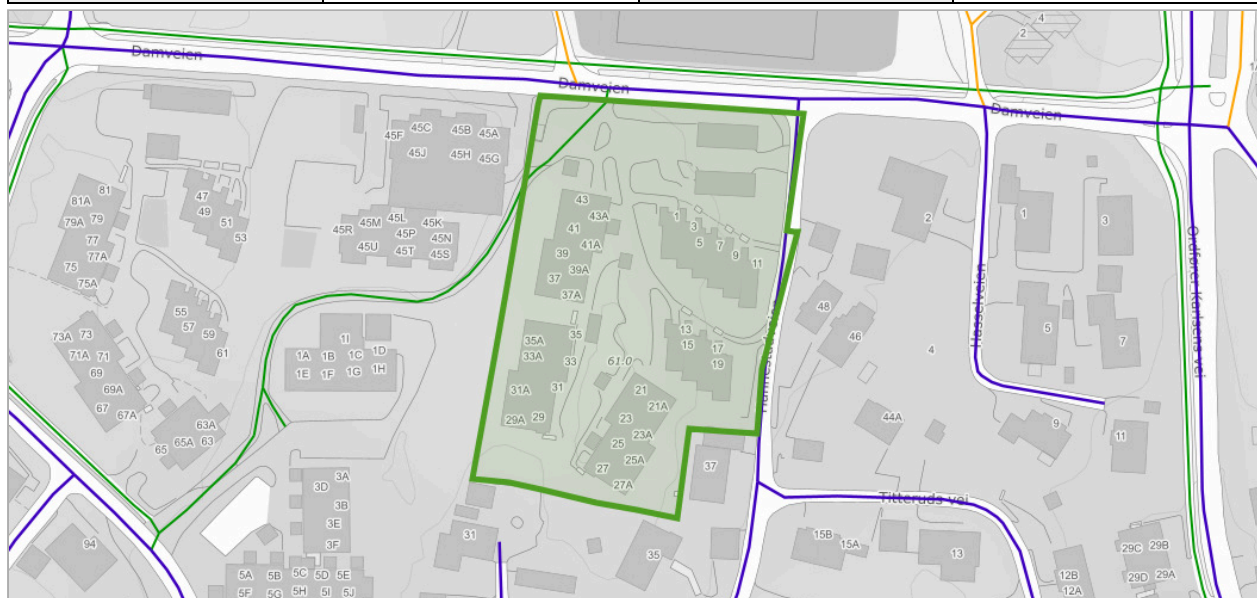
Tettsteder
 Tettsteder

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
0022	Fredrikstad/Sarpsborg	120332	60.389849399735375

Veg senterlinje Elveg 2.0

Kilde	kartverket	Versjon	10.02.2025
-------	------------	---------	------------



Om datasettet

Elveg 2.0 er et vegnettssdatasett som omfatter alle kjørbare veger som er lengre enn 50 meter, eller del av et nettverk, samt gang- og sykkelveger og sykkelveger representert som veglenkegeometri. Fortau, gangveger og gangfelt som tidligere fantes i FKB-TraktorvegSti, skal også bli en del av Elveg 2.0, disse blir lagt til i løpet av 2021. I tillegg inneholder datasettet adresseinformasjon (som gir mulighet for kobling til matrikkelen og andre registre), fartsgrenser, trafikkreguleringer, trafikkestriksjoner og vegklasser, alle representert som lineært refererte objekter. Veglenkens attributter er tematisert etter typeveg, vegkategori og vegfase. Lineært refererte objekter er enkeltstående objekter med lineære referanser til veglenken. Elveg 2.0 er en eksport fra Nasjonal vegdatabank (NVDB) og ajourholdes av Statens vegvesen og Kartverket. Dette er et nytt produkt, så ikke nøl med å ta kontakt hvis det er spørsmål rundt Elveg 2.0. Datasettet egner seg godt til bilnavigasjon, transportplanlegging, transportoptimalisering, ruteplanlegging, samfunnsplanlegging, adressering, vedlikehold og drift og kartfremstilling i både stor og liten målestokk.

Tegnforklaring

Kommunalveg	
Privatveg	
Gang- og sykkelveger	
Annet gangareal	

Objekter

Objekttype	Vegkategori	Vegnummer	Antall
veglenke	-	-	2
veglenke	K	38200	1

Eiendom	3105 2079/325		
Utskriftsdato	04.03.2025	Antall datasett	19

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

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

4 Berørte datasett

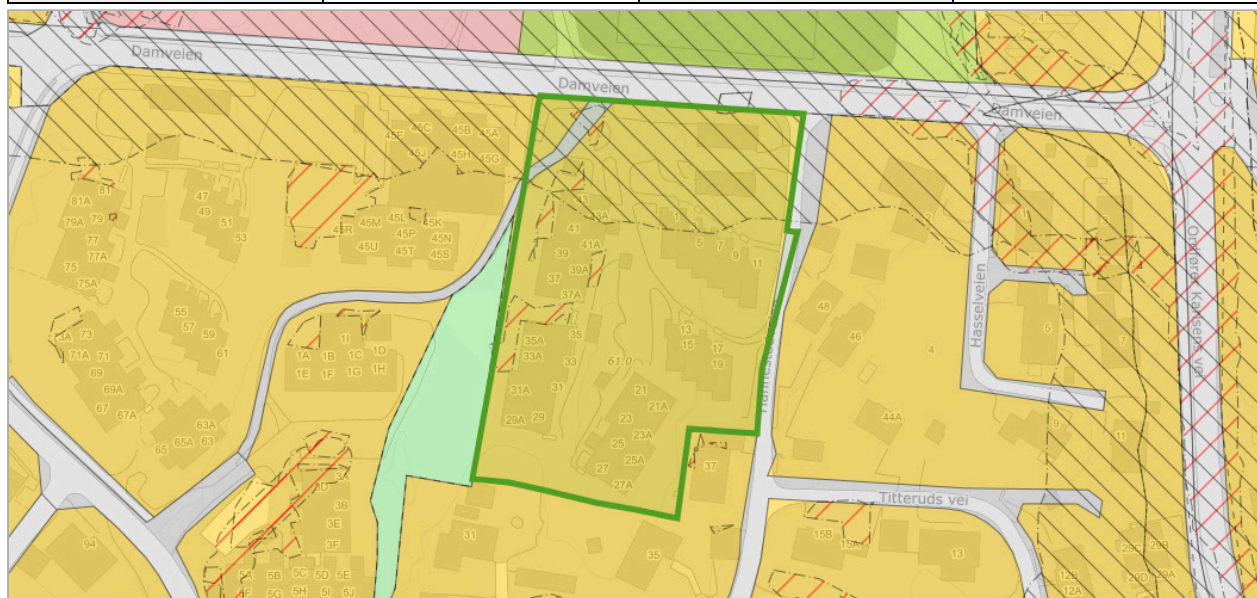
- ❗ KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- ❗ Oppheving av reguleringsplaner
- ❗ MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- ❗ REGULERINGSPLAN

15 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ 100-METERSZONE SJØ
- ✔ Forslag kommunedelplan Intercity Rolvsøy - Borg bryggerier
- ✔ Kommunedelplan hensetting - Fredrikstad Sarpsborg
- ✔ Kommunedelplan intercity - FV.118. Ny Sarpsbru
- ✔ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✔ KVIKKLEIRE
- ✔ VERNEVERDIVURDERING
- ✔ FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- ✔ Gul liste
- ✔ Kommunedelplan
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ KVIKKLEIRE
- ✔ REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

Kilde	Kommunene	Versjon	24.02.2025
-------	-----------	---------	------------



Om datasettet

Eiendommen ligger innenfor kommuneplanens arealdel 2024-2036. Se plananalysen for informasjon.

Tegnforklaring

KpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Bebyggelse og anlegg - Nåværende
KpArealformålOmråde - Tjenesteyting - Nåværende	Tjenesteyting - Nåværende
KpArealformålOmråde - Idrettsanlegg - Nåværende	Idrettsanlegg - Nåværende
KpArealformålOmråde - Grønnstruktur	Frilandsområde - Nåværende
KpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur	Samferdsel og teknisk infrastruktur - Nåværende
KpFareSone	Flomfare
KpStøySone	Red sone iht. T-1442
KpBestemmelseOmråde	Gul sone iht. T-1442
KpFareGrense	Bestemmelseområde
KpStøyGrense	Faresone grense
KpBestemmelseGrense	Støysonegrense
KpOmråde	Bestemmelsegrense
KpArealGrense	Kommuneplanområde
	Grense for arealformål

Kommuneplanområde

PlanID	Plannavn	Link
201701	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=201701)

Formålsområde

Arealbruksstatus	Kommuneplanformål	Antall
(1) Nåværende	(2010) Veg	3
(1) Nåværende	(1001) Bebyggelse og anlegg	2

Bestemmelseområde

Bestemmelseshjemmel	Navn
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	BS_Lav-moderat fortetting

Faresone

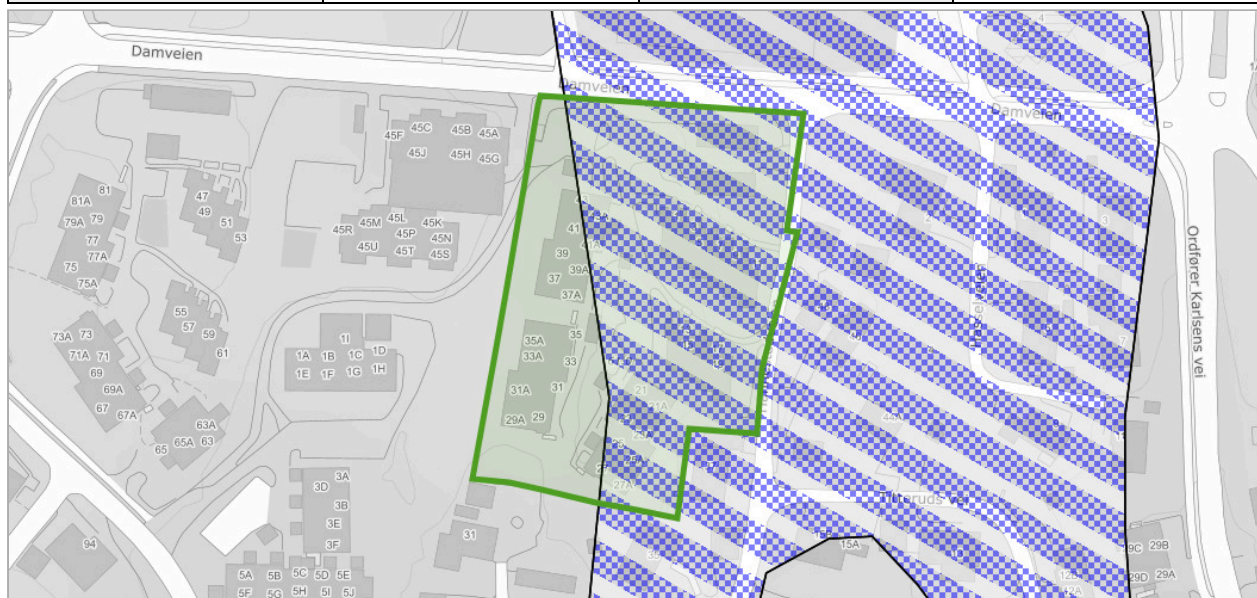
Fare	Hensynsonenavn	Antall
(320) Flomfare	H320_Lavpunkt	6

Støysone

Støy	Hensynsonenavn
(220) Gul sone iht. T-1442	H220_Veg
(210) Rød sone iht. T-1442	H210_Veg

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.12.2023
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område med mulighet for marin leire, og grunnen kan derfor bestå av løsmasser, herunder kvikkleire. Kommunens aksomhetskart er imidlertid svært grovmasket.

Tegnforklaring

	Svært stor, men usammenhengende/tynt
	Stort sett fraværende

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Stort sett fraværende	Bart fjell
Svært stor men usammenhengende/tynt	Hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen

Oppheving av reguleringsplaner

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.01.2025
-------	-------------------	---------	------------



REGULERINGSPLAN

Kilde	Kommunene	Versjon	24.02.2025
-------	-----------	---------	------------



Om datasettet

Eiendommen ligger innenfor regulert område. Se plananalysen for mer informasjon.

Tegnforklaring

RbFormålOmråde - Friområder	Friområder
Park	Park
Turveg	Turveg
Anlegg lek	Anlegg lek
Anlegg for idrett/sport	Anlegg for idrett/sport
RbFormålOmråde - Fellesområder	Fellesområder
RbFormålOmråde - Offentlige trafikkområder	Offentlige trafikkområder
Kjøreveg	Kjøreveg
Annen veggrunn	Annen veggrunn
Gang sykkelveg	Gang sykkelveg
Parkeringsplass	Parkeringsplass
RbFormålOmråde - Byggeområder	Byggeområder
Belger med tilhørende anlegg	Belger med tilhørende anlegg
Blokkbebyggelse	Blokkbebyggelse
Offentlige bygninger	Offentlige bygninger
RbFormålOmråde - Kombinerte formål	Kombinerte formål
Belig/forretning/kontor	Belig/forretning/kontor
RbFormålOmråde - Spesialområder	Spesialområder
Parkarbe	Parkarbe
Kommunalteknisk virksomhet	Kommunalteknisk virksomhet
RpArealformålOmråde - Grønnstruktur	Grønnstruktur
RpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur	Samferdsel og teknisk infrastruktur
Kjøreveg	Kjøreveg
Fortau	Fortau
Gang sykkelveg	Gang sykkelveg
Gangveg	Gangveg
Parkering	Parkering
Parkeringsplasser med bestemmelser	Parkeringsplasser med bestemmelser
RpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Bebyggelse og anlegg
Boligbebyggelse blokk	Boligbebyggelse blokk
Næringsbebyggelse	Næringsbebyggelse
Energianlegg	Energianlegg
Uteoppholdsareal	Uteoppholdsareal
RpFareSone	Høyspenningsanlegg
RpSikringSone	Friskt
RpBestemmelseOmråde	Udefinert
RpBestemmelseGrense	RpBestemmelseGrense
RpSikringGrense	RpSikringGrense
RpFareGrense	RpFareGrense
RpOmråde	Planområde
RpFormålGrense	RpFormålGrense
RpFormålGrense	RpFormålGrense
RpGrense	Planens begrensning
Planens begrensning	Planens begrensning
Planens begrensning	Planens begrensning
RpJundiskLinje	Regulert tomtegrense
Byggegrense	Byggegrense
Byggelinje	Byggelinje
Eksisterende bebyggelse	Eksisterende bebyggelse
Bebyggelse forutsettes fjernet	Bebyggelse forutsettes fjernet
Regulert senterlinje	Regulert senterlinje
Frisktslinje	Frisktslinje
Regulert kant kjørebane	Regulert kant kjørebane
Regulert parkeringsfelt	Regulert parkeringsfelt
Målelinje avstandslinje	Målelinje avstandslinje
Målelinje avstandslinje symbol	Målelinje avstandslinje symbol
RpBskrift	Felt navn
Areal	Areal
Utnyttning	Utnyttning
Bredde	Bredde
Plantilbehør	Plantilbehør
Udefinert	Udefinert

Planområde

PlanID	Plannavn	Link	Antall
22043	Hannestadfjellet 5	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=22043)	2
22017	Damveien, Forr.- og boligbebyggelse	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=22017)	1
22009	Hannestad Øst	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=22009)	1
22058	Damveien 45	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=22058)	1

Formålsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse
-	(110) Boliger	-
-	(310) Kjørevei	-
Trafo	(621) Kommunalteknisk virksomhet	-
Gang- / sykkelvei	(320) Gang-/sykkelvei	-
Parkeringsplass	(333) Parkeringsplass	-
Boliger	(110) Boliger	-
-	(410) Park	-

Formålsområde - Pbl 2008

Feltbetegnelse	Reguleringsformål
o_E	(1510) Energianlegg
f_G4	(3001) Grønnstruktur (utgått)
f_G5	(3001) Grønnstruktur (utgått)
o_F	(2012) Fortau
o_GS2	(2015) Gang-/sykkelveg

Faresone - Pbl 2008

Fare	Hensynsonenavn
(370) Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	H370



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 04.03.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2079	Bruksnr.	325	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Damveien 25A, 1715 YVEN								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12399/3-%20Bestemmelser%20datert%2014.11.2024.pdf
Delarealer	Delareal 7 846 m ² BestemmelseOmrådenavn BS_Lav-moderat fortetting KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 2 312 m ² KPHensynsonenavn H220_Veg KPStøy Gul sone iht. T-1442
	Delareal 178 m ² Arealbruk Veg,Nåværende

Delareal	329 m ²
KPHensynsonenavn	H320_Lavpunkt
KPFare	Flomfare
Delareal	7 668 m ²
Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende
Delareal	9 m ²
KPHensynsonenavn	H210_Veg
KPStøy	Rød sone iht. T-1442

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	22058
Navn	Damveien 45
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.05.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/3150/Reguleringsbestemmelser_Damveien.pdf
Delarealer	Delareal 16 m ²
	Formål Energianlegg
	Feltnavn o_E
	Delareal 28 m ²
	Formål Fortau
	Feltnavn o_F
	Delareal 16 m ²
	RPHensynsonenavn H370
	Faresone Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
Id	22017
Navn	Hannestad/Yvenområdet
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.03.1974
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/1096/2217.pdf
Delarealer	Delareal 7 085 m ²
	Formål Boliger
	Delareal 184 m ²
	Formål Kjørevei
Id	22043
Navn	Hannestadfjellet 5
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.1991

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/2572/2243.pdf	
Delarealer	Delareal 111 m ²
	Formål Gang-/sykkelvei
	Feltnavn Gang- / sykkelvei
	Delareal 144 m ²
	Formål Parkeringsplass
	Feltnavn Parkeringsplass
	Delareal 42 m ²
	Formål Boliger
	Feltnavn Boliger
Id	22009
Navn	Hannestad øst
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.07.1968
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/1030/2209.pdf	

Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i>		
	Område for boliger med tilhørende anlegg	Abc Påskrift areal
	Frittliggende småhusbebyggelse	Abc Påskrift utnyttning
	Konsentrert småhusbebyggelse	Abc Påskrift bredde
	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)	Abc Påskrift plantilbehør
		Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (</i>		
	Kjøreveg	
	Annen veggrunn	
	Gang-/sykkelveg	
	Parkeringsplass	
<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,</i>		
	Friområder	
	Park	
	Turveg	
	Anlegg for idrett og sport	
<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §</i>		
	Parkbelte i industristøk	
	Område for anlegg og drift av kommunalteknikk	
<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .</i>		
	Felles avkjørsel	
	Felles lekeareal for barn	
<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25,</i>		
	Bolig/Forretning/Kontor	
<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 25,</i>		
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse	
	Næringsbebyggelse	
	Energianlegg	
	Uteoppholdsareal	
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg</i>		
	Kjøreveg	
	Fortau	
	Gang/sykkelveg	
	Gangveg/gangareal/gågate	
	Parkering	
	Parkeringsplasser med bestemmelser	
<i>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1</i>		
	Grønnstruktur	
<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12</i>		
	Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høyspenningsanlegg)	
	Sikringsone - Frisikt	
<i>Reguleringsplan-Bestemmelseområder (PBL2008 §13</i>		
	Bestemmelseområde	
<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i>		
	Sikringsonegrense	
	Bestemmelsegrense	
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008</i>		
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde	
	Planens begrensning	
	Faresonegrense	
	Formålsgrense	
	Byggegrense	
	Byggelinje	
	Bebyggelse som inngår i planen	
	Bebyggelse som forutsettes fjernet	
	Regulert senterlinje	
	Frisiktslinje	
	Regulert kantkjørebane	
	Regulert parkeringsfelt	
	Målelinje/Avstandslinje	
	Avkjørsel	
Abc	Påskrift feltnavn	



SARPSBORG KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

HANNESTADFJELLET 5

REGULERINGSBESTEMMELSENE GJELDER FOR DET OMRÅDET SOM ER VIST
MED REGULERINGSGRENSE PÅ PLANKARTET.

Planområdet er regulert med følgende formål

- ☞ Byggeområde
- ☞ Offentlig trafikkområde
- ☞ Friområde
- ☞ Spesialområde

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Tune kommunestyre 13.06.1991.

Reguleringsbestemmelsene er datert: **02.01.1991**

Revidert: **16.04.1991**

1. FELLESBESTEMMELSER

- a) Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense M= 1:1000.
- b) Bebyggelse skal plasseres innenfor de viste byggegrenser.
- c) Bygningsrådet kan ved behandling av byggemeldingen påse at bebyggelsen får en god utforming og materialbehandling og at de enkelte bygninger harmonerer med hverandre.
- d) Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet. De eventuelle unntak må være innenfor rammen av plan- og bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Tune kommune.

2. OMRÅDE FOR BOLIGER GJELDER OMRÅDET A1 OG A2

I områdene A1 og A2 er det i utgangspunktet ikke tillatt med bygningmessige installasjoner.

3. OMRÅDE FOR FORRETNING/BOLIG

- a) Området kan nyttes til forretning/kontor eller til boligformål. Hver enkelt bygning kan også nyttes til blandet formål.
- b) Tillatt bebygd areal for området er 30 % av netto tomteareal.

Det kan oppføres bygg i inntil 3 etasjer, og mønehøyde skal ikke overstige 10 m., begrenset oppad til kote 67. Mønehøyde er definert som høyde fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

- c) Før utbygging påbegynnes, skal det foreligge en utenomhusplan godkjent av bygningsrådet.
Denne plan skal vise:
 - eksisterende og fremtidig terreng
 - parkeringsplasser
 - eventuelt lekeareal
 - vegetasjonsbruk
 - terrengbehandling
- d) For hver bolig skal det på egen grunn avsettes plass for oppstilling av minst 2 biler. Garasje/carport regnes som biloppstillingsplass.
Pr. 50 m² kontor/forretningsareal skal det avsettes 1 biloppstillingsplass.
- e) Innenfor friområdet/lekområdet er det ikke tillatt å oppføre bygninger, da dette området skal ligge uberørt.
Lekeapperater m.v. er likevel tillatt plassert i området.

4. FELLESOMRÅDER

Felles inn/utkjørsel til Hannestadfjellet 5 er plassert i forlengelsen der dagens inn/utkjøring går over til gang/sykkelvei.

Adkomst til gjesteparkering (nord i området, se skisse) skal skje via Hannestadveien. De som skal benytte seg av gjesteparkeringen, besøkende til Damveien borettslag, gnr. 79, bnr. 325, har tilgang til å bruke gang/sykkelveien som adkomstvei til parkeringsplassen.



SARPSBORG KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

HANNESTAD / YVENOMRÅDET

REGULERINGSBESTEMMELSENE GJELDER FOR DET OMRÅDET SOM ER VIST
MED REGULERINGSGRENSE PÅ PLANKARTET

Planområdet er regulert med følgende formål:

- ☞ Boligområder
- ☞ Forretningsområder

Reguleringsbestemmelsene er stadfestet av Fylkesmannen i Østfold 14.03.1974.

Reguleringsbestemmelsene er datert:

Revidert:

- 1.** Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
- 2.** Område for forretningsbebyggelse.
 - a)** Forretningsbygg kan oppføres i maks. 1 etasje.
 - b)** Den tillatte utnyttelsesgrad er 0,20.
 - c)** Forretningstomta skal på egen grunn ha plass for parkering, samt av og pålessing, nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.
 - d)** I forbindelse med byggeanmeldelse av forretningsbebyggelsen skal det utarbeides en fullstendig disposisjonsplan for utomhusarealene som tar stilling til terrengbehandling, bevarelse av den eksisterende vegetasjon, ny beplantning og opparbeidelse av trafikkarealer samt belysning.
- 3.** Område for boligbebyggelse.
 - a)** I området kan oppføres boligbygg med maks. 2 etasjer. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan underetasje tillates innredet i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.
 - b)** Den tillatte utnyttelsesgrad er 0,35.
 - c)** For hver leilighet skal det avsettes 1 garasjeplass, fortrinnsvis i fellesanlegg.
- 4.** All innhegning av eiendommene mot veg eller naboeiendom, må løses enhetlig og fortrinnsvis i form av beplantning.
Forslag til utførelse skal godkjennes av bygningsrådet.
- 5.** Fargeforslag for bebyggelsen skal godkjennes av bygningsrådet.
- 6.** Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Tune kommune.



SARPSBORG KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

HANNESTAD ØST

REGULERINGSBESTEMMELSENE GJELDER FOR DET OMRÅDET SOM ER VIST
MED REGULERINGSGRENSE PÅ PLANKARTET

Planområdet er regulert med følgende formål:

☞ Boligområder

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Kommunal- og arbeidsdepartementet 20.07.1968.

Reguleringsbestemmelsene er datert: **02.02.1968.**

Revidert:

- §1.** Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne skal bebyggelsen plasseres i forhold til veier og plasser som vist på planen.
- §2.** Det kan for blokkbebyggelsen innredes leiligheter i underetasje der det etter bygningsrådets skjønn er terrengmessige forutsetninger til stede og innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftens kap. 44, §1, pkt. 8. Bebyggelsens endelige plassering på tomten og grunnmurshøyden fastsettes av bygningsrådet.
- §3.** Eneboliger og kjedehus skal oppføres i 1 etasje.
- §4.** Eneboliger og kjedehus med sadeltak skal ha en takvinkel som ikke overskrider 30°. Takvinkelen skal godkjennes av bygningsrådet. Gesims- og mønehøyder skal - målt fra topp grunnmur ikke overstige 3, henholdsvis 5 m.
- §5.** Grunnmurhøyder for eneboliger og kjedehus samt bygningenes endelige plassering på tomta skal godkjennes av bygningsrådet. Høye grunnmurer i fallende terreng skal gis fasademessig behandling. Det kan tillates innredet rom for varig opphold i underetasje der bygningsrådet finner at terrengmessige forhold er til stede, og når innredningen ligger innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftens kap. 44, §1, pkt. 8.
- §6.** Alle kjedehus skal ha ens takvinkel. Takvinkelen skal godkjennes av bygningsrådet. Sammenbygning med carport, garasje og boder skal anmeldes sammen med husene. Det skal være minst en biloppstillingsplass eller garasje pr. hus.
- §7.** For eneboliger skal boder over terreng og garasjer gis en utforming som harmonerer med hovedbygningene og skal anmeldes sammen med disse selv om bodene eller garasjene ikke er tenkt oppført samtidig med våningshusene.
- §8.** Fellesgarasjer kan bare plasseres på de steder som er vist på reguleringsplanen. Materialvalg og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Garasjer og/eller biloppstillingsplasser skal opparbeides i takt med utbyggingen av området.
- §9.** De ikke bebygde områder må gis en tiltalende utforming og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet plan for terrasseanlegg, utvendige trapper, forstøtningsmurer, tørkeplasser, lekeplasser m. v.
- §10.** Tomtegrenser og forhager kan markeres med lav beplantning. Ønskes noen tomt inngjerdet skal gjerders utførelse, høyde og farge godkjennes av bygningsrådet. For regulert rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende

rekkehus. Regulert blokkbebyggelse kan bare inngjerdes med bygningsrådets samtykke.

- §11.** Ingen tomt må beplantes slik at det etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for naboene eller den offentlige ferdsel.
- §12.** Områdets vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning.
- §13.** Bygningsrådet kan kreve felles antenneanlegg for radio og fjernsyn der forholdene tilsier dette.
- §14.** Farge på husene samt materialvalg skal godkjennes av bygningsrådet.
- §15.** Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Tune kommune til anvendelse.
- §16.** Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Tune kommune.
- §17.** Etter reguleringsbestemmelsernes ikrafttredelse er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.



Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for

Damveien 45



Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre 07.05.2014

Datert: 04.12.2013

Revidert: 04.04.2014

A decorative graphic consisting of a thick blue line that starts on the left, curves upwards and then downwards, ending on the right. It has a slight 3D effect with a lighter blue shadow underneath.

Planen er utarbeidet av Rambøll AS

§ 1 FORMÅLSPARAGRAF

Formålet med reguleringen er å fornye en utdatert forretningstomt ved å rive eksisterende forretningsbygg og legge opp til en ny bygningsstruktur med bolig og næring.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

Området innenfor reguleringsgrensen er regulert til følgende arealformål, jf. Lov om planlegging og byggesaksbehandling, plan- og bygningsloven (PBL) § 12-5, 2. ledd:

1. Bebyggelse og anlegg:
 - Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (B1-2)
 - Næringsbebyggelse (N)
 - Energianlegg – trafo (E)
 - Uteoppholdsareal (U)
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
 - Kjøreveg (V1-3)
 - Gang/sykkelveg (GS1-2)
 - Gangveg/gangareal (GA)
 - Parkeringsplasser (på grunnen) (P1-3)
3. Grønnstruktur:
 - Grønnstruktur (G1-5)
4. Hensynssoner:
 - Sikringssone - frisiktsone mot veg
 - Faresone - høyspenningsanlegg

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER, jfr. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 10.

- a) Lekearealer skal være ferdigstilt før første bolig innenfor planområdet gis brukstillatelse.
- b) Frisiktsone skal opparbeides samtidig med veganlegget.
- c) Fortau F, langs sørsiden av Damveien, skal være ferdigstilt før første bolig innenfor planområdet gis brukstillatelse.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER**a) Kulturminner**

Dersom det under anleggsarbeidet treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 6.

b) Universell utforming

Uteoppholdsarealer skal planlegges etter prinsippene om universell utforming, jfr. § PBL 12-7, 1 ledd nr. 4.

c) Støy

Støynivået skal ikke overskride anbefalte grenseverdier i tabell 3 i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2012 eller senere vedtatte retningslinjer, vedtekter eller forskrifter. Alle boenheter skal ha tilgang til balkong med støy under grenseverdiene. Ved plassering av støyfølsomme rom mot nord (Damveien) innenfor N og B1, skal det utføres støydempende tiltak som sikrer at grenseverdiene overholdes.

d) Terrengtilpassing

Ved oppføring av nybygg, tilbygg, påbygg, terrasser, verandaer o.l. skal det legges spesiell vekt på god og stedstilpasset byggeskikk, terrengtilpassing og størst mulig grad av bevaring av

eksisterende vegetasjon og topografi. Ved fargesetting skal det legges vekt på tilpasning til naturgitte omgivelser. Gjerder, levegger, trapper eller andre lignende konstruksjoner som ikke er en naturlig del av bygning tillates ikke. Unntatt fra bestemmelsen er gjerder som er nødvendige av sikkerhetsmessige årsaker.

d) **Bestemmelsesområde**

Innenfor viste bestemmelsesområde tillates opparbeidet underjordisk parkeringsanlegg samt boder og tekniske rom. Arealet er felles for B1 og B2.

e) Det skal etableres radonsperre i alle nye bygg iht. gjeldende regelverk.

f) Innenfor planområdet skal det legges vekt på en helhetlig arkitektonisk utforming.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 5.1 Utomhusplan

a) Som en del av byggesøknadsbehandlingen skal det foreligge detaljert utomhusplan i hensiktsmessig målestokk som blant annet bør vise:

- Avgrensninger for planen med framtidige og omsøkte bygg/tiltak markert, påført piler for adkomst- og inngangsforhold.
- Terrengforhold med eksisterende koter, prosjekterte koter og nødvendige punkthøyder.
- Trafikkforhold med kjøreveger og gangveger, plasser og parkering. Hovedadkomst for gående og kjørende, vegbredder, nødvendig snuplass, fremkommelighet for utrykningskjøretøy m.m. samt parkering for bil og sykkel.
- Tekniske forhold som vann- og avløpstrasé, avrenning, håndtering av overflatevann og arealenes materialbruk.
- Plassering og markering av brannkummer.
- Plassering av oppsamlingsutstyr for avfall iht. renovasjonsforskriftene.
- Opparbeidelse av lekearealer med lekeapparater, beplantning og underlag.
- Vegetasjon og grøntanlegg skal vises med ny vegetasjon, eksisterende vegetasjon som skal bevares og områder de tekniske anlegg og andre terrenginngrep får konsekvenser for vegetasjon.

b) Utomhusplanen skal være en samlet plan for hele planområdet. Utomhusplaner som ikke oppfyller intensjonene i detaljreguleringsplanen på en tilfredsstillende måte, kan avslås av kommunen.

c) Lekeplasser skal opparbeides i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr.

d) Arealer skal beregnes etter Norsk Standard NS 3940.

§ 5.2 Blokkbebyggelse (B1-2).

a) Felt B1 og B2 tillates benyttet til blokkbebyggelse. Maksimalt tillatt BYA for B1 er 65 %. Maksimalt tillatt BYA for B2 er 55 %. (jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 1).

b) Maksimal gesims- og mønehøyde er 11 meter. Bebyggelsen tillates med saltak, pulttak, flatt tak eller kombinasjoner av disse. Høydene beregnes i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

c) Det skal opparbeides minimum 10 biloppstillingsplasser pr. 1000 m² BRA. Det skal opparbeides minimum 1 sykkelplass pr. leilighet i tillegg til 0,3 sykkelplasser for gjester. Innvendig sykkelbod kan inngå i antallet plasser, dog skal gjesteplasser være utendørs. (jfr. PBL § 12-7, 1. ledd nr. 7.)

§ 5.3 Næringsbebyggelse (N)

a) Felt N tillates benyttet til næringsbebyggelse i form av kontorer eller servicevirksomhet, som f.eks. frisør, velværesenter, legekantor el.l., jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 1. Maks. BYA er 100 %.

b) Maksimal gesims- og mønehøyde er 7 meter. Bebyggelsen tillates med saltak, pulttak, flatt tak eller kombinasjoner av disse. Høydene beregnes i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

c) Det skal opparbeides minimum 15 biloppstillingsplasser pr. 1000 m² BRA, jfr. PBL § 12-7, 1. ledd nr. 7.

d) Felles renovasjon for hele planområdet tillates plassert innenfor delområde N, enten på terreng eller innlemmet i bebyggelsen. Dersom næringsområdet ikke er utbygd før boligene tas i bruk, skal arealet for øvrig holdes ryddig og vegetasjonen skjøttes.

§ 5.4 Energianlegg (E)

a) Delområde E omfatter eksisterende transformatorstasjon. Særskilte lover og forskrifter for slike anlegg skal gjelde for området i tillegg til PBL.

§ 5.5 Uteoppholdsarealer (U1-2)

a) U1-2 skal være felles for B1 og B2, jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 14.

b) Innenfor U1-2 skal det settes av areal og opparbeides felles lekeplass(er) tilsvarende minimum 5 m² pr. bolig. Dog ikke mindre enn 150 m². Plassen(e) skal inneholde minimum en sandkasse, en benk og noe fast dekke som er flatt nok til trehjuls sykling. Uteoppholdsarealene kan for øvrig gis en parkmessig opparbeidelse, jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 4. Endelig utforming av uteoppholdsarealene med tilhørende lekearealer skal framgå av utomhusplanen.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 6.1 Kjørveg (V1-3)

a) Kjørveg V1 er offentlig veg, jfr. § 12-7, 1. ledd nr. 14.

b) Kjørveg V2 skal være felles adkomst for B1, B2 og N, jfr. § 12-7, 1. ledd nr. 14.

c) Kjørveg V3 skal være felles adkomst til parkeringsanlegg for B1 og B2, jfr. § 12-7, 1. ledd nr. 14.

§ 6.2 Fortau (F)

a) F skal være offentlig fortau, jfr. § 12-7, 1. ledd nr. 14.

b) Fortau F skal ha nedsenket kantstein ved innkjøringene til V2 og V3.

§ 6.3 Gang- og sykkelveg (GS1-2)

a) GS1 og GS2 skal være offentlige gang- og sykkelveger, jfr. § 12-7, 1. ledd nr. 14.

b) GS2 skal til enhver tid være åpen for allmenn ferdsel til fots og på sykkel. Dette gjelder også i anleggsperioden for planområdet for øvrig.

§ 6.4 Gangveg/gangareal (GA)

a) GA skal være felles for B1 og B2, jfr. § 12-7, 1. ledd nr. 14.

§ 6.5 Parkeringsplasser på grunnen (P)

a) P1-3 skal være felles for B1, B2 og N, jfr. § 12-7, 1. ledd nr. 14.

b) Viste parkeringsfelt er veiledende.

c) Felt P3 skal benyttes til sykkelparkering. Sykkelparkering skal være utformet med faste innretninger slik at syklene kan låses fast, ha fast dekke og tak.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR

§ 7.1 Grønnstruktur (G1-5)

a) I områdene G1-5 kan det beplantes busker. Naturlig, stedefen vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Installasjoner og beplantning i områdene skal ikke hindre friskt i kryssene, jfr. § 12-7, 1 ledd nr. 4.

§ 8 HENSYNSSONER**§ 8.1 Sikringssone - frisisiktsone**

a) Innenfor frisisiktsonene skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum, jfr. § 12-7, 1. ledd nr. 4.

§ 8.2 Fareområde - høyspenningsanlegg

a) Fareområdet gjelder høyspenningsanlegg – trafo.

Tegnforklaring

<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>	
	Faresone grense
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Støysonegrense
	Støysone - Rød sone iht. T-1442
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Bestemmelsegrense
	Bebyggelse og anlegg - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	Idrettsanlegg - nåværende
	Veg - nåværende
	Frrområde - nåværende
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennene 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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse:
Damveien 25A, 1715 Yven
andelsnr. 16 i Damveien Borettslag, org.nr. 950 151 137 i
Sarpsborg kommune
Oppdragsnummer:
1109250010

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg
Saksbehandler: Ine M. Bredholt
Telefon: 911 55 707
E-post: ine.meisund.bredholt@aktiv.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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ **Referanse og tlf nr:** _____
Lånt kapital: _____ **Kr:** _____
Egenkapital: _____ **Kr:** _____
Totalt: _____ **Kr:** _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)
Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____
Fødselsnummer (11 siffer): _____
Adresse: _____
Postnr: _____ **Sted:** _____
Tlf.: _____ **E-post:** _____
Dato: _____ **Sign:** _____

Navn: _____
Fødselsnummer (11 siffer): _____
Adresse: _____
Postnr: _____ **Sted:** _____
Tlf.: _____ **E-post:** _____
Dato: _____ **Sign:** _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

aktiv.
Tar deg videre