

aktiv.



Bjørnemoseveien 5H, 1640 RÅDE

**Missingmyr/Råde - Nyere,
moderne leilighet fra 2023 med
god standard - Tett på naturen -
Vestvendt balkong**



Eiendomsmegler MNEF

Helene Ellefsen

Mobil 415 51 060

E-post helene.ellefsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Moss AS

Gudes gate 2, 1530 Moss, 1530 MOSS. TLF. 69 25 25 51

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 750 000,-
Fellesgjeld: Kr 291,-
Omkostn.: Kr 70 140,-
Total ink omk.: Kr 2 820 431,-
Felleskostn.: Kr 2 380,-
Selger: Johan Bernhard Larsen
Vogt

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2023
BRA-i/BRA Total 41/44 kvm
Tomtstr.: 4317.2 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 84, bnr. 203
Snr. 7
Oppdragsnr.: 1114260017

Nyere, moderne leilighet fra 2023 med god standard - Tett på naturen - Vestvendt balkong

Bjørnemoseveien 5H formidles av Aktiv Moss v/ Helene Ellefsen! En nyere og moderne leilighet fra 2023. Leiligheten ligger i 3. etasje og holder en god standard. Inneholder entré, soverom, bad og åpen stue-kjøkkenløsning. Leilighetens store vindusflater gir følelsen av å være tett på naturen, samt slipper inn rikelig med dagslys.

Høydepunkter:

- Arealeffektiv planløsning
- Store vindusflater og gode innvendige lysforhold
- Vestvendt balkong med gode solforhold
- P-plass
- Vannbåren gulvvarme
- Nyere bygg fra 2023



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	57
Egenerklæring	83
Nabolagsprofil	146
Budskjema	172

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 41 kvm

BRA - e: 3 kvm

BRA totalt: 44 kvm

TBA: 5 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 3 kvm Bod

3. etasje

BRA-i: 41 kvm Entré, soverom, bad/wc, stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje

3. etasje

5 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Innvendig målte arealer.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.
Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.

Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Boden er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4317.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet. Boligen er en del av et prosjekt under utvikling/bygging, fellesarealer blir opparbeidet iht. utomhusplan.

Beliggenhet

Nyere leilighet beliggende i et nytt, rolig og familievennlig boligfelt på Missingmyr i Råde kommune. Området byr på gode nærmiljøkvaliteter med lekeplass i umiddelbar nærhet, samt akebakke og skøytebane tilgjengelig i vintersesongen.

Skole og barnehage:

Missingmyr barnehage, oppført i 2007, har tilbud for barn i alderen 0–6 år og ligger praktisk til i nærområdet.

I Karlshus finnes både barneskole og ungdomsskole, samt Råde Idrettspark – et omfattende idrettsanlegg med blant annet flere fotballbaner, tennisbaner og volleyballbaner.

Handel og servicetilbud:

Karlshus sentrum dekker de fleste daglige behov med et variert utvalg av butikker og tjenester. Her finner du blant annet dagligvareforretninger, klesbutikk, frisør, apotek og bokhandel.

Kommunikasjonsmuligheter:

Råde togstasjon, beliggende rett sør for sentrum, er svært attraktiv for både dag- og ukependlere. Stasjonen er for tiden under betydelig oppgradering, noe som vil gi et enda bedre tilbud for reisende.

Med bil har man rask adkomst til E6, og både Moss og Fredrikstad nås på rundt 15 minutter. Det nye sykehuset på Kalnes ligger ca. 10 minutters kjøretid unna, mens Oslo kan nås på omtrent én time.

Kommunens sentrale beliggenhet og gode transportforbindelser gjør området svært attraktivt for bosetting.

Området:

Missingmyr har utviklet seg til et veletablert tettsted i Råde kommune siden 2004.

Området ligger idyllisk til ved Vansjø, rundt fem kilometer øst for Karlshus, og grenser mot Sarpsborg. Det er kun ca. 500 meter til både skolebuss og barnehage.

Missingen er omgitt av store natur- og friluftsområder som innbyr til et aktivt uteliv året rundt. Vansjø byr på hele 250 kilometer strandlinje med øyer, holmer, sund og fjorder – perfekt for både korte dagsturer og lengre utflukter for hele familien. De landlige omgivelsene gir trygge og gode oppvekstvilkår hvor barn kan leke fritt i naturskjønne omgivelser.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Erik Pettersen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Vinduer med trerammer og 3-lags isolerglass fra byggeåret.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Det påpekes at vinduer utvendig er omfattet av sameiets vedlikeholdsansvar.

Innvendige overflater og installasjoner kan helt eller delvis være den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsansvar.

Fordeling av vedlikeholdsplikt mellom sameiet og seksjonseier kan variere, og det anbefales derfor å sette seg inn i sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler for nærmere avklaringer av ansvar og plikter.

Balkongdør: Balkongdør/skyvedør med trerammer og 3-lags isolerglass fra byggeåret.
Utvendige trerammer.

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ingen ellers unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.

Det påpekes at balkongdør utvendig er omfattet av sameiets vedlikeholdsansvar.
Hvis ikke annet er bestemt i vedtektene.

Innvendige overflater og installasjoner kan helt eller delvis være den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsansvar.

Fordeling av vedlikeholdsplikt mellom sameiet og seksjonseier kan variere, og det anbefales derfor å sette seg inn i sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler for nærmere avklaring av ansvar og plikter.

Entrédør: Entrédør i tre fra byggeåret.

Brann- og lydklassifisert entrédør fra byggeåret (EI30).

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

- Inngangsdør og dører i kommunikasjonsveier skal ha fri bredde på minimum 0,86 m.

Det påpekes at entrédør utvendig er omfattet av sameiets vedlikeholdsansvar.
Hvis ikke annet er bestemt i vedtektene.

Innvendige overflater og installasjoner kan helt eller delvis være den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsansvar.

Fordeling av vedlikeholdsplikt mellom sameiet og seksjonseier kan variere, og det anbefales derfor å sette seg inn i sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler for nærmere avklaring av ansvar og plikter.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Utgang fra stue/kjøkken til en balkong på til sammen ca. m².

Gulv er tettet med kompositt fliser eller lignende, det er membran/papp under disse.

Rekkverk i stål med glass på balkong/terrasse.
Rekkverkshøyde målt til ca. 104 cm.

Dette er innenfor dagens krav.

Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:

Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere i betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik utover gjeldende standard.

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er i henhold til gjeldende forskrift, ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utførte analyser av etasjeskillere.

Dersom skjevheter er av betydning for kjøper anbefales det ytterligere kontroller og eventuelt statiske beregninger utført av byggeteknisk konsulent.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og i soverom i etasjen, og ble målt til ca. 10 mm avvik på hvert rom)

Det ble ikke registrert avvik utover gjeldende standard.

Lokale skjevheter kan forekomme.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TGIU

3. Etasje - Bad/wc - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da badet er under 5 år gammelt.

Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke._____

Tilstandsgrad er satt ut fra resultater ved utførte overflatesøk.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte

reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende? Ja

Videre utbygging av området. Kommer ikke til å påvirke utsikt eller solforhold for leiligheten. Heller ikke påvirke fellesareal for nåværende sameiet.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja

Utbedring av brannkonsept. Bygd inn sprinkleranlegg og nye gipsplater.

Er tiltaket godkjent av kommunen? Ja

Kommune har gitt vedtak om endring, og de har fulgt opp at dette har gått i orden.

Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger

for boligen? Ja

Utført brannrapport, lydtest og takstrapp for sameiet. Gjennomført tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen.

Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen? Ja

Vært uenigheter opp mot utbygger når det kommer til utbedring av fellesareal.

Foreligger en rapport fra kommunen og utbedringer blir eller har blitt utført.

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja

Sportsbod har hatt vanngjennomtrengning. Observert mugg i boden.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025 Firmanavn: Eplehagen EU

Beskrivelse av arbeidet: Vannsperre i vegger, flere luftesluser, gjort endringer på taket, sanert mugg. Er oppfølging og i boden tilhørende leiligheten er det bra.

Standard

Bjørnemoseveien 5H formidles av Aktiv Moss v/ Helene Ellefsen!

En nyere og moderne leilighet fra 2023. Leiligheten ligger i 3. etasje og holder en god standard. Inneholder entré, soverom, bad og åpen stue-kjøkkenløsning. Leilighetens store vindusflater gir følelsen av å være tett på naturen, samt slipper inn rikelig med dagslys.

I entréen er det god plass til å henge fra seg yttertøyet.

På soverommet er det plass til både dobbeltseng og garderobeskap.

Stuen oppleves som lys og luftig, med en sosial åpen kjøkkenløsning. De store vindusflatene sørger for rikelig med naturlig dagslys, samt gir en følelse av å være tatt på naturen. Leiligheten er påkostet solskjerming i form av plisségardiner.

Kjøkkenet ligger i en åpen løsning i stuen. Kjøkkeninnredning av glatte fronter, laminert benkeplate og nedfelt kum. Integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Balkongen har vestvendt orientering, gode solforhold og luftig utsyn. Det er plass til enkelt utemøblement.

Bod på ca. 3 kvm i felles bodrekke.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Leiligheten disponerer en fast parkeringsplass, plass nummer 7, på felles parkering for sameiet. Det er montert elbillader fra Aneo.

Forsikringselskap og Polisenummer

IF Skadeforsikring NUF, polisenummer SP5245701

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring

- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Leiligheten varmes opp av vannbåren gulvvarme i alle rom.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

C

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 750 000

Omkostninger kjøper

2 750 000 (Prisantydning)

291 (Andel av fellesgjeld)

2 750 291 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

68 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

70 140 (Omkostninger totalt)
82 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
84 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 820 431 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 832 331 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 835 131 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 11 001 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt eiendomsskatt. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Renovasjon Movar: kr. 2.609,- pr. år.

Vann: kr. 2.362,- pr. år.

Avløp: kr. 2.805,- pr. år.

Eiendomsskatt: kr. 3.225,- pr. år.

Formuesverdi primærbolig

Kr 536 109 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 144 436 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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 om 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

Eierbrøk

1/33

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer: Styrehonorar, forretningsførsel, grunnpakke TV/internett, forsikring av bygg og generelt vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 380

Andel Fellesgjeld

Kr 291

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

13.12.2025

Andel fellesformue

Kr 25 042

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Bjørnemoseveien 3-5-7

Organisasjonsnummer

932065061

Om sameiet

Sameie Bjørnemoseveien 3-5-7 består av 33 seksjoner.

Styret har jobbet med følgende:

Sameiet velger å avslutte samarbeidet med TG som gjør rent fellesområder og trapp da sameiet ikke er fornøyd med utførelse av vask. Styret godkjenner forslaget mot at trappevask føres inn i ordensreglene og utføres etter oppsatt vaskeliste.

Forslag til å hente inn juridisk hjelp til å formulere krav mot utbygger der de skal betale deler av felleskosnader for perioden 2023-2026. Styre godkjenner forslaget og ser behov for juridisk bistand for å kreve fellesutgifter fra utbygger fra perioden 2023-2026. Styre et usikker på fremgangsmåte og hvilke beregninger som må være med i kravet.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som vil påvirke regnskapet i vesentlig grad.

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året. Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene.

Opprett av dyr er ikke tillatt.

Forretningsfører

Forretningsfører

Solibo AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 84, bruksnummer 203, seksjonsnummer 7 i Råde kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3112/84/203/7:

27.06.2023 - Dokumentnr: 678423 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 7

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/33

01.01.2024 - Dokumentnr: 887246 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3017 Gnr:84 Bnr:203 Snr:7

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest for eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 28.05.2025. Følgende arbeider/anmerkninger sto igjen før ferdigattest kunne utstedes:

Det vises til vedlagte tilsynsrapport datert den 25.02.2026, på bakgrunn av gjennomført befarings av Råde kommune den 24.06.2025.

Gjenstående avvik ved tilsynet nedenfor. Avvikene må være dokumentert lukket innen utløpet av 15.05.2026.

1 Rømningsvindu H+B ikke 1,5 meter i sum TEK17 § 11-13, tredje ledd, PAY

2 Manglende skjerming av rømningsstige TEK17 § 11-13, tredje ledd, PAY

3 Rømningsstige i kombinasjon med utfellbar stige uten ryggbøyle TEK17 § 11-13, tredje ledd, PAY

4 Oppstillingsplass for brannvesenets høydemateriell. Mangler også oppmerking. TEK17 § 11-17, YK

5 Avstand mellom boder og boligbygg for liten pga. boligbyggets høyde over 9 m TEK17 § 11-6, annet ledd, PAY

6 Avfallscontainere inntil bygg Brannkonseptet

7 Utdaterte branntegninger Pbl. §§ 21-4, jf. 21-2

8 Brannkonsept ikke oppdatert Pbl. §§ 21-4, jf. 21-2

9 Sprinklerhode inne i skap kan fjernes TEK17 § 15-5

10 Markeringslys over hoveddør er ikke synlig i felles trappegang på plan 1 i nr. 7 TEK17 § 11-10, annet ledd, YK

11 Parkeringsplasser for forflytningshemmede er ikke oppmerket TEK17 § 8-8, første ledd, c), YK

- 12 Kun én HC-plass utenfor nr. 5 TEK17 § 8-8, første ledd, YK
- 13 Tilkomst til uteoppholdsarealer utenfor nr. 7 er for smalt og med for ujevnt dekke TEK17 §§ 8-7, jf. 8-2, YK
- 14 Uteboder har for høy terskel og for bratt rampe TEK17 §§ 12-10, tredje ledd og 12-13, tredje ledd, c), YK
- 15 Uteboder har for smale dører (76 cm) § 12-13, annet ledd, b), YK
- 16 Det er for liten avstand mellom bodbyggene for tilkomst TEK17 § 8-5, fjerde ledd, YK
- 17 Uklart skille mellom gang- og kjøreareal TEK17 § 8-5, fjerde ledd, d), YK
- 18 Oppstillingsfelt foran inngangsdør til nr. 7 er for lite og er feil utformet TEK17 § 12-4, annet ledd, d), YK
- 19 Gangvei frem til inngangsparti er for bratt TEK17 § 8-5, første ledd, b), YK
- 20 Gangvei frem til inngangsparti er ikke merket for HC TEK17 § 8-5, fjerde ledd, d), YK
- 21 Inngangsdør til nr. 5 slår feil vei mtp. trinnfri adkomstvei TEK17 §§ 12-13, første ledd og 12-4, annet ledd, d), annen setning, YK
- 22 Trapp opp til hovedinngang i nr. 5 har ulike opptrinn TEK17 § 8-9, annet ledd, a), YK
- 23 Dørmatten som skal gi trinnfri adkomst er smalere enn døråpningen TEK17 § 12-13, annet ledd, a), YK
- 24 Mangelfull taktil merking utendørs TEK17 § 8-5, fjerde ledd, d), YK
- 25 Kun inngangsdører som åpner 120° har tilstrekkelig fri bredde TEK17 § 12-13, annet ledd, a), YK
- 26 Det er ikke 300 mm fritt sidefelt ved alle dører TEK17 § 12-13, tredje ledd, d), PAY
- 27 Det er mindre enn 0,5 meter mellom døråpning og trapp
- 28 Håndløper i trapper er ikke avrundet 300 mm utenfor trapp
- 29 For liten tilgjengelig plass foran avfallscontainere
- 30 Manglende fallsikring mellom ulike nivåer av utearealene
- 31 Luminanskontrast mellom hoveddørene og veggen omkring er for lav Kommunens vurdering av forholdene TEK17 § 12-14, første ledd, PAY TEK17 § 12-14, annet ledd, b), YK
- TEK17 § 12-12, annet ledd, YK
- TEK17 § 8-3, tredje ledd, b), YK
- TEK17 § 12-4, annet ledd, a), PAY

Megler kjenner ikke til om arbeidene er fullført.

Da tiltaket er omsøkt etter 01.01.1998, vil det være mulig å søke om ferdigattest i etterkant. Kjøper anbefales å søke ferdigattest for å sikre lovlig bruk av eiendommen/bygningsdelen.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Midlertidig brukstillatelse er vedlagt salgsoppgaven.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 11.01.2024. Megler har ikke

avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

28.05.2025.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp. Private stikkledninger ut til det offentlige nett. Adkomstveien ligger på kommunal eiendom gnr. 84 bnr. 189.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.
Reguleringsplan 0135 2012 01 - Missingen Nord vedtatt 19.06.2014.
Kommuneplan 202002 - Råde kommune - periode 2023-2037.

Adgang til utleie

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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 tinglysning 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.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

0 E-takst/verdivurdering
5 500 Foto inkl. dronfoto
3 500 Kommunale opplysninger
20 900 Markedspakke
6 900 Oppgjørshonorar
5 250 Opplysninger fra forretningsfører
3 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
12 900 Tilretteleggingsgebyr
3 000 Visninger/overtakelse per stk. (fakturerer kun første visning)
5 995 Eierskiftegebyr
10 000 Tilstandsrapport (faktureres direkte til selger)
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 105 850

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Helene Ellefsen
Eiendomsmegler MNEF
helene.ellefsen@aktiv.no
Tlf: 415 51 060

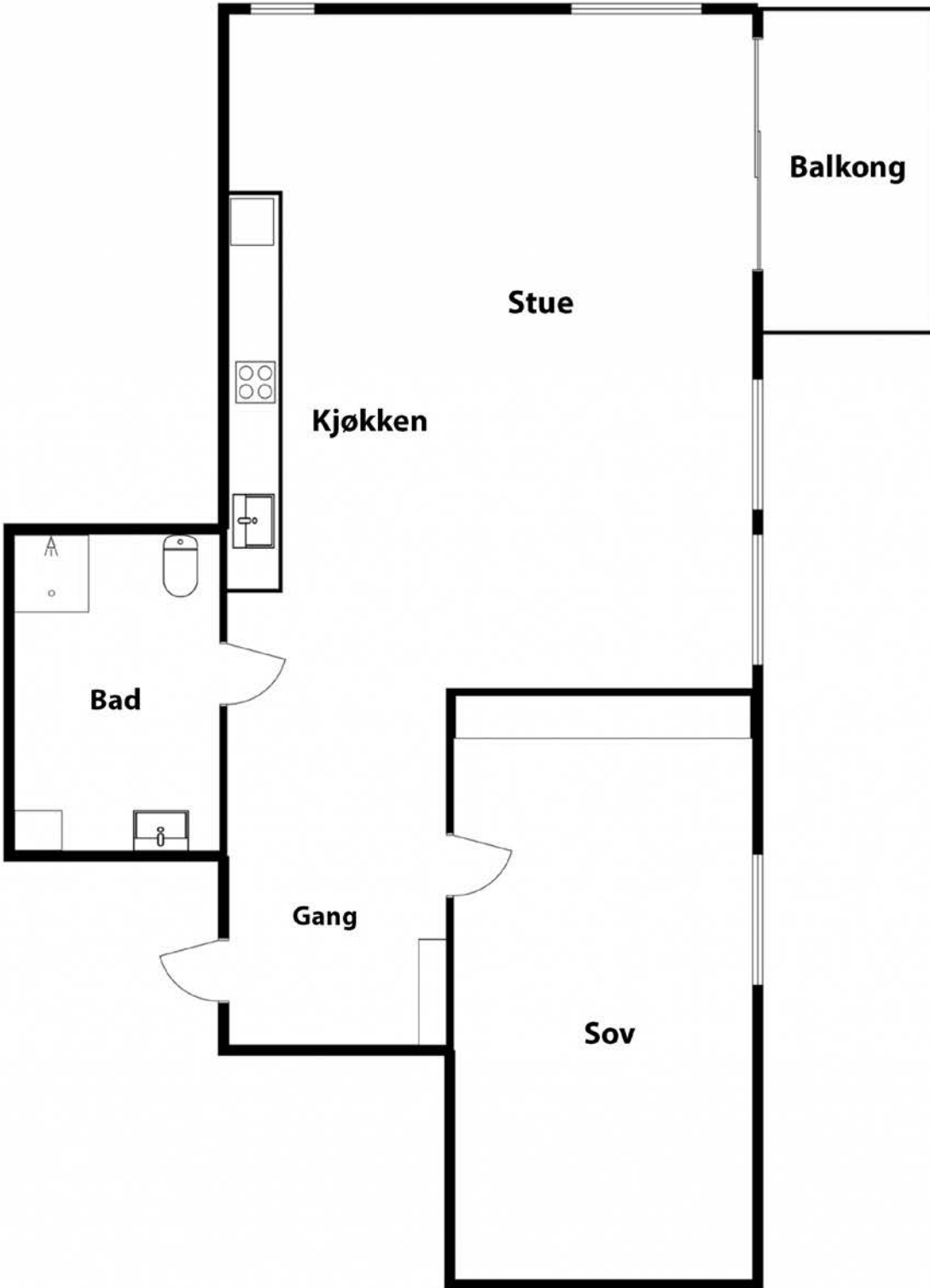
Oppdragstaker

Aktiv Moss AS, organisasjonsnummer 934611330
Gudes gate 2, 1530 Moss,

Salgsoppgavedato

14.05.2026

3.etg



aktiv.
STUDIO I838

























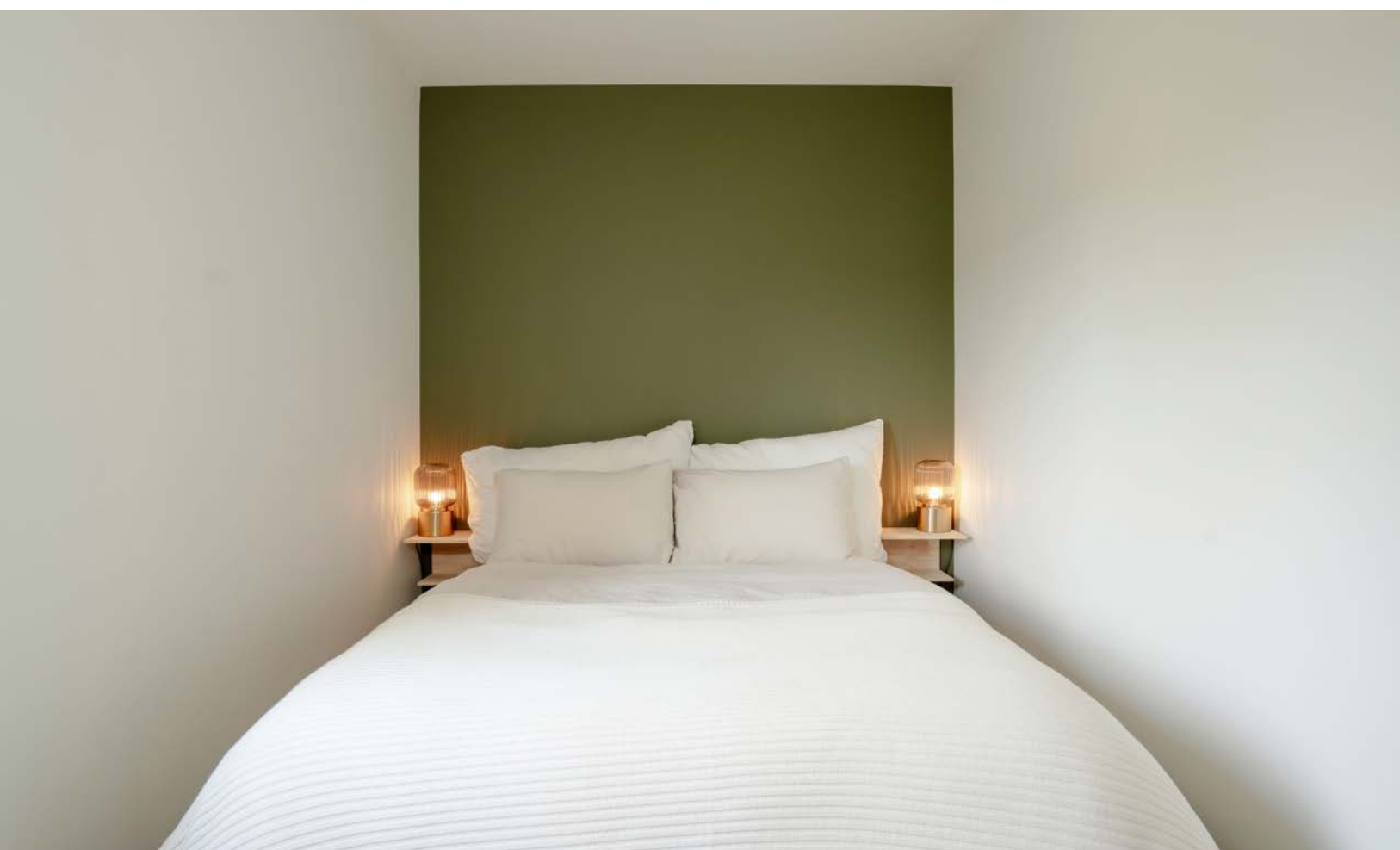


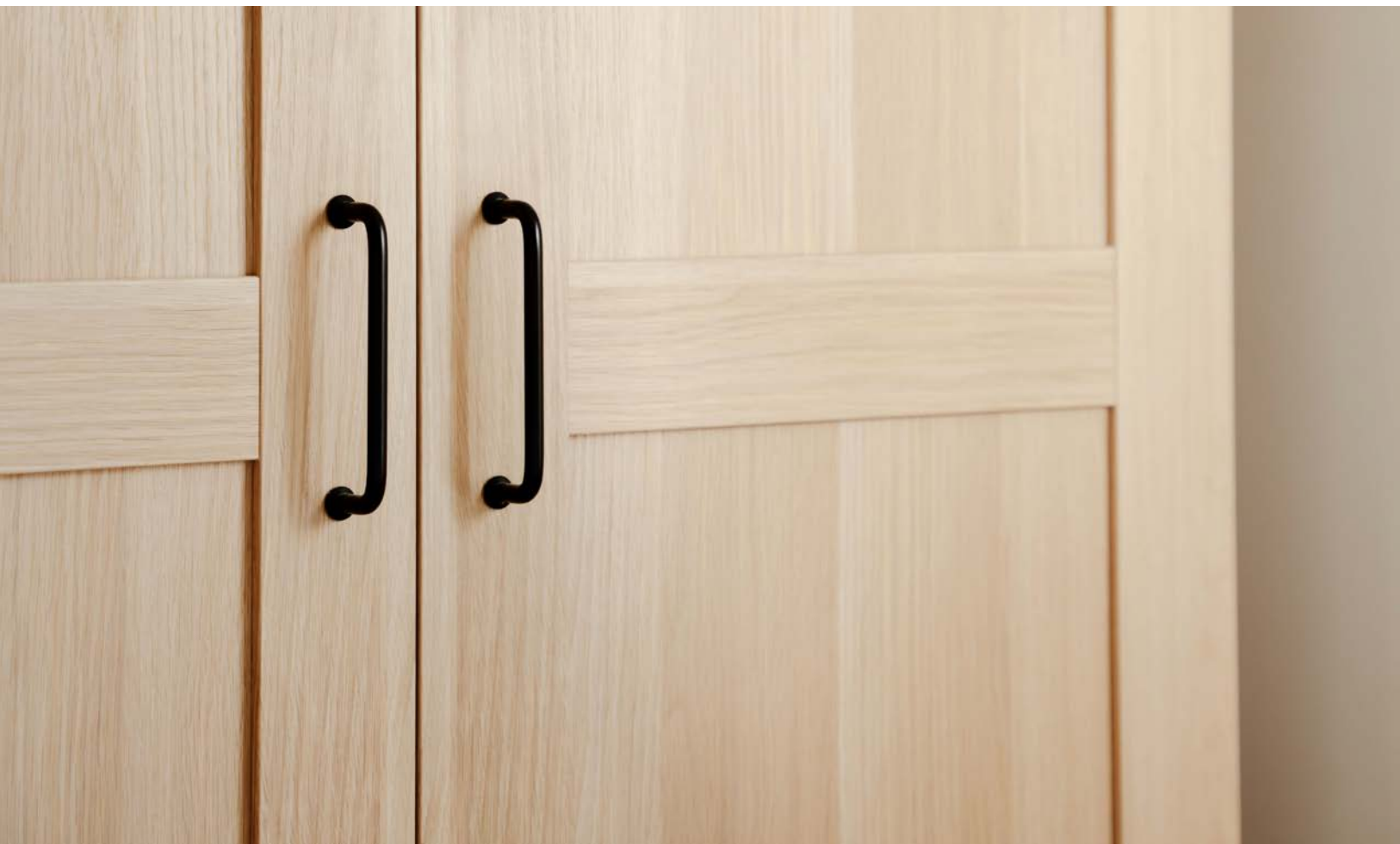
























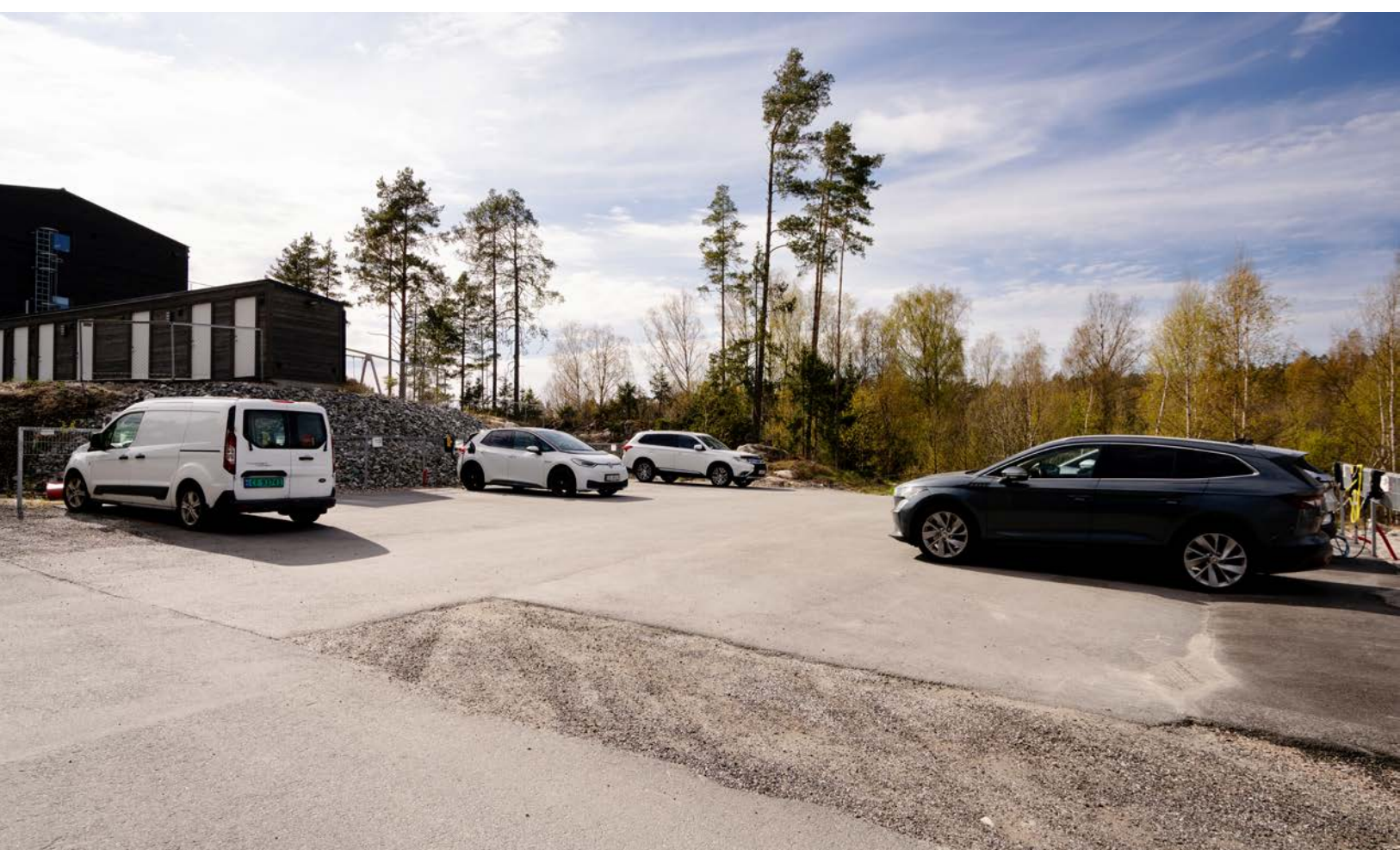


















Vedlegg

Tilstandsrapport

- 🏠 2-roms leilighet i 3. Etasje
- 📍 Bjørnemoseveien 5H , 1640 RÅDE
- 📖 RÅDE kommune
- # gnr. 84, bnr. 203, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 44 m² BRA-i: 41 m²



Befaringsdato: 04.05.2026

Rapportdato: 13.05.2026

Oppdragsnr.: 22602-26136

Eiendomsverdi ref nr: HX2141

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Pettersen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapper, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggeteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.



Rapportansvarlig

Erik Pettersen

ep@taksator.no

950 60 321

NITO



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løstørre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet i 3. etasje med nordvest-vendt balkong, som ligger sentralt på Missingfjellet.

Leiligheten er oppført i 2023.
Leiligheten har balansert ventilasjon.

Oppvarming via vannbåren varme i alle rom.

Flislagt baderom med standard og konstruksjoner fra 2023.

Kjøkken med innredning fra Mesterkjøkken fra byggeåret med glattefronter.

Laminat benkeplate med planlimt kum (sort).

Blandebatteri i rustfritt stål.

Gips på vegg bak platetopp og vask.

Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap/frysenskap.

Det er installert komfyrvakt.

Aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Baderommet har innredning med heldekkende servant, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Vegghengt klosett og dusj med foldedører på bad.

Medfølgende utvendig bod i felles bodrekke på ca. 3 m² og en egen åpen parkeringsplass med EL-billader.

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

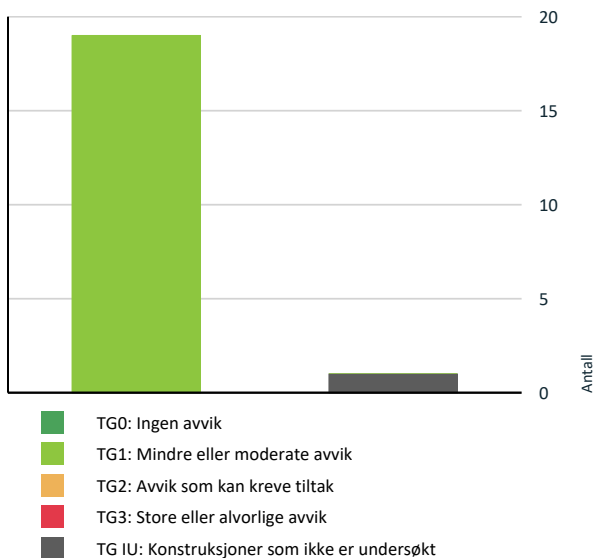
2-roms leilighet i 3. Etasje

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

Dagens bruk samsvarer med byggemeldte godkjente tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selgers egenerklæring var ikke ferdigstilt på tidspunktet for signering av rapporten. Rapporten er derfor utarbeidet uten hensyn til opplysninger som senere kan fremkomme i egenerklæringen. Det kan oppstå avvik mellom denne rapporten og selgers egenerklæring. Egenerklæringen er et selvstendig dokument som selger plikter å fylle ut, og ansvaret for innholdet i egenerklæringen ligger hos selger og megler.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring. Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet. På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova. Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600. Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.

Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelse er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens felleddeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.

I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter

Sammendrag av boligens tilstand

rapportdato.

Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.

Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!

Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.

Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.

Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.

Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet i 3. Etasje

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET I 3. ETASJE



Byggeår
2025

Anvendelse

Standard

Se beskrivelse i rapporten.

Vedlikehold

Kommentar

UTVENDIG

1 TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og 3-lags isolerglass fra byggeåret.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringsstidspunktet.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Det påpekes at vinduer utvendig er omfattet av sameiets vedlikeholdsansvar.

Innvendige overflater og installasjoner kan helt eller delvis være den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsansvar.

Fordeling av vedlikeholdsplikt mellom sameiet og seksjonseier kan variere, og det anbefales derfor å sette seg inn i sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler for nærmere avklaringer av ansvar og plikter.



1 TG 1 Balkongdør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Balkongdør/skyvedør med trerammer og 3-lags isolerglass fra byggeåret.
Utvendige trerammer.

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ingen ellers unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.
Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.

Det påpekes at balkongdør utvendig er omfattet av sameiets vedlikeholdsansvar.
Hvis ikke annet er bestemt i vedtektene.

Innvendige overflater og installasjoner kan helt eller delvis være den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsansvar.

Fordeling av vedlikeholdsplikt mellom sameiet og seksjonseier kan variere,
og det anbefales derfor å sette seg inn i sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler for nærmere avklaring av ansvar og plikter.



TG 1 Entrédør

Beskrivelse

Entrédør i tre fra byggeåret.

Brann- og lydklassifisert entrédør fra byggeåret (EI30).

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.
- Inngangsdør og dører i kommunikasjonsveier skal ha fri bredde på minimum 0,86 m.

Det påpekes at entrédør utvendig er omfattet av sameiets vedlikeholdsansvar.
Hvis ikke annet er bestemt i vedtektene.

Innvendige overflater og installasjoner kan helt eller delvis være den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsansvar.

Fordeling av vedlikeholdsplikt mellom sameiet og seksjonseier kan variere,
og det anbefales derfor å sette seg inn i sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler for nærmere avklaring av ansvar og plikter.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue/kjøkken til en balkong på til sammen ca. m².

Gulv er tettet med kompositt fliser eller lignende, det er membran/papp under disse.

Rekkverk i stål med glass på balkong/terrasse.

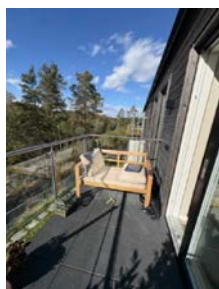
Rekkverkshøyde målt til ca. 104 cm.

Dette er innenfor dagens krav.

Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:

Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.



Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger utført i betong. Yttervegger er hovedsakelig utført med utfyllende bindingsverk og liggende kledning. Takkonstruksjonen er sal-tak tekket med takpanner. Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset. Dreneringens funksjon og levetid påvirkes blant annet av utførelse, belastning knyttet til bygningens beliggenhet og masser rundt dreneringen. Grunnmur er utført i betong med støpt såle. Fundamentering antas å være på fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser slik det er vanlig for bygningstypen.

Fellesarealer:

Fellesarealer består av trapper og reposer i betong med belegg.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:

Rapporten tar utgangspunkt i at bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet.

Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis dagens krav til blant annet varmeisolerings, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun

Tilstandsrapport

boligen/leiligheten slik den fremstår ved befaring, og er begrenset til forhold som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar, det vil si forhold innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Felles bygningsdeler og installasjoner, herunder tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold og fremtidige behov:

Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:

Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:

Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner. En bygningsdel eller konstruksjon kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet. Vurdering av alder og forventet levetid er i hovedsak basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF sine anbefalinger, kombinert med visuelle observasjoner.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:

Fliser på bad/wc.

Parkett i øvrige rom.

Vegger:

Fliser på vegger på bad/wc.

Ellers malte flater.

Himlinger:

Malte flater.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,44 m.

Noen hakk/merker på overflater som vegger og gulv, dette er normalt i en brukt bolig.

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.

Det er observert stedvis riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser i trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruehull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.

Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatens bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet.

Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik utover gjeldende standard.

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er i henhold til gjeldende forskrift, ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utførte analyser av etasjeskillere.

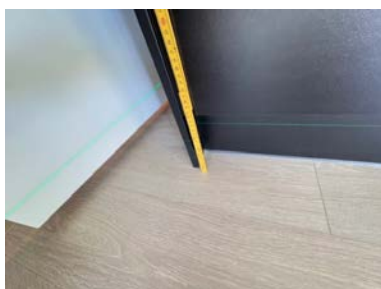
Tilstandsrapport

Dersom skjevheter er av betydning for kjøper anbefales det ytterligere kontroller og eventuelt statiske beregninger utført av byggt teknisk konsulent.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og i soverom i etasjen, og ble målt til ca. 10 mm avvik på hvert rom)

Det ble ikke registrert avvik utover gjeldende standard.
Lokale skjevheter kan forekomme.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte, fabrikkklakkerte/folierte innerdører.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.



VÅTROM

3. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Bad/wc - Adkomst fra entré.

Flislagt baderom fra byggeåret.

Eier har fremlagt dokumentasjon på membran, sjekklister mm.
Konfronter eier for dokumentasjonen for badet.

Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringdagen.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Tilstandsrapport

Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.

Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.

Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.
Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen.

Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.

Vannlåsen trekkes rett opp.

Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



3. ETASJE > BAD/WC

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte vegger.

Glatte, malte himlingsplater.

Normal bruksslitasje sett ut ifra alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter MMS3) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.



3. ETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og ved sluk, målt til 30 mm.
Dette er innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.

Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.



3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk fra byggeåret.

Membran med ukjent utførelse, slukmansjett og klemring observert.

Sluket er plassert i nedsenket dusjsone.

Generell info om sluk:

Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.



3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med glatte fronter og heldekkende servant.

Speil på vegg over servant med lys.

Tilstandsrapport

Vegghengt klosett, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, sluk og termostatstyrt blande batteri.

Rørføringer er lagt skjult i vegg/himling bak servant og blande batteri.
Det er montert fordelerskap på vegg på badet/wc.

Innredning har normal bruksslitasje sett ut fra alder og normal bruk.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering



3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon i rommet.
Avtreksventil i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad

3. ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking da badet er under 5 år gammelt.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke. _____

Tilstandsgrad er satt ut fra resultater ved utførte overflatesøk

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med mørke, glatte fronter fra Mesterkjøkken fra byggeåret.
Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål (sort).

Det er integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin samt kjøle-/fryseskap.

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Tilstandsrapport

Det ble rutinemessig foretatt fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.

Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti mot skjulte skader.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av rommet og kjøkkeninnredningen.



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Balansert ventilasjon leiligheten.

Kjøkkenventilator over stekesone, med tilknytning til det balanserte ventilasjonsanlegget.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Røropplegg fra byggeåret.

Hovedsakelig vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).

Rørstokker er plassert i fordelerskap i vegg på badet.

Adkomst via luke på badet.

På kjøkken i hoveddel er det benyttet mansjetter i overgang mellom vannrør og varerør/ytterrør.

Interne stoppekraner er lokalisert i fordelerskap og på kjøkken.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Det er ikke opplyst om feil/avvik.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell kontroll, gitte opplysninger samt ut fra de konstruksjoner som var synlig ved befaring

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synelige avløpsrør i plast ført til felles rørføringer fra byggeåret.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg med mekanisk tilluft og luftavtrekk.

Avtrekk skjer via ventil på bad samt kjøkkenventilator med avtrekk koblet til ventilasjonsanlegget.

Balanserte anlegget er som regel utstyrt med utskiftbare filtre som bør skiftes minst 1 gang årlig, fortrinnsvis på høsten etter pollensesongen.

Dersom filtre ikke blir skiftet vil skitne og tette filter redusere kvaliteten på inneluften samt redusere aggregatets funksjon. Eventuelle filtre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.

Bygningen har den type ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen bygger på det samme prinsippet som benyttes i dag.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann fra bereder plassert under kjøkkenbenk.
Volum: 117 liter.

Produksjonsår: 2023.
Berederen er tilknyttet strømmettet med fast koblingsboks med bryter.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering samt alder på bereder.
Det er installert lekkasjevarsler med sensorer der berederen står.

Det er ikke sluk i rommet der berederen er plassert.

Tilstandsrapport



TG1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Leiligheten har soneregulert, vannbåren gulvvarme i alle rom.
Det er ikke observert synlige tegn til lekkasje.
Anlegget er originalt fra byggeåret.

Rørstokk for gulvvarmeanlegget er plassert i entré, med adkomst via luke i intern i entré.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll. Anlegget er ikke teknisk vurdert, og funksjon, effekt, innregulering, regulering, tetthet, skjulte rørføringer og komponenter er ikke kontrollert eller verifisert.

Det er ikke opplyst om kjente avvik ved anlegget.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulig å vurdere ved visuell befaring.



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 bygningsakkdyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Sikringskap lokalisert i skap på soverommet.
Sikringskap med automatsikringer fra byggeåret.

Det foreligger samsvarserklæring for nyanlegget fra Råde ELEKTRO AS, konfronter eier for denne.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Tilstandsrapport

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

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. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

6. 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

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

Nei

8. 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?

Nei



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Tilstandsrapport

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befarings.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

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

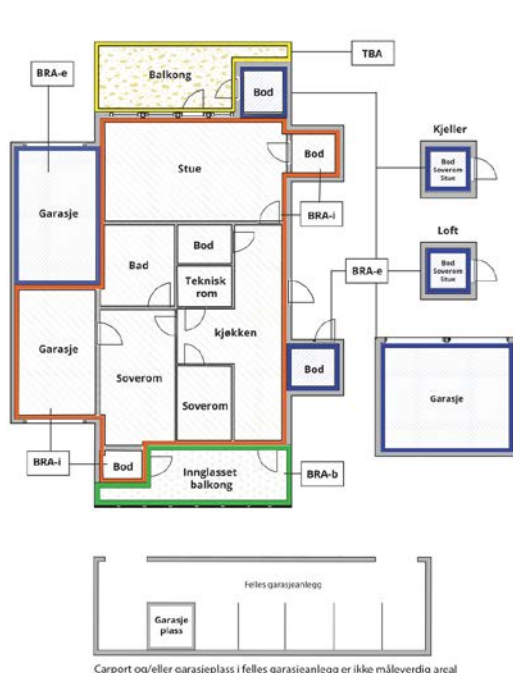
Hva er måleverdig areal?

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.



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 boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

2-roms leilighet i 3. Etasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	41			41	5
Bod i felles bodrekke		3		3	
SUM	41	3			5
SUM BRA	44				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré, soverom, bad/wc, stue/kjøkken		
Bod i felles bodrekke		Bod	

Kommentar

3.Etasje:

Entrè, soverom, bad/wc og stue/kjøkken.

Utgang fra stue/kjøkken til en balkong på ca. 5 m².

Utvendig bod i felles bodrekke:

Bod på ca. 3 m².

En åpen parkeringsplass på felles parkering, med EL-billader.

Arealene er målt innvendig.

Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.

Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.

Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.

Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.

Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Dagens bruk samsvarer med byggemeldte godkjente tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Flermannsboligen/leiligheten har vært igjennom en større rehabilitering for ettermontering av sprinkelanlegg.

Dokumentasjon foreligger, konfronter eier.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.5.2026	Erik Pettersen	Takstingeniør
	Johan Bernhard Larsen Vogt	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3112 RÅDE	84	203		7	4317 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bjørnemooseveien 5H

Hjemmelshaver

Vogt Johan Bernhard Larsen

Boligselskap

Sameiet Bjørnemooseveien
5-7

Felles formue

Kr. 25 042 31.12.2025

Forretningsfører

SOLIBO

Felles gjeld:

Kr. 291 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2-roms leilighet i 3. etasje med nordvest-vendt balkong med en sentral beliggenhet på Missingfjellet. Missingfjellet er et nylig etablert boligområde med landlig atmosfære og et barnevennlig miljø der de unge kan boltres fritt og trygt. Litt lenger syd i nabolaget ligger Missingmyr Barnehage, og i de store skogsområdene omkring finnes både turmuligheter og spennende terreng å utforske.

Missingfjellet er et ypperlig utgangspunkt for et aktivt friluftsliv. I det nærliggende Vansjølandskapet kan du padle kajak blant øyer og holmer, eller gå fotturer av variert lengde. Ute ved kysten finnes flere populære badesteder, blant annet på Oven og Saltnes. Lysløype er tilgjengelig ved ungdomsskolen, mens landeveiene som strekker seg videre innover i fylket er ypperlige for sykling.

Det meste til det daglige er lett tilgjengelig i Karlshus sentrum, en kort kjøretur på fem minutter fra Missingfjellet. Her finnes et utvalg forretninger og tjenestetilbud samt flere dagligvareforretninger. Barne- og ungdomsskole ligger også ved Karlshus, det samme gjør anlegget til Råde Idrettspark for både fotball, tennis, volleyball og BMX. Skal du med toget, er Råde stasjon midt i Karlshus et nærliggende og pendlervennlig alternativ med omlag én times reisetid til Oslo.

Gjennom Karlshus passerer for øvrig også regionale busslinjer samt ekspressbusser til Gardermoen og hovedstaden. Fra Missingfjellet er det også enkelt å kjøre ut på E6 og effektivt videre i retning Moss, Sarpsborg eller Fredrikstad. Sentrumskjernene i alle tre byer er omlag ett kvarter unna.

Om tomten

Felles eiet tomt på 4.317 m². Tomt som disponeres av alle eierseksjonene i fellesskap. Området rundt leiligheten er parkmessig opparbeidet, der man finner store arealer med plen, lekeplass, trær mm. Parkering i på felles åpen parkeringsplass, med EL-billader. Leiligheten disponerer en egen bod i en felles bodrekke utvendig. Gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelse

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 2.380,- pr. måned. Felleskostnadene inkluderer styrehonorar, forretningsførsel, revisjon, vedlikehold, kommunale avgifter, TV-pakke, byggforsikring. Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører. For nærmere detaljer om hva felleskostnadene inkluderer, vennligst se salgsoppgaven. På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, 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 i sameiet.

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av nyere blokkbebyggelse og småhusbebyggelse. Bygning oppført i 2023 i betongkonstruksjoner/trekonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder. Det foreligger midlertidig brukstillatelse, datert 28.05.2025 ifølge kommunale opplysninger. Sameiet består av flere seksjoner (boder i felles rekke.) Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak. For oversikt over utførte arbeider henvises det til årsberetning og styre i sameiet.

Byggemåte

Boligen er fundamentert på faste stabile masser. Støpt betongdekke til grunn. Armert og isolert såle. Yttervegger av bindingsverk. Brannskillere av trevegger. Bygget har liggende trekledning. Sal-takkonstruksjon teknet med takpanner. Vinduer og terrassedør i tre med isolerglass. Entrédør i tre.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP5245701			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	06.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	06.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklærings skjema	06.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Johan Bernhard Larsen Vogt

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Bjørnemoseveien 5H

1640 Råde

3112-84/203/0/7



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Ja**

Videre utbygging av området. Kommer ikke til å påvirke utsikt eller solforhold for leiligheten. Heller ikke påvirke fellesareal for nåværende sameiet.

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Utbedring av brannkonsept. Bygd inn sprinkleranlegg og nye gipsplater.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Kommune har gitt vedtak om endring, og de har fulgt opp at dette har gått i orden.

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Utført brannrapport, lydtest og takstrappport for sameiet. Gjennomført tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Ja**

Vært uenigheter opp mot utbygger når det kommer til utbedring av fellesareal. Foreligger en rapport fra kommunen og utbedringer blir eller har blitt utført.

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Sportsbod har hatt vanngjennomtrengning. Observert mugg i boden.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Eplehagen EU

Beskrivelse av arbeidet: Vannsperre i vegger, flere luftesluser, gjort endringer på taket, sanert mugg. Er oppfølging og i boden tilhørende leieligheten er det bra.

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?



Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

**Aktiv Moss AS**

E-post: helene.ellefsen@aktiv.no

Solibo ASDronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no**Boligopplysninger for boligselskap:****Sameiet Bjørnemoseveien 3-5-7**

24.04.2026

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 24.04.2026

Boligselskap: Sameiet Bjørnemoseveien 3-5-7
Organisasjonsnr: 932 065 061
Gnr./bnr: 84 / 203
Eier(e): Johan Bernhard Larsen Vogt

Seksjonsnr: 7
Adresse: Bjørnemoseveien 5H, 1640 Råde

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/bjornemose3-5-7/
Kontakt skjema til styret: home.solibo.no/hp/bjornemose3-5-7/contact

Dokument som medfølger Meglerpakken:

Boligselskapets vedtekter følger vedlagt.
Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- **Styregodkjenning:** Nei
- **Særskilte begrensninger/
klausuler:** Se boligselskapets vedtekter.
- **Dyrehold:** Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- **Forsikrings selskap:** If Skadeforsikring NUF, avtalenr. SP5245701
- **Opplysninger om ferdigattest/
midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- **Påkostninger/utbedringer:** Se årsmeldingen.
- **Forkjøpsrett:** Ingen
- **Tomt:** Eiet

· **Parkeringsbestemmelser:** Hver boenhet har sin garasje/parkeringsplass, som skal benyttes hvis seksjonseier disponerer bil.

Lånekostnader: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader kr 1.784,- pr. md.

Kabel-TV/Internett kr 596,- pr. md.

Totale felleskostnader pr. d.d: kr 2.380,- pr. md.

Felleskostnadene inkl:

Felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel, revisjon, renhold, grunnpakke "bredbånd og Komplet 500 T-We Boks II med ruter", generelt vedlikehold og andre driftskostnader.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 25 042	291

Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke: 5250,- ink. mva.

Eierskiftegebyr: 6725,- ink mva.

**Med vennlig hilsen,
Solibo AS**



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Sameiet Bjørnemoseveien 3-5-7

14. april 2026



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen. Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Til eiere i Sameiet Bjørnemoseveien 3-5-7

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: 14. april 2026
Tidspunkt: kl. 18:00 – 20:00
Sted: Bøndenes Hus, Råde

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. ENDRING AV VEDTEKTENS PKT 9.2: STYRESAMMENSETNING

6. VALG AV TILLITSVALGTE

7. ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

8. RENHOLD I OPPGANGER / INNFØRING AV DUGNAD

9. SEKSJONERING AV PARKERINGSPLASS (SEKSJON 1)

10. SEKSJONERING AV UTEPLASS (SEKSJON 1)

11. FELLESUTGIFTER FRA UTBYGGER (2023/2026)



1 KONSTITUERING

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
- 1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
- 1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2 ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets sammensetning fra ekstraordinært årsmøte 26.11.25

Styreleder	Espen Franang	På valg:	2027
Styremedlem	Sandra Sørli Olsen	På valg:	2027
Styremedlem	Fritjof Kielland	På valg:	2026
Styremedlem	Johan Bernhard Larsen Vogt	På valg:	2026
Varamedlem	Ole-Jacob Lasen	På valg:	2026

Styrets sammensetning fra ordinært årsmøte 10.04.25 – til ekstraordinært årsmøte 26.11.25

Styreleder	Erik Rødningen	På valg:	2026
Styremedlem	Stig Gausdal	På valg:	2027
Styremedlem	Stig Eriksen	På valg:	2026

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: <https://home.solibo.no/hp/bjornemose3-5-7>

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: **Solibo Fredrikstad AS**

Revisor

Navn: **Solhøi Revisjon AS**

**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Forsikring

Forsikringsselskap: **IF Skadeforsikring**

Polisenummer: SP 5245701

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

Styret har hatt mange utfordringer, personsikkerhet, parkering, saker opp mot kommune, og til slutt ha en dialog med utbygger om veien videre. Vi i styret ser at det mangler struktur og klarhet rundt våre ordensregler noe som har gjort at jobben vår har vært mye større enn forventet.

Veien videre vil styret jobbe opp mot en vedlikeholdsplan som vil hindre at sameiet på senere tidspunkt vil øke felleskostnader betraktning mer enn det vi vil ha til dags dato. Styret er fremdeles usikker på med ferdigattest for prosjektet vil ferdigstilles, derfor vil vi være mer forsiktig med økonomien til vi har fått alle 3 byggetrinn på plass

Kommentarer til årsregnskapet

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

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

3 ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Årsregnskap 2025

for

Sameiet Bjørnemoseveien 3-5-7

Orgnr: 932 065 061

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	39 501	82 066
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	183 252	-42 565
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	183 252	-42 565
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	222 753	39 501
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	225 375	38 408
Kortsiktig gjeld	2 623	-1 093
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	222 753	39 501

**Resultatregnskap 2025**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	420 480	164 384	236 520	595 770
Oppstartskapital		120 000	10 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		540 480	174 384	236 520	595 770
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	3	3 525	740	3 525	3 525
Styrehonorar	4	25 000	5 250	25 000	25 000
Forsikring		51 674	27 379	32 010	72 050
Forretningsførsel		38 425	12 555	17 330	52 320
Revisjon		9 503	9 008	9 503	9 820
Kommunale avgifter		2 806	3 380	9 320	20 650
Energi/fyring		9 290	4 079	3 500	7 000
Kabel-TV/internett		110 798	58 202	61 703	150 250
Vedlikehold	5	61 154	27 207	40 000	84 000
Renhold		26 274	20 755	17 340	38 535
Andre driftskostnader	6	22 012	49 713	18 100	65 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		360 460	218 269	237 331	528 150
DRIFTSRESULTAT		180 020	-43 885	-811	67 620
FINANSINNEKTEK/-KOSTNAD					
Finansinntekter		3 232	1 320	0	0
RESULTAT FINANSPOSTER		-3 232	-1 320	0	0
Resultat		183 252	-42 565	-811	67 620
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	7	183 252	-42 565		
SUM DISPONERING		183 252	-42 565		

Kommentar til budsjett 2025:

Budsjettet for 2025 er basert på byggetrinn 1 (9 seksjoner), og budsjettet for 2026 baseres på ytterligere 12 seksjoner (totalt 21 seksjoner).

**Balanse 2025**

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		8 713	0
Forskuddsbetalte kostnader	8	96 655	22 176
Bankinnskudd		120 008	16 232
SUM OMLØPSMIDLER		225 375	38 408
SUM EIENDELER		225 375	38 408
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	7	222 753	39 501
SUM EGENKAPITAL		222 753	39 501
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 068	-25
Annen kortsiktig gjeld	9	555	-1 068
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 623	-1 093
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		225 375	38 408



Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Boligselskapets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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

FORDRINGER

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

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkkonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2025
Innkrevde felleskostnader	311 040
Kabel-TV/Internett	109 440
Sum innkrevde felleskostnader	420 480

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 3 525.

NOTE 4 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2024/2025, og beløper seg til kr 25 000.

NOTE 5 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold lekeplasser/uteområde	13 276
Drift/vedlikehold heis	35 661
Serviceavtale brannsikring	12 217
Sum vedlikehold	61 154



Sameiet Bjørnemoseveien 3-5-7

NOTE 6 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	2 300
Nøkler og låser	2 088
Konsulentonorar	10 688
Bank- og andre transaksjonskostnader	2 831
Annen kostnad	4 104
Sum andre driftskostnader	22 012

NOTE 7 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	39 501
Overført til/fra egenkapital	183 252
Opptjent egenkapital 31.12	222 753

NOTE 8 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	16 368
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	34 776
Forskuddsbetalt forretningsførsel	32 230
Andre forskuddsbetalte kostnader	13 281
Sum forskuddsbetalte kostnader	96 655

NOTE 9 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	555
Sum annen kortsiktig gjeld	555

**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

**SOLHØI REVISJON AS**Medlemmer av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskapsforetaksforetakRegistrert i Foretaksregisteret
NO 952 011 677 MVA
Bankgro 6129,05,44644
Hjemmeside: www.solhoi.no

Til årsmøtet i Sameiet Bjørnemoseveien 3-5-7

Uavhengig revisors beretning**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Bjørnemoseveien 3-5-7 som viser et overskudd på kr 183 252. Årsregnskapet består av balanse per 31.12. 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31.12. 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå



Solhøi Revisjon AS · Hundskinnveien 98 · 1711 Sarpsborg · E-post: post@solhoi.no · Tlf: +47 69 13 83 33

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
11.03.2025



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier



SOLHØI REVISJON AS

Side 2

som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

<https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisionsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Sarpsborg, 17. mars 2026
Solhøi Revisjon AS

Lars M Snopestad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Solhøi Revisjon AS · Hundskinnveien 98 1711 Sarpsborg · E-post: post@solhoi.no · Tlf: +47 69 13 83 33

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

certified on
SIGNICAT
11.03.2026

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.



4 GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 25.000,-. Styret vedtar intern fordeling.

5 ENDRING AV VEDTEKTENES PKT. 9.2 Styresammensetning

Forslagstiller: Styret

Saksgrunnlag:

Endre vedtekter punkt 9.2 - Styret skal bestå av 1 styreleder og 3-4 andre styremedlemmer med vara.

Forslag til vedtak:

Endre til: Styret skal bestå av 1 styreleder og 2-3 andre styremedlemmer med vara.

Styrets vurdering:

Ser ikke behov for å ha 1 styreleder og 4 styremedlemmer. Styret tenker at 1 styreleder og 2-3 medlemmer holder og vil gjøre det enklere å finne styremedlemmer.

Styrets innstilling:

Forslaget Godkjennes

6 VALG AV TILLITTSVALGTE

6.1 Valg av styremedlem(mer)

Anette Brudalen stiller til valg som styremedlem for **2** år

6.2 Valg av varamedlem(mer)



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

7 Endring av Husordensreglene Sameiet Bjørnemoseveien 3-5-7

Forslagstiller: Styret

Saksgrunnlag:

Styrets forslag til endring av ordensreglene. Endringen er markert i fet skrift.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET BJØRNEMOSEVEIEN 3-5-7

Vedtatt på årsmøte 28.05.2024

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene. Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

1. Beboelse.

Leiligheten skal brukes til beboelse, og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre. Det må ikke luftes gjennom entrédør og ut i oppgangen. Søn- og helligdager må det ikke tørkes tøy ute. Det er forbudt å røyke inne i fellesarealene. Det er heller ikke lov å kaste sigarettneiper fra terrassene eller på fellesområdet.

Nytt punkt:

Utleie av leilighet

Det er seksjonseier som er kontaktperson for styret, ikke leietakere. Seksjonseiere som leier ut sin leilighet har et særlig ansvar for å følge opp at både vedtekter og ordensregler forstås og følges av leietakere.

Det skal meldes i fra til styret når man skal leie ut for å informere om hvem som leier, slik at styret får registrert kontaktinformasjon.

Tillegg:

Bygningsmessige endringer i boligen

Det er ikke tillatt å foreta bygningsmessige eller tekniske endringer i boligen uten forhåndsgodkjenning fra styret. Dette omfatter blant annet flytting eller fjerning av vegger, inngrep i bærende konstruksjoner, ventilasjon, rør- eller elektriske anlegg.



Søknad om endringer skal sendes styret og godkjennes før arbeidet igangsettes. Alle arbeider skal utføres av fagkyndige og i samsvar med gjeldende lover og forskrifter.

Vær svært forsiktig når du lager hull i vegger, slik at brannskiller ikke blir skadet. Se gjennom FDV-dokumentasjon før du starter arbeidet.

2. Støy.

Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne. Det skal være stille i sameiet mellom kl. 23.00 og 07.00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 23.00 og 09.00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter. Det skal ikke benyttes vaskemaskiner, tørketromler eller andre støyende maskiner i tidsrommet kl. 22.00 til 08.00. Oppussingsarbeider bes begrenset til tidsrommet 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille. All unødig støy i trappeoppgangene må unngås. Barnelek og opphold i oppgangene er ikke tillatt

2. Skader og forsikring.

Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene. Seksjonseier er ansvarlig for frostskafer som skyldes utilstrekkelig oppvarming. Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles. Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen. Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen. Sørg for å hode luftekanaler åpne for å unngå fukt og kondensskader. Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget. Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

3. Bruk av balkonger og plattinger (legges til)

Balkonger må holdes fri for snø, og eventuelle sluk må til enhver tid holdes åpne. Balkonger, **plattinger** eller andre fellesområder må ikke benyttes til lagring av personlige gjenstander eller søppel. Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill på balkongen. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt. Sengeklær, tepper, matter m.m. må ikke ristes fra vinduer, balkonger eller inne i oppgangene.

Tillegg:

``Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill på balkongen`` - legge til: og røyking.

Legg til at balkong og plattinger skal alltid holdes ryddig.

Seksjonseiere med platting på bakkeplan kan etablere skillevegger (tilsvarende de i nr. 7) på hver side av plattingen. Det er kun tillatt å oppføre skillevegger; andre typer konstruksjoner, herunder leegger, rekkverk, takoverbygg, boder eller lignende, er ikke tillatt. Skilleveggene skal ha en høyde på 180 cm og utføres med kledning av typen NORD kledning.

Det skal være åpent areal foran plattingen, og det er ikke tillatt å oppføre faste konstruksjoner i dette området. Blomsterpotter og lignende løse gjenstander er tillatt.



Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold av skilleveggene. Tiltaket er søknadspliktig og skal godkjennes av styret før igangsettelse.

4. Brannvern.

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres i trappeoppganger, men i egne boder eller anviste plasser. Brennbar materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer, trapper eller trappeoppganger). Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Husk å teste og å skifte batteri i brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

Tillegg: Dette skal gjelde alle trappeoppganger og fellesareal i ganger både ute og inne.

5. Sjøppel.

Sjøppel skal sorteres slik: Matavfall og restavfall plasseres i respektive beholder. Papir/papp og plast legges i respektive kasser/sekker. Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må seksjonseier selv kjøre bort. Følgende må ikke kastes i sjøppelbeholderne: varm aske, brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker.

Sjøppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall.

Beboerne følger til enhver tid Movar sine sorteringsregler.

Avfall skal ikke settes utenfor sjøppelkassene eller utenfor leilighetene.

Tillegg:

``Matavfall og restavfall plasseres i respektive beholder. Papir/papp og plast legges i respektive kasser/sekker. **Endres til: Matavfall, restavfall, papir og plast plasseres i respektive beholdere.**

``Avfall skal ikke settes utenfor sjøppelkassene eller utenfor leilighetene.`` **Endres til: Avfall skal ikke settes/lagres utenfor sjøppelkassene, leilighetene, balkonger og plattinger.**

6. Plenklipp og vask.

Plenklipping skal utføres etter oppsatte lister. Trappeoppganger, kjeller rommene og gangene skal vaskes etter oppsatte lister. Inngangsdørene og kjeller dørene skal alltid være låst.

Fjerne dette punktet?



7. Dyrehold.

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året. Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme).

Tillegg: Oppdrett av dyr er ikke tillatt.

8. Parkering.

Hver boenhet har sin garasje/parkeringsplass, som skal benyttes hvis seksjonseier/leietaker disponerer bil. Dette gjelder også ved utleie. Påse for øvrig at garasjedøren alltid er lukket. Gjesteplassene er beregnet for gjester, ikke seksjonseier eller leietakere. Biler skal ikke plasseres unødvendig ved inngangene.

Tillegg: Fjerne ``Påse for øvrig at garasjedøren alltid er lukket.`` og ordet ``garasje``.

``Biler skal ikke plasseres unødvendig ved inngangene`` erstattes med:

Parkering og stans foran innganger

Det er ikke tillatt å parkere kjøretøy foran byggets innganger og foran søppelkassene til nr 5.

Foran nr. 5 er det HC-parkering forbeholdt kjøretøy med gyldig HC-bevis.

Den ytterste plassen på den asfalterte parkeringen er det også HC-parkering forbeholdt kjøretøy med gyldig HC-bevis.

Områdene her skal til enhver tid holdes frie av hensyn til fremkommelighet og sikkerhet.

Nødetatene må ha uhindret tilgang og tilstrekkelig plass til oppstilling ved brann, sykdom eller andre akutte hendelser. Feilplasserte kjøretøy kan forsinke innsats og i verste fall sette liv og helse i fare.

Kortvarig stans i forbindelse med av- og pålessing er tillatt, forutsatt at kjøretøyet ikke hindrer adkomst eller fremkommelighet, og at det flyttes umiddelbart dersom det oppstår behov for fri passasje.

Brudd på bestemmelsen kan medføre pålegg om umiddelbar fjerning av kjøretøyet, og eventuelle kostnader kan bli belastet eier.

10. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene. Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser. Det skal ikke plasseres noe utenfor leiligheter eller felles gang slik som fottøy eller annet. Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.



Tillegg: Legge til fuglemat.

Felles dører skal alltid være låst.

Tillegg:

Oppbevaring og bruk av nøkler

Nøkler til fellesdører og leilighet er den enkelte eiers eller leietakers ansvar. Nøklerne skal oppbevares forsvarlig og må ikke overlates til uvedkommende. Tap av nøkler skal meldes til styret uten ugrunnet opphold.

Kopiering av nøkler til fellesanlegg er ikke tillatt uten forhåndsgodkjenning fra styret. Eventuell bestilling av ekstra nøkler skal skje via styret eller den styret har utpekt.

Eier er ansvarlig for kostnader knyttet til tap av nøkler, herunder eventuell omkodning eller utskifting av låsesystem dersom dette anses nødvendig av sikkerhetsmessige hensyn.

Ballspill mot vegger og foran inngangspartier er ikke tillatt. Ballspill skal foregå på fotballbanen.

11. Boblebad

Det tillates ikke å montere boblebad på egen platting / balkong eller på fellesarealer til sameiet.

Nytt punkt: Bod:

Fryser i bod

Det er tillatt å ha fryser i boden. Seksjonseier som ønsker å plassere fryser må søke styret om tillatelse på forhånd. Seksjonseier er ansvarlig for strømforbruk knyttet til fryseren.

Strømforbruket vil bli fakturert av forretningsfører til den enkelte seksjonseier årlig, med fakturering 1. januar som forskuddsbetaling.

Elektriske apparater i bod

Varmeovn og lignende apparater er ikke tillatt i bodene, da stikkontaktene er koblet til felles strøm. Lading av elsparkesykkel eller andre elektriske kjøretøy i bod er ikke tillatt. Bruk av stikkontakt i bod skal skje med forsiktighet, og bruk av skjøteledninger er ikke tillatt.

12. Dugnad

Sameiet gjennomfører to dugnader i året- Vår og høst .Alle beboerne bør delta på dugnadene for å skape trivsel og bli kjent med naboene. Det er styret som innkaller til dugnad.

13. Brudd på ordensreglene.

Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser.

14. Endring av husordensreglene.

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall

**Forslag til vedtak:**

Styret ber om at ordensreglene godkjennes slik de foreligger

Styrets vurdering:

[Styret ser det som nødvendig å få mer struktur og klarhet rundt husordensreglene, noe som manglet fra starten av sameiet.]

Styrets innstilling:

Forslaget godkjennes.

8 Renhold i oppgangene

Forslagstiller: Åsen Moen

Saksgrunnlag:

Vasking i sameiet utføres av TG er ikke utført bra nok. Sameiet vil bespare penger for sameiet ved å avslutte avtalen med TG.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

innføre egen trappevask utført av beboerne, organisert per etasje, i stedet for innleid renholdstjeneste. Ordningen gjelder for alle oppganger.

Styrets vurdering:

Styret ser at det er klare utfordringer med TG og har lite handlingskraft. Besparelsen på å avslutte TG er ikke den største.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Forslaget godkjennes, med forbehold at dette tas inn i ordensreglene < Vask av trapper fellesarealer oppgang gjøres til henhold til oppsatt vaskeliste.



9 Seksjonering av parkeringsplass (seksjon 1)

Forslagstiller: Ole-Jacob Larsen

Saksgrunnlag:

[I forbindelse med Ole-Jacob larsens kjøp av Bolig i 2023 ble det kjøpt en ekstra parkeringsplass av Eplehagen Eiendomsutvikling AS. Parkeringsplassen er tydelig merket i papirer innsendt til kommunen, men er ikke tilstrekkelig tydelig seksjonert]

Forslagsstillerens forslag til vedtak:

[Sameiet Bjørnemoseveien 3-5-7 vedtar å ta Eiendommen til Ole-Jacob larsen få en seksjonert parkeringsplass i tillegg til bruksrett for en parkeringsplass i og gir fullmakt til styret i sameiet Bjørnemoseveien 3-5-7 til å underskrive seksjoneringspapirer som gir leiligheten til Ole-Jacob larsen (seksjon 5B) en seksjonert parkeringsplass.

Styrets vurdering:

Ingen kommentar

Styrets innstilling:

Styret ønsker ikke til å ta stilling til forslaget

10 Seksjonering av Uteplass (seksjon 1)

Forslagstiller: Ole-Jacob Larsen

Saksgrunnlag:

[I forbindelse med Ole-Jacob Larsens kjøp av Bolig fra Eplehagen Eiendomsutvikling AS kjøpte han en utvidet uteplass (ca 8m²) av betongheller. Dette er dokumentert gjennom spesifisert faktura hvor Ole-Jacob Uttrykkelig bekrefter at han har «kjøpt både utplattung og området fra utbygger» (se vedlegg 3B)

**Forslagsstillers forslag til vedtak:**

[Sameiet Bjørnemoseveien 3-5-7 vedtar å la uteplassen (ca 8m²) som Ole-Jacob Larsen kjøpte fra Eplehagen Eiendomsutvikling AS bli seksjonert som tilleggsdel til seksjon 5B og gir fullmakt til styret i Sameiet Bjørnemoseveien 3-5-7 til underskrive nødvendige seksjoneringspapirer. Dersom seksjonering av tekniske eller praktiske årsaker ikke lar seg gjennomføre, vedtas det subsidiært at Ole-Jacob Larsens leilighet får en 30 års bruksrett på uteplassen.»

Styrets vurdering:

Ingen kommentar

Styrets innstilling:

Ingen innstilling til forslaget

11 Fellesutgifter fra utbygger for perioden 2023-2026

Forslagstiller: Styret

Saksgrunnlag:

Utbygger skal betale fellesutgifter etter at de eier seksjoner som er tinglyst mellom 2023 til 2026,

Forslag til vedtak:

Bruke juridisk hjelp til å formulere krav mot utbygger der de skal betale deler av felleskostnader for perioden.



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Styrets vurdering:

Vi ser behov for mer juridisk bistand for å kreve fellesutgifter fra utbygger fra perioden 2023-2026. Styret er usikker på fremgangsmetoden og hvilke beregninger som må være med i kravet.

Styrets innstilling:

Forslag Godkjennes



FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon	
Eiers navn	_____
Signatur	_____
*Medeiers navn	_____
Seksjon/Andel/Aksjenr.	_____ **Leilighetsnr. _____
Epost	_____
Dato	_____ Sted _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt	
Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:	
Fornavn	_____
Etternavn	_____
Epost	_____
Telefon.	_____
Møtedato	_____

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET BJØRNEMOSEVEIEN 3-5-7

Møtedato: tirsdag, 14. april 2026
Møtetidspunkt: Klokken 18:00
Møtested: Bøndenes Hus i Råde

Til stede foruten seksjonseiere: Linda Landgraff fra Solibo AS

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Linda Landgraff foreslått.

Vedtak: godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Sandra Sørliie Olsen foreslått.

Til å underskrive protokollen ble Iselin Johansen foreslått.

Vedtak: godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

Seksjon	Adr.	Ettermavn	Fornavn	Tilstede	Avgitt fullmakt
1	5	Larsen	Ole Jacob	X	
2	5	IPOA EIENDOM AS, Wiggo Andersen			
3	5	Ahmedi	Aware	X	
4	5	Franang	Espen Nikolai	X	
5	5	Brudalen	Annette	X	
6	5	Skofteby	Anita Elaine	X	
7	5	Vogt	Johan Bernhard Larsen		X
8	5	Moen	Åse	X	
9	5	Johannessen	Ann Sofie Lindberg		
9	5	Thanki	Hitesh Janakrai	X	
10	7	Kielland	Fridtjof	X	
11	7	Olsen	Sandra Sørliie	X	
12	7	Halane	Farhan Ahmed		
13	7	Johansen	Iselin	X	
14	7	Snorrason	Daniel Brustad		
15	7	Olsen	Celine		
16	7	Høgdaahl	Martin Jensen	X	

17	7	Cornisor	Susanne Vedvik		
18	7	Mauritzen	Julian André		
19	7	Andersen	Trond		
20	7	Kurzok	Marius		
20	7	Andersen	Hanna		
21	7	Røkeness	Bjørn Joakim		
22	3	EPLEHAGEN EIENDOMSUTVIKLING AS			
23	3	EPLEHAGEN EIENDOMSUTVIKLING AS			
24	3	EPLEHAGEN EIENDOMSUTVIKLING AS			
25	3	EPLEHAGEN EIENDOMSUTVIKLING AS			
26	3	EPLEHAGEN EIENDOMSUTVIKLING AS			
27	3	EPLEHAGEN EIENDOMSUTVIKLING AS			
28	3	EPLEHAGEN EIENDOMSUTVIKLING AS			
29	3	EPLEHAGEN EIENDOMSUTVIKLING AS			
30	3	EPLEHAGEN EIENDOMSUTVIKLING AS			
31	3	EPLEHAGEN EIENDOMSUTVIKLING AS			
32	3	EPLEHAGEN EIENDOMSUTVIKLING AS			
33	3	EPLEHAGEN EIENDOMSUTVIKLING AS			

11	1
----	---

Totalt antall stemmer

12

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2025

Styrets årsrapport ble gjennomgått og tatt til orientering.

3. **Vedtak:** Tatt til orientering.

4. Årsregnskap for 2025

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Årets resultat på kr. 183.252,- overføres annen egenkapital.

Vedtak: Enstemmig godkjent

5. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått et honorar til styret for den gjennomførte styreperioden på kr. 25.000,- Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Enstemmig godkjent

6. Endring av vedtektenes pkt. 9.2, styresammensetning

Saksfremlegg – forslagsstiller; styret

Vedtektenes prk. 9.2. endres til 1 styreleder og 2-3 andre styremedlemmer med vara.

Vedtak: Enstemmig godkjent

7. Valg av tillitsvalgte

7.1. Valg av 1 styremedlem for 2 år

Annette Brudalen ble valgt som styremedlem for 2 år

7.2. Valg av 1-3 varamedlemmer

_____ ble valgt som varamedlem

Vedtak: Det ble ikke valgt varamedlem til styret

8. Endring av husordensreglene

Saksfremlegg – forslagsstiller; Styret

Jfr. styrets forslag til oppdaterte husordensregler i innkallingen

Styrets innstilling: Husordensreglene godkjennes slik de foreligger i innkallingen

Vedtak: Enstemmig godkjent

9. Renhold i oppgangene

Saksfremlegg – forslagsstiller; Åse Moen

Innføre egen trappevask utført av beboerne.

Styrets innstilling: Vask av trapper og fellesarealer gjøres i hht oppsatt vaskeliste og inntas i husordensreglene

Vedtak: Styret får i oppdrag å se på andre renholdsløsninger

10. Seksjonering av parkeringsplass (seksjon 1)

Saksfremlegg – forslagsstiller; Ole-Jacob Larsen

Seksjonseier har kjøpt en ekstra parkeringsplass av utbygger og ber derfor om at det tinglyses en seksjonert plass tilhørende seksjon 1.

Forslagsstillers forslag til vedtak: Sameiet Bjørnemoseveien 3-5-7 vedtar å ta eiendommen til Ole-Jacob Larsen få en seksjonert parkeringsplass til tillegg til bruksrett for en parkeringsplass og gir fullmakt til styret i sameiet Bjørnemoseveien 3-5-7 til å underskrive seksjoneringspapirer som gir leiligheten til Ole-Jacob Larsen (seksjon 5B) en seksjonert parkeringsplass

Vedtak: Godkjent mot 2 stemmer. Det settes som vilkår at alle kostnader i forbindelse med dette dekkes av seksjonseier.

11. Seksjonering av uteplass (seksjon 1)

Saksfremlegg – forlagsstiller; Ole-Jacob Larsen

Seksjonseier har kjøpt utvidet uteplass (ca 8 m2) av betongheller

Forslagsstillers forslag til vedtak: Sameiet Bjørnemoseveien 3-5-7 vedtar å la uteplassen (ca 8 m2) som Ole-Jacob Larsen kjøpte fra utbygger bli seksjonert som tilleggsdel til seksjon 5B og gir fullmakt til styret gir fullmakt til styret i sameiet Bjørnemoseveien 3-5-7 til å underskrive nødvendige seksjoneringspapirer. Dersom seksjonering av tekniske eller praktiske årsaker ikke lars seg gjennomføre, vedtas det subsidiært at Ole-Jacob Larsens leilighet får en 30 års bruksrett på uteplassen. s

Vedtak: Enstemmig godkjent. Det settes som vilkår at alle kostnader i forbindelse med dette dekkes av seksjonseier.

12. Fellesutgifter fra utbygger for perioden 2023 - 2026

Saksfremlegg – forlagsstiller; styret

Utbygger skal betale fellesutgifter etter at de eier seksjoner som er tinglyst mellom 2023 og 2026

Forslag til vedtak: Bruke juridisk hjelp til å formulere krav mot utbygger der de skal betale deler av felleskostnader for perioden.

Vedtak: Saken ble trukket

Protokollen ble deretter elektronisk undertegnet

Linda Landgraff / sign
Møteleder:

Iselin Johansen / sign
Protokollvitne:

Sandra Sørli Olsen / sign
Protokollfører:

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder:	Espen Franang	På valg 2027
Styremedlem:	Sandra Sørli Olsen	På valg 2027
Styremedlem:	Annette Brudalen	På valg 2028
Varamedlem:	_____	På valg 2027
Varamedlem:	_____	På valg 2027

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med E-signere

Undertegner

Linda Landgraff
linda@solibo.no

15-04-2026 07:51:56 UTC

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.131.16

433 SAMEIET BJØRNEMOSEVEIEN 3-5-7 932065061 Norge

Signert med E-signere

Undertegner

Iselin Johansen
iselin.johansen@outlook.com
+4790219637

15-04-2026 08:14:59 UTC

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 85.166.20.237

Signert med E-signere

Undertegner

Sandra Sørli Olsen
sandra.95@hotmail.no
+4741373557

15-04-2026 07:37:15 UTC

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 77.18.36.36

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET BJØRNEMOSEVEIEN 3-5-7

Vedtatt på årsmøte 28.05.2024

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene. Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

1. Beboelse.

Leiligheten skal brukes til beboelse, og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre. Det må ikke luftes gjennom entrédør og ut i oppgangen. Søn- og helligdager må det ikke tørkes tøy ute. Det er forbudt å røyke inne i fellesarealene. Det er heller ikke lov å kaste sigarettneiper fra terrassene eller på fellesområdet.

2. Støy.

Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne. Det skal være stille i sameiet mellom kl. 23.00 og 07.00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 23.00 og 09.00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter. Det skal ikke benyttes vaskemaskiner, tørketromler eller andre støyende maskiner i tidsrommet kl. 2200 til 0800. Oppussingsarbeider bes begrenset til tidsrommet 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille. All unødig støy i trappeoppgangene må unngås. Barnelek og opphold i oppgangene er ikke tillatt

3. Skader og forsikring.

Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene. Seksjonseier er ansvarlig for frostskafer som skyldes utilstrekkelig oppvarming. Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles. Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen. Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen. Sørg for å hode luftkanaler åpne for å unngå fukt og kondensskader. Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget. Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

4. Bruk av balkonger.

Balkonger må holdes fri for snø, og eventuelle sluk må til enhver tid holdes åpne. Balkonger eller andre fellesområder må ikke benyttes til lagring av personlige gjenstander eller søppel. Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill på balkongen. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt. Sengeklær, tepper, matter m.m. må ikke ristes fra vinduer, balkonger eller inne i oppgangene.

5. Brannvern.

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres i trappeoppganger, men i egne boder eller anviste plasser. Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer, trapper eller trappeoppganger). Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Husk å teste og å skifte batteri i brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

6. Sjøppel.

Sjøppel skal sorteres slik: Matavfall og restavfall plasseres i respektive beholdere. Papir/papp og plast legges i respektive kasser/sekker. Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må seksjonseier selv kjøre bort. Følgende må ikke kastes i sjøppelbeholderne: varm aske, brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker.

Sjøppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall.

Beboerne følger til enhver tid Movar sine sorteringsregler.

Avfall skal ikke settes utenfor sjøppelkassene eller utenfor leilighetene .

7. Plenklipp og vask.

Plenklipping skal utføres etter oppsatte lister. Trappeoppganger, kjeller rommene og gangene skal vaskes etter oppsatte lister. Inngangsdørene og kjeller dørene skal alltid være låst.

8. Dyrehold.

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året. Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme).

9. Parkering.

Hver boenhet har sin garasje/parkeringsplass, som skal benyttes hvis seksjonseier/leietaker disponerer bil. Dette gjelder også ved utleie. Påse for øvrig at garasjedøren alltid er lukket. Gjeste plassene er beregnet for gjester, ikke seksjonseier eller leietakere. Biler skal ikke plasseres unødvendig ved inngangene.

10. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent å ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene . Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser. Det skal ikke plasseres noe utenfor leiligheter eller felles gang slik som fottøy eller annet. Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene .

Felles dører skal alltid være låst .

Ballspill mot vegger og foran inngangspartier er ikke tillatt. Ballspill skal foregå på fotballbanen.

11. Boblebad

Det tillates ikke å montere boblebad på egen platting / balkong eller på fellesarealer til sameiet .

12. Dugnad

Sameiet gjennomfører to dugnader i året- Vår og høst . Alle beboerne bør delta på dugnadene for å skape trivsel og bli kjent med naboene. Det er styret som innkaller til dugnad.

13. Brudd på ordensreglene.

Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser.

14. Endring av husordensreglene.

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall

Vedtekter for Sameiet Bjørnemoseveien 3-5-7.

(org. nr. 932 065 061)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet – endret i årsmøte 14.04.2026

1. Navn og opprettelse

Sameiets navn er **Sameiet** Bjørnemoseveien 3-5-7 . Sameiet opprettet ved seksjoneringsbegjæringen

2. Eiendommen

Bebyggelsen på tomten gnr 84 og bnr 203 i Råde kommune ligger i sameiet mellom de 33 eierseksjonene (bruksenhetene) som bebyggelsen og tomten består av. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker hver sameieandel.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

3. Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

4. Bruken av bruksenheter og seksjonen

Seksjonseierne har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseierne har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. (eierseksjonslovens §26)

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

I boligsameier kan det fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av eneretten, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt. Etablering av slik midlertidig enerett krever samtykke fra seksjonseiere som får enerett. Endring av en etablert midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen. Begrensningen i § 7 annet ledd gjelder på samme måte.

- Det er avsatt 25 parkeringsplasser som har enerett til parkeringsplass som anvist på vedlagt utomhusplan med tilhørende seksjonsnr . Eneretten er gyldig fra seksjonering er tinglyst . 8 stk seksjoner i parkeringskjeller vil bli seksjonert og vil ha en tinglyst plass tilhørende eierseksjonen.
- Sameierne må forplikte seg til medlemskap i Missingen velforening (Org nr 999214304)

5. Vedlikehold og omkostninger

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenhetene og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkonger.

Sameieren har også vedlikeholdsansvar for vann og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på stamledningsnettet inntil bruksenheten og for sikringsskap og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

Vedlikehold av tomt og fellesarealer som det ikke er gitt enerett til den enkelte sameiers bruksenhet påhviler sameierne i fellesskap.

6. Fordeling av felleskostnader - Ansvar utad

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de á konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned.

Felleskostnadene fordeles likt på alle 33 sameierne .

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

7. Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekningen besluttes gjennomført.

8. Årsmøter

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Hver seksjon har én stemme. Sameierne har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår at annet er nevnt. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Årsmøte ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

Med unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

8.1 Berammelse og innkalling

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styrets leder skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøtet og den siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styrets leder finner det nødvendig, eller når minst en sameier krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje med minst 8 og høyst 20 dagers varsel, ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst 3 dager. Styrets leder har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Innkallingen skjer skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal tydelig angi de saker som det skal treffes vedtak om i årsmøtet. Det skal ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

8.2 Deltakere

Styremedlemmer, forretningsfører og revisor har rett til å være til stede i sameiermøtet og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede. Sameieren ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

8.3 Ledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styreleder, med mindre sameiet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier, som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstiles samtlige sameiere.

Det innføres/pålegges protokollfører om å inkludere liste over de fremmøtte stemmeberettigede i protokollen – både fra ordinære og ekstraordinære årsmøter.

8.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I årsmøtet regnes stemmer etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder har ikke dobbeltstemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, kan saken avgjøres ved loddtrekning.

8.5 Ugildhet i årsmøtet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

8.6 Saker som behandles i det ordinære sameiermøtet

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles

1. Velge styreleder dersom denne er på valg.
2. Behandle forslag fra styret og andre saker som er nevnt i innkallingen.

9. Styret

9.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiermøter. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet. Avgjørelse som skal tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

9.2 Valg av styre

Styret skal bestå av 1 styreleder og 2-3 andre styremedlemmer med vara. Styrets leder velges særskilt. Årsmøtet velger styret ved alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Bare myndige, fysiske personer kan velges. Styrets leder har ikke dobbeltstemme. Styremedlemmene må være sameiere eller tilhøre noen sameieres husstand.

9.3 Styremøter

Styreleder har ansvar for at styremøtet holdes så ofte som det trengs. Styremøtene skal ledes av styreleder. Hvis styreleder ikke er til stede og det ikke valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

9.4 Ugyldighet ved vedtak i styret

Et styremedlem må ikke delta i behandling eller avgjørelse i eller utenfor styremøtet av noen spørsmål som gjelder medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9.5 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret.

10. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

11. Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Slike ordensregler skal dog ikke være til særlig ugunst for en eller flere av sameierne.

12. Fastsettelse og endringer av vedtektene Fastsettelse og endringer av sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

13. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Minst $\frac{3}{4}$ av seksjonseierne må, enten på årsmøtet eller på annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enig hvis sameiet skal kunne ta beslutning om følgende bestemmelser:

- endring av beis/maling og fargekode utvendig på bruksenhetene

14. Forholdet til lov om eierseksjoner For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr.65.

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613734169
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 940802652
 Navn RADE KOMMUNE

Adresse Skråtorpveien 2A, 1640 RÅDE

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 997433106
 Navn EPLEHAGEN EIENDOMSUTVIKLING AS

Bruksenhe Postboks 110, Meny Begbyhallen, 1638 GAMLE FREDRIKSTAD

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 3017
 Gnr 84
 Bnr 203

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3017	84	203	0	1	1 / 33	Boligseksjon	Ja	Nei
3017	84	203	0	2	1 / 33	Boligseksjon	Ja	Nei
3017	84	203	0	3	1 / 33	Boligseksjon	Ja	Nei
3017	84	203	0	4	1 / 33	Boligseksjon	Ja	Nei
3017	84	203	0	5	1 / 33	Boligseksjon	Ja	Nei
3017	84	203	0	6	1 / 33	Boligseksjon	Ja	Nei
3017	84	203	0	7	1 / 33	Boligseksjon	Ja	Nei
3017	84	203	0	8	1 / 33	Boligseksjon	Ja	Nei
3017	84	203	0	9	1 / 33	Boligseksjon	Ja	Nei
3017	84	203	0	10	1 / 33	Boligseksjon	Ja	Nei
3017	84	203	0	11	1 / 33	Boligseksjon	Ja	Nei
3017	84	203	0	12	1 / 33	Boligseksjon	Ja	Nei
3017	84	203	0	13	1 / 33	Boligseksjon	Ja	Nei
3017	84	203	0	14	1 / 33	Boligseksjon	Ja	Nei
3017	84	203	0	15	1 / 33	Boligseksjon	Ja	Nei
3017	84	203	0	16	1 / 33	Boligseksjon	Ja	Nei
3017	84	203	0	17	1 / 33	Boligseksjon	Ja	Nei
3017	84	203	0	18	1 / 33	Boligseksjon	Ja	Nei
3017	84	203	0	19	1 / 33	Boligseksjon	Ja	Nei



Doknr: 678423 Tinglyst: 27.06.2023
 STATENS KARTVERK


Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3017	84	203	0	20	1 / 33	Boligseksjon	Ja	Nei
3017	84	203	0	21	1 / 33	Boligseksjon	Ja	Nei
3017	84	203	0	22	1 / 33	Boligseksjon	Ja	Nei
3017	84	203	0	23	1 / 33	Boligseksjon	Ja	Nei
3017	84	203	0	24	1 / 33	Boligseksjon	Ja	Nei
3017	84	203	0	25	1 / 33	Boligseksjon	Ja	Nei
3017	84	203	0	26	1 / 33	Boligseksjon	Ja	Nei
3017	84	203	0	27	1 / 33	Boligseksjon	Ja	Nei
3017	84	203	0	28	1 / 33	Boligseksjon	Ja	Nei
3017	84	203	0	29	1 / 33	Boligseksjon	Ja	Nei
3017	84	203	0	30	1 / 33	Boligseksjon	Ja	Nei
3017	84	203	0	31	1 / 33	Boligseksjon	Ja	Nei
3017	84	203	0	32	1 / 33	Boligseksjon	Ja	Nei
3017	84	203	0	33	1 / 33	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

23/6304-1 84/203

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Råde kommune	Skråtorpveien 2A .1640 Råde	KRISTIAN BAKKE

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Eplehagen eiendomsutvikling As	997433106	erikrodningen.eiendom@gmail.com	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Tyrihjellevien 37	1639	Gamle Fredrikstad	98622268

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3017	Råde kommune	84	209 203	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
997433106	Eplehagen eiendomsutvikling As	33/33

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																			
Seksjonsnummer	Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal										
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)										
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	1	B	13	B	1	B	25	B	1	B	37				49			
2	B	1	B	14	B	1	B	26	B	1	B	38				50			
3	B	1	B	15	B	1	B	27	B	1	B	39				51			
4	B	1	B	16	B	1	B	28	B	1	B	40				52			
5	B	1	B	17	B	1	B	29	B	1	B	41				53			
6	B	1	B	18	B	1	B	30	B	1	B	42				54			
7	B	1	B	19	B	1	B	31	B	1	B	43				55			
8	B	1	B	20	B	1	B	32	B	1	B	44				56			
9	B	1	B	21	B	1	B	33	B	1	B	45				57			
10	B	1	B	22	B	1	B	34				46				58			
11	B	1	B	23	B	1	B	35				47				59			
12	B	1	B	24	B	1	B	36				48				60			
Sum tellere: 33				Nevner = 33															

Dato	Innsenderens underskrift
17.04.2023	Kare Rodningen/Bain S Ma

23/6304-7

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadpliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato
17.04.2023

Innsenderens underskrift

Kari Rødningen / Bjørn S. 24

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 4

2316304-1

8. Vedlegg som skal følge søknaden
a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c) Sameiets vedtekter
d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger
<input checked="" type="checkbox"/> Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

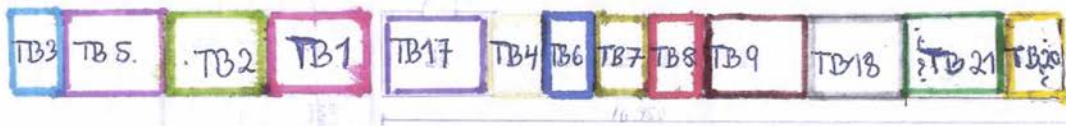
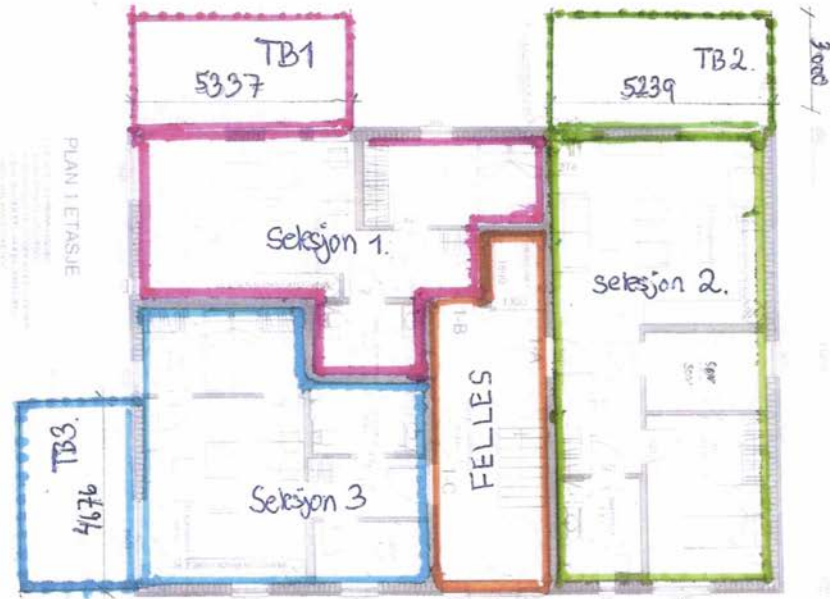
10. Underskrifter		
Sted og dato Fredrikstad 17.04.2023	Hjemmelshavers underskrift <i>Kåre Rødningen</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver KÅRE RØDNINGEN
Sted og dato Fredrikstad 17.04.2023	Hjemmelshavers underskrift <i>Bjørn Storm Johnesen</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver BJØRN STORM JOHNESEN
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling
a) <input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b) <input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):			
Kommunenr. 3017	Kommunens navn RÅDE	Gårdsnr. 84	Bruksnr. 203
Dato 26/5-23	Underskrift <i>Tommy Salte</i>	Stempel RÅDE KOMMUNE VIRKSOMHET TEKNISK SKRÅTORPVEIEN 2 A 1640 RÅDE TLF.: 69 29 50 00	

Dato	Innsenderens underskrift
------	--------------------------

2316304-1



BODER

BODER

Plan 1 etg.

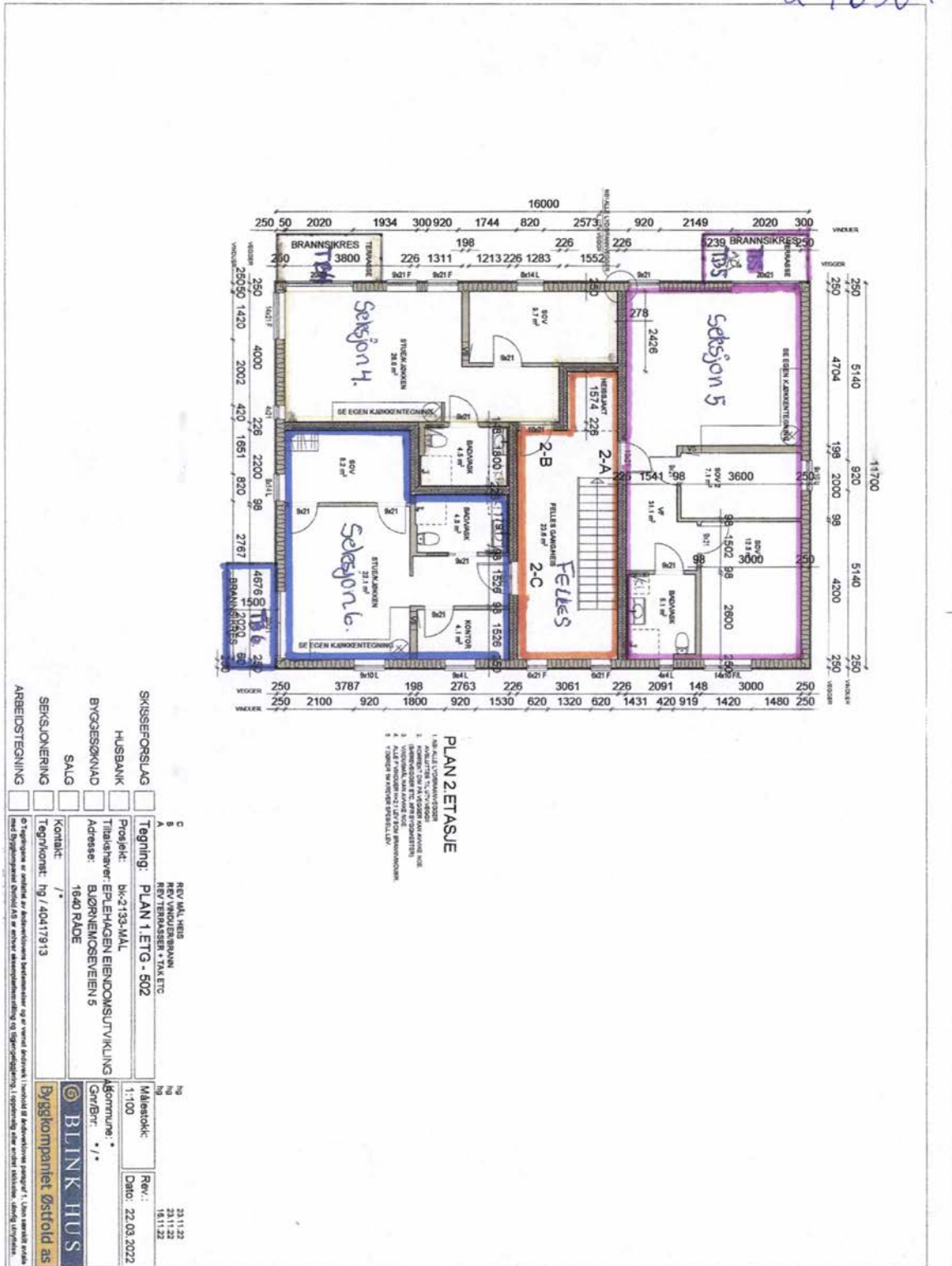
84/203

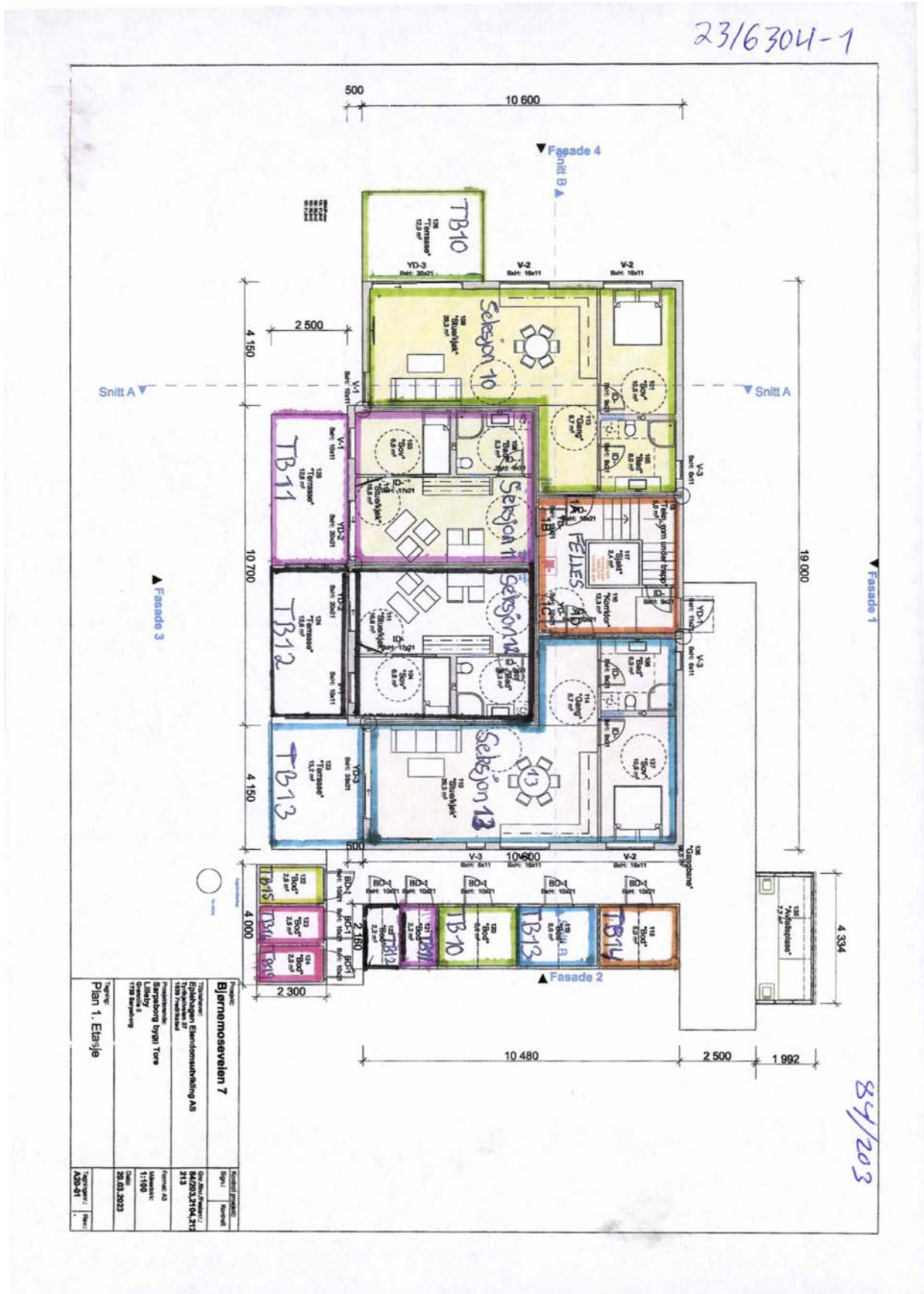
PLAN 1 ETG - 501
16.2153
EIERHAGEN EIERHAGEN AS
BOPPELVEVEIEN 139
1840 RADE
7
197 / 10417913

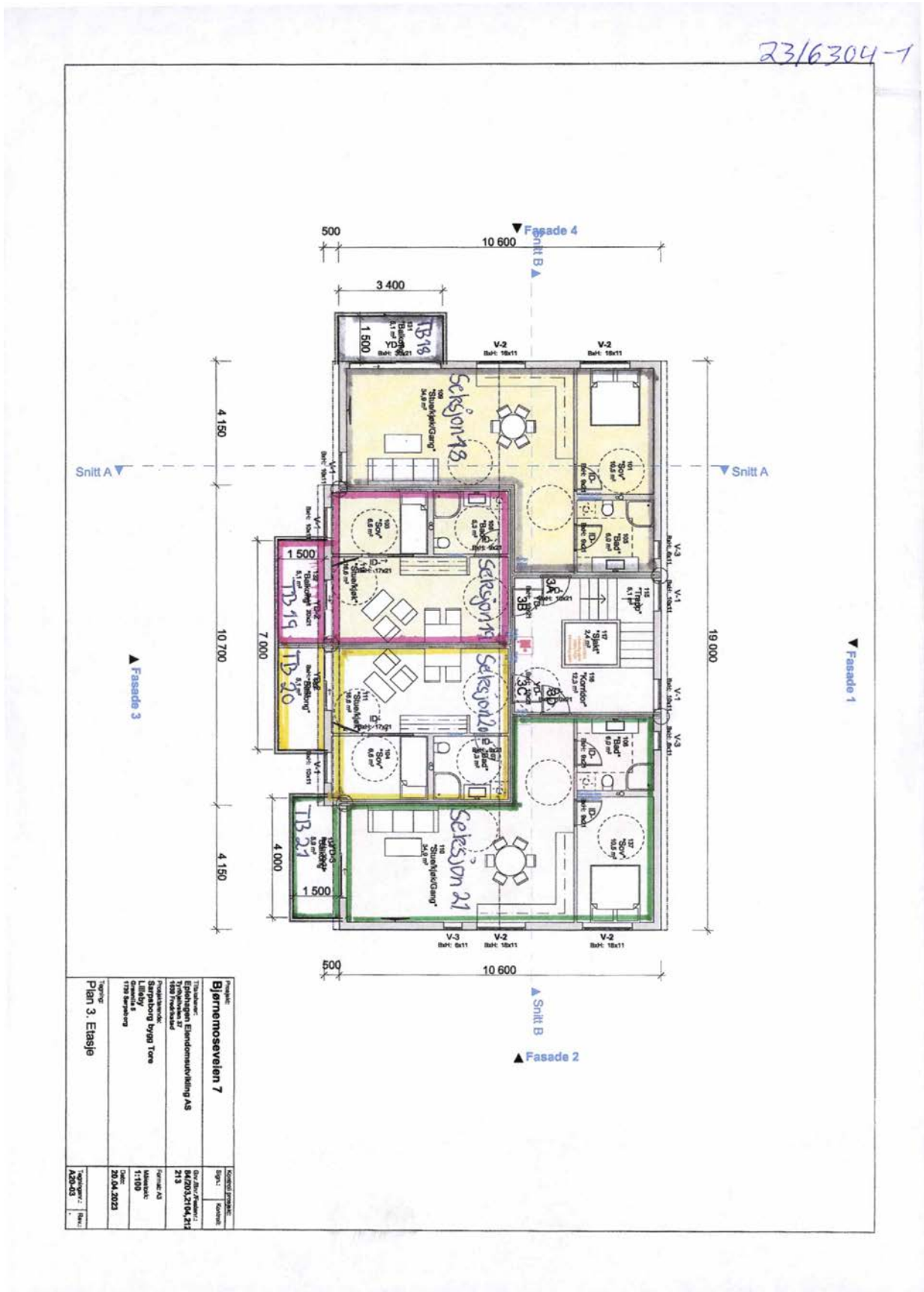
Skala: 1:100
Dato: 21.03.2022

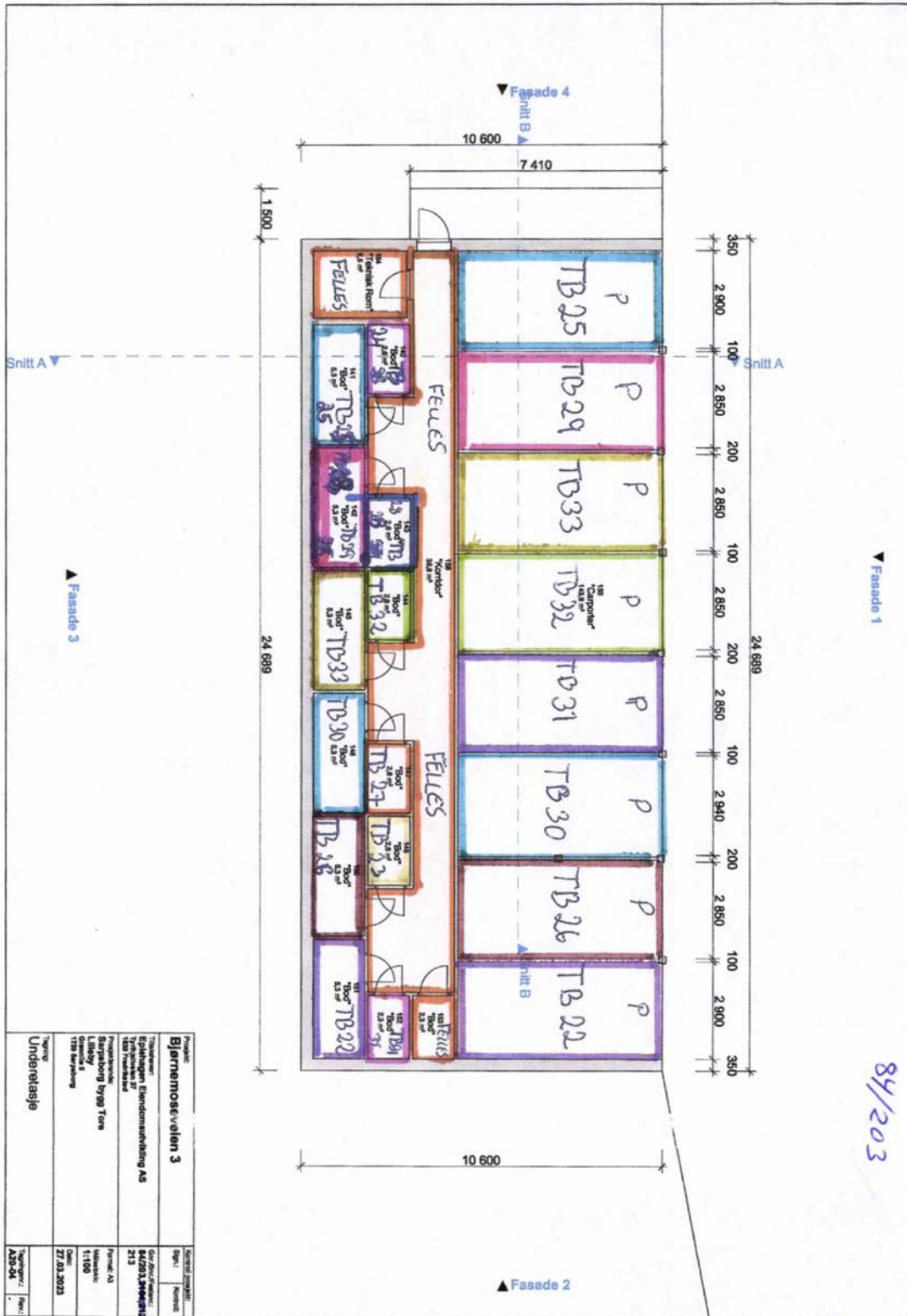
Byggher: BLINK HUS
Byggher: Byggherpartner Østfold as

23/6304-1









Prosjekt	Bjerrnøseveien 3	Geografisk referanse	Sign./Kontaktperson
Utarbeidet av	EGH Gruppen Eiendomsutvikling AS	Geografisk referanse	842032000078
Utarbeidet av	Yngve Høyem 27	Geografisk referanse	213
Utarbeidet av	120 Yngve Høyem	Prosjekt AS	
Utarbeidet av	Strandberg byggtone	Adresse	1118
Utarbeidet av	018 Strømsving	Postnummer	018
Utarbeidet av		Dato	27.03.2023
Utarbeidet av		Prosjekt	ASO-04
Utarbeidet av		Rev.	

23/6304-1

Nabolagsprofil

Bjørnemoseveien 5H

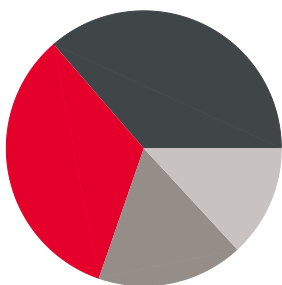
Offentlig transport

🚏 Missingmyr Linje 199, 600, 633	13 min 🚶 1.2 km
🚏 Råde stasjon Linje RE20	8 min 🚶 5.7 km
✈️ Oslo Gardermoen	1 t 21 min 🚶

Skoler

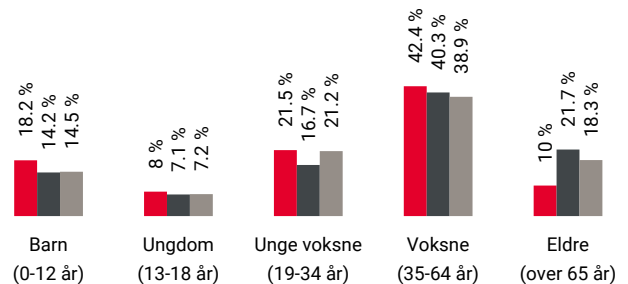
Karlshus skole (1-7 kl.) 344 elever, 20 klasser	8 min 🚶 5.3 km
Råde kommune Råde ungdomsskole (...) 267 elever, 12 klasser	9 min 🚶 5.9 km
Tomb videregående skole 234 elever, 10 klasser	13 min 🚶 10.5 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	12 min 🚶 12.6 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 33% i barnehagealder
■ 36% 6-12 år
■ 17% 13-15 år
■ 13% 16-18 år

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnkrets: Missingmyr -...	754	295
■ Kommune: Råde	7 633	3 279
■ Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Missingmyr barnehage (0-5 år) 61 barn	7 min 🚶 0.6 km
Klokkergården barnehage (0-5 år) 77 barn	6 min 🚶 3.5 km
Furuly barnehage Råde (0-5 år) 38 barn	8 min 🚶 5 km

Dagligvare

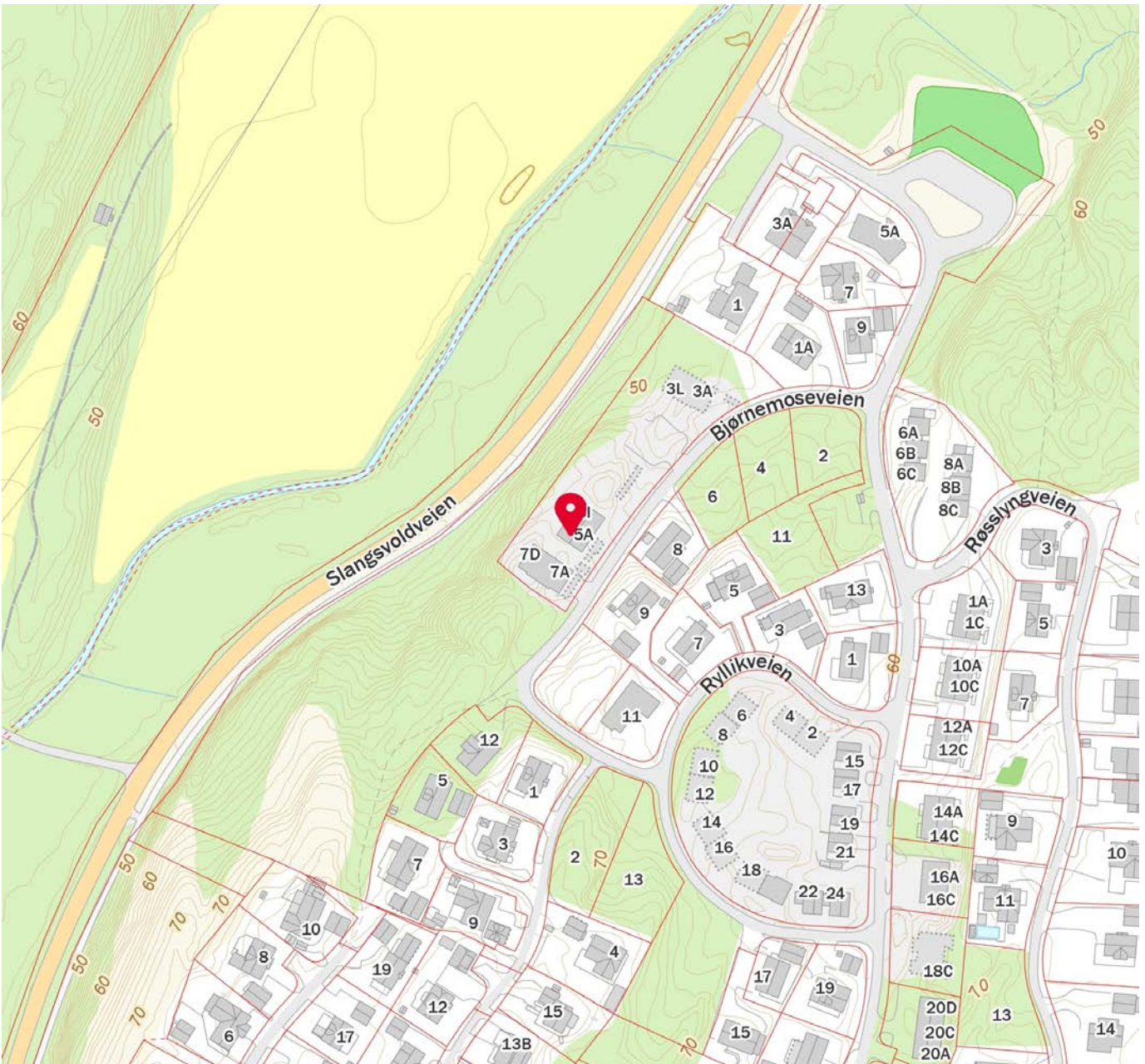
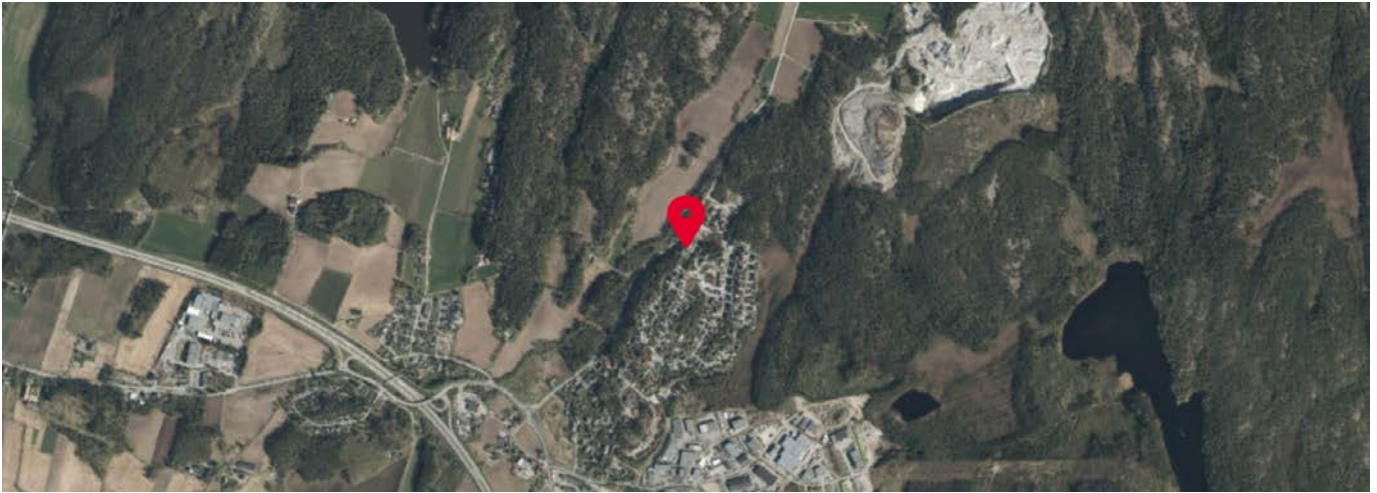
Rema 1000 Råde Post i butikk, PostNord	7 min 🚶 4.7 km
Kiwi Råde PostNord	7 min 🚶 7.7 km

Sport

⚽ Ballbinge Ballspill	8 min 🚶 5 km
⚽ Karlshus Barneskole Aktivitetshall, ballspill, fotball	8 min 🚶 5.4 km
🏊 Expressgym Råde	6 min 🚶
🏊 Family Sports Club Sarpsborg Quality	12 min 🚶



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



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Sarpsborg Bygg Tore Lilleby
Grønnlia 5
1739 Borgenhaugen

Dato: 28.05.2025
Vår ref.: 18/24 - 278/084/203,
Bjørnemooseveien 3, 5, 7/ RANISE
Deres ref.:
Sentralb.: 69 29 50 00
Saksbh.: Nikolai Holt Semakoff
postmottak@rade.kommune.no

Dette vedtaket er fattet med hjemmel i delegasjonsvedtak, Kommunestyre sak av 062/20.

Styre, utvalg, komité m.m.	Saksnr.
Delegert vedtak Samfunnsutvalget	129/25

Innvilgelse av midlertidig brukstillatelse for gnr. 84 bnr. 203 – Bjørnemooseveien 7 – Bygg A

Saksopplysninger:

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket – Bjørnemooseveien 7 – gnr. 84 bnr. 203 – bygg A. I søknaden er det opplyst om at det ikke gjenstår noe arbeid på den delen av tiltaket som det søkes om midlertidig brukstillatelse for. I tillegg er det opplyst om at det vil bli søkt ferdiggattest innen 31.12.2026 når siste byggetrinn er ferdig.

Kommunen ga den 21.06.2018 rammetillatelse til bygg A med 12 boenheter, bygg B med 9 boenheter og bygg C med 12 boenheter.

Den 06.06.2023 innvilget kommunen igangsettelsestillatelse for hele bygg A med unntak av brannalarm, nød- og ledelyssystem. Den 27.05.2025 innvilget kommunen igangsettelsestillatelse for brannalarm, nød- og ledelyssystem for bygg A.

Den 10.04.2025 mottok kommune søknad om midlertidig brukstillatelse for bygg A og dispensasjonssøknad fra rekkefølgekravet i reguleringsplan Missingen Nord § 7.4. Søknaden om midlertidig brukstillatelse ble supplert den 28.05.2025 – det ble innsendt naboklage, merknad til naboklage og oppdatert gjennomføringsplan.

Dispensasjonssøknaden ble behandlet av Samfunnsutvalget i møte den 22.05.2025 og det ble fattet følgende vedtak:

«I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, gis det dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsen i reguleringsplan Missingen Nord § 7.4. Dispensasjon for 12 boenheter på gnr. 84 bnr. 203 – Bjørnemooseveien 7 (bygg B) innvilges på følgende vilkår:

- 1. Eplehagen Eiendomsutvikling AS stiller en "On-demand-garanti" overfor Råde Kommune på beløpet som er innbetalt fra andre utbyggere til Eplehagen Eiendomsutvikling AS ifm dispensasjon fra rekkefølgekravet, og midlertidig brukstillatelse. Dette sikrer at beløpet blir brukt til ferdigstilling av GS-veien.*

Postadresse:
Skråtorpveien 2A
1640 Råde

Besøksadresse:
Skråtorpveien 2 B 1640 RÅDE

Hjemmeside:
www.rade.kommune.no
E-post:
postmottak@rade.kommune.no

Org.nr
940802652

Kontonr:
10140720661



Med vennlig hilsen

Geir Flote
Teknisk sjef

Nikolai Holt Semakoff
Saksbehandler

Kopi til:
Kristian Bakke
Eplehagen Eiendomsutvikling As
Kåre Rødningen
Movar Iks
Shabana Malik

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan Enkeltvedtak fattet av Råde kommune kan påklages til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus v/juridisk avdeling, jf. forvaltningsloven § 28. Klagen skal sendes Råde kommune, Skråtorpveien 2 a, 1640 Råde, eller på epost til postmottak@rade.kommune.no.

Klagefrist Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet kom frem, jf. Forvaltningsloven § 29. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer for sent, kan Råde kommune se bort fra klagen. Det kan søkes om å få forlenget fristen, men da må man oppgi årsaken til dette, jf. forvaltningsloven §§ 29 og 31.

Klagens innhold Klagen må inneholde følgende, jf. forvaltningsloven § 32:

- hvilket vedtak det klages over
 - den eller de endringer som ønskes
 - eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- I tillegg bør man nevne de grunner klagen støtter seg til. Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføring av vedtaket Selv om det er klageadgang på et vedtak, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Førsteinstansen, klageinstansen eller annet overordnet organ, kan beslutte at vedtak likevel ikke skal iverksettes før klagefristen er ute eller klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42. Man kan søke om å få utsatt gjennomføringen av et vedtak til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke om oppsettende virkning av klagen), jf. forvaltningsloven § 42. Begrunnet søknad sendes til den etaten som er førsteinstans for vedtaket. En avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning Med visse begrensninger har en part rett til å se dokumentene i saken, jf. forvaltningsloven §§ 18 og 19. Parten må i tilfelle ta kontakt med Kystverket. Man vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og reglene om saksbehandlingen.

Kostnader ved klagesaken En part kan kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, jf. forvaltningsloven § 36. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket, har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Det kan også søkes om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Klageinstansen eller partens advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Klage til sivilombudsmannen Hvis man mener å ha vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltnings side, kan man klage til Stortingets ombudsmann for forvaltningen (Sivilombudsmannen). Sivilombudsmannen kan ikke selv endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltning har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller forsømmelser.



Råde kommune

Adresse Posttuttak, Rådhuset, 1640

Telefon

Utskriftsdato: 24.04.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Råde kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3112 Gårdsnr.: 84 Bruksnr.: 203 Seksjonsnr.: 7

Adresse: Bjørnemoseveien 5H, 1640 RÅDE

Referanse: 1114260017

Kommunalt standardgebyr for bebygde eiendommer som er tilknyttet kommunalt/interkommunalt tjenestetilbud

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		2362
Avløp		2805
Eiendomsskatt		3225

Vannmåler: Ja

	Dato	Målestand m3
Sist avlest	10.12.2025	152

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

REGULERINGSBESTEMMELSER

MISSINGEN NORD

Plan ID: 0135 2012 01

Reguleringskart er datert 27.08.13, sist revidert 19.06.2014
Reguleringsplan er vedtatt av Kommunestyret i Råde 19.06.2014.
Bestemmelsene er revidert iht klage som ble behandlet av KS den 08.12.2014


Dato: 23.1.2014, Ordfører (sign)

§1. AVGRENSNING AV PLANOMRÅDET OG REGULERINGSFORMÅL

Hensikten med planen er å tilrettelegge for boligutbygging. Detaljreguleringen viderefører hovedgrep fra tidligere vedtatte reguleringsplan for området, datert 30.05.90, med endringer i reguleringsbestemmelsene datert 30.04.08.

Det regulerte området er vist med plangrense på plankartet. Innenfor planområdet skal de enkelte delområder utnyttes i samsvar med angivelse på planen og disse bestemmelsene. Innenfor plankartet er det regulert til følgende formål:

A. Pbl § 12.5.1 Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse, benevnt B1-B7
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse, benevnt Tomt1-Tomt64
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse, benevnt BK1
- Nærmiljøanlegg
- Renovasjonsanlegg, benevnt R1-R2
- Lekeplass, benevnt L1-L5

B. Pbl § 12.5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg, benevnt V1-V8 og FV282
- Gang-/sykkelveg, benevnt GV1-GV2
- Tekniske bygg/konstruksjoner, benevnt T1-T2
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer, benevnt Holdeplass/p-plasser
- Annen veggrunn – grøntareal, benevnt AVG1-AVG2
- Annen veggrunn – tekniske anlegg, benevnt AV1

C. Pbl § 12.5.3 Grønnstruktur

- Vegetasjonsskjerm, benevnt VS1-VS2

D. Pbl § 12-6 Hensynssoner i reguleringsplan

- RpSikringSone - Frisiktsone ved veg

Reguleringsplanens bestemmelser er hjemlet i plan- og bygningslovens §12-7. 2

RR

§2. FELLESBESTEMMELSER

- 2.1 Utbyggingen skal tilrettelegge for at boliger og utemiljøer i størst mulig grad, skal være egnet til bruk for alle personer etter prinsippet om universell utforming. (§12-7, pkt. 4)
- 2.2 Støynivået i boliger og på utearealer skal følge til enhver tid gjeldende retningslinjer fra miljøverndepartementet og teknisk forskrift til plan- og bygningsloven. Støy i anleggsperioden skal følge de til enhver tid gjeldende retningslinjer fra miljøverndepartementet og teknisk forskrift til plan- og bygningsloven. (§12-7, pkt. 3)
- 2.3 Innenfor formål Lekeplass tillates ikke lagring av masser, deponier eller kjøring utover det som er nødvendig for opparbeidelse av arealene, i henhold til reguleringsbestemmelser og godkjente utomhusplaner.

§3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Fellesbestemmelser for byggeområder for boliger

- 3.1.1 Bebyggelse skal innenfor hvert delområde, innbyrdes tilpasses med hensyn til arkitektonisk uttrykk, f.eks. form, farger og materialer. Ny bebyggelse skal ikke bryte med omgivelsene. (§12-7, pkt. 1)
- 3.1.2 Grad av utnyttelse og bruksareal for boliger beregnes etter til enhver tid gjeldende teknisk forskrift med veiledere. Maksimal tillatt grad av utnyttelse er BYA 30%. I BYA skal bygningens grunnflate inkl. eventuelle garasjer, uthus og boder medregnes. (§12-7, pkt. 2, §12-7, pkt. 5)
- 3.1.3 Bebyggelse skal tilpasse seg til eksisterende terreng, slik at store fyllinger og skjæringer unngås. Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. (§12-7, pkt. 1)
- 3.1.4 Ved saltak skal gesimshøyden ikke overstige 8m, og mønehøyde ikke overstige 9m. Ved pulttak skal gesimshøyden ikke overstige 9m. Høyden måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen og til gesims og møne. Der terrenget krever en underetasje kan gesims og mønehøyde økes tilsvarende, men på en slik måte at maks gesims og mønehøyde for hovedetasjen ikke overskrides. (§12-7, pkt. 1 og 5). For felt B2 skal gesimshøyde ikke overstige 9m, og mønehøyde ikke overstige 10m.
- 3.1.5 Maks. takvinkel skal ikke overstige 45 grader. For pulttak skal min. takvinkel være 15 grader. (§12-7, pkt. 1 og 5).
- 3.1.6 Trafikkstøy fra Slangsvoldveien (fylkesveg 282) er beregnet for utsatte tomter. Bolighus må ikke plasseres nærmere vegens midtlinje enn 35 m uten støysisolering av utsatt fasade. (§12-7, pkt. 3).
- 3.1.7 Innenfor hvert delområde/tomt skal det avsettes minst 50m² uteoppholdsareal egnet til lek pr. boenhet.

RK

- 3.1.8 Garasje/uthus skal ha mønehøyde maks. 5,5m og være maks. 50 m² BYA, og de skal være tilpasset hovedbygget iht. materialvalg, form og farge. Garasjer kan plasseres inntil 1 m fra nabogrense. For kjedehus kan garasje/carport ligge i nabogrense. Der hvor terrenget vanskeliggjør plassering innenfor byggegrense mot vei, kan plassering tillates parallelt med vei, inntil 2 m fra tomtegrense. (§12-7, pkt. 1, 2 og 5).
- 3.1.9 Avfallsbeholdere skal plasseres slik at de blir til minst mulig sjenanse for naboer og iht. Råde kommunes renovasjonsforskrift. (§12-7, pkt. 1 og 2).

3.2 Byggeområder for boliger: Boligbebyggelse (B1-B7)

- 3.2.1 Innenfor området kan det oppføres frittliggende eneboliger, tomannsboliger, flermannsboliger, kjedehus og/eller rekkehus. I tillegg kan underetasje tillates der terrenget ligger til rette for det. (§12-7, pkt. 1, 2 og 5).
- 3.2.2 Ved oppføring av eneboliger skal bestemmelser under «3.3 Byggeområder for boliger: Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse» følges. (§12-7, pkt. 2).
- 3.2.3 Ved oppføring av tomannsboliger, flermannsboliger, kjedehus og/eller rekkehus, skal bestemmelser under «3.4 Byggeområder for boliger: Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse» følges. (§12-7, pkt. 2).

3.3 Byggeområder for boliger: Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

- 3.3.1 Innenfor området kan det oppføres frittliggende eneboliger. Underetasje tillates der terrenget ligger til rette for det. (§12-7, pkt. 1, 2 og 5). Det kan oppføres tomannsboliger på følgende tomter: 8, 54, 58, 59,62, 63 og 64
- 3.3.2 Som del av rammesøknad eller et trinn søknad for hver bolig, skal det foreligge utomhusplan i egnet målestokk som skal vise:
- Avgrensninger for planen med omsøkt bygg/tiltak markert, påført piler for atkomst- og inngangsforhold.
 - Dele/skille mot vegformål og nabolomter.
 - Terrengforhold med eksisterende koter, prosjekterte koter, nødvendige punkthøyder, eventuelle forstøtningsmurer, gjerder og terrengtrapper.
 - I tillegg til at det vises dobbel carport/garasje for hver bolig, skal det også vises 1 p-plass innenfor tomten.
 - Oppstillingsplass for avfallsbeholder.
 - Tekniske forhold som avrenning, håndtering av overflatevann innenfor tomten og ut til tilgrensende terreng eller veggrøfter.
 - Områder der tekniske anlegg og terrenginngrep kan få konsekvenser for vegetasjon. Det skal også vises eksisterende vegetasjon som skal bevares på tomta.

I tillegg til situasjonsplan skal det foreligge fasadeoppriss for boligbygget, samt snitt gjennom tomten som viser bolig, garasje/carport, samt tilgrensende vegger med høydeangivelse for både eksisterende og nytt terreng. (§12-7, pkt. 1, 2, 4, 5 og 7).

RK

3.4 Byggeområder for boliger: boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse

- 3.4.1 Innenfor området kan det oppføres flermannsboliger, kjedehus og/eller rekkehus. Underetasje tillates der terrenget ligger til rette for det. (§12-7, pkt. 1, 2 og 5).
- 3.4.2 Området skal bygges ut samlet etter en helhetlig plan, felt for felt, men kan bygges uttrinnvis. Boliger tillates oppført i nabogrense. Det samme gjelder for tilbygg så lenge dette ikke strider mot de øvrige reguleringsbestemmelser. (§12-7, pkt. 1, 2 og 5).
- 3.4.3 Det skal opprettes parkeringsplasser (inkl. gjesteparkering) for hver boenhet som følger:
- Boenheter under 60m²: 1,25 p-plass
 - Boenheter mellom 60-100m²: 2,0 p-plasser
 - Boenheter over 100m²: 2,5 p-plasser
- Det er tillatt med parkering i oppkjørsel foran evt. garasje/carport
- 3.4.4 Som del av rammesøknad eller ett-trinns søknad, skal det foreligge utomhusplan i egnet målestokk som blant annet skal vise:
- Avgrensninger for planen med omsøkt bygg/tiltak markert, påført piler for atkomst- og inngangsforhold.
 - Dele/skille for hver boenhet, boligtomt eller boligparseller.
 - Terrengforhold med eksisterende koter, prosjekterte koter, nødvendige punkthøyder, samt eventuelle forstøtningsmurer, gjerder og terrengtrapper.
 - Trafikkforhold som kjøreveger og parkering (med stigningsforhold og gatebelysning), samt hovedatkomst for gående og kjørende, atkomst til hver enkelt boenhet, vegbredder, fremkommelighet for utrykning, brøyting m.m.
 - Parkering for hver bolig.
 - Tekniske forhold som avrenning, håndtering av overflatevann innenfor planområdets grøfter og parkeringsarealer og videre ut i tilgrensende områder.
 - Arealenes materialbruk.
 - Tilgjengelighet for bevegelseshemmede og orienteringshemmede med detaljer av løsninger ved behov.
 - Plassering av og type oppsamlingsutstyr for avfall, etter gjeldende renovasjonsforskrifter og helseforskrifter.
 - Eventuelt plassering av fellesstativ for postkasser.
 - Opparbeidelse av interne lekeplasser. Evt. lekeplass skal legges sentralt innenfor feltet.
 - Vegetasjon og grøntanlegg med eksisterende vegetasjon som skal bevares.
 - Områder der tekniske anlegg og andre terrenginngrep får konsekvenser for vegetasjon.
 - Ny vegetasjon med plantenavn og antall.

Utomhusplan skal være godkjent av kommunen før tillatelse for bygging gis eller deling av boligtomter kan gjennomføres. Før det gis tillatelse til å ta i bruk første bolig, skal vegger, parkering og teknisk infrastruktur være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Øvrige utomhusarbeider som leke- og fellesarealer skal også være ferdigstilt, så sant årstiden tillater dette. (§12-7, pkt. 1, 2, 4, 5 og 7).

RK

- 3.4.5 Innenfor felt f_{BK1} skal det avsettes min. 1100m² til lekeareal. Lekearealet skal være tilgjengelig for alle eiendommene innenfor reguleringsplanen.

3.5 Nærmiljøanlegg

- 3.5.1 Nærmiljøanlegget er offentlig, og skal fungere som nærmiljøanlegg for Missingmyrområdet. Anlegget skal inneholde minimum en ballbinge og tre sittegrupper, samt trygg atkomst med fortau forbi bussholdeplassen til V1. Utomhusplan for anlegget skal godkjennes av kommunen før bygging. (§12-7, pkt. 1, 2, 4 og 14).

3.6 Renovasjonsanlegg

- 3.6.1 R1 skal benyttes til oppstilling av avfallsbeholdere og er felles for Gnr 84 Bnr. 3 (tomt1) og tomt 12. (§12-7, pkt. 2).
- 3.6.2 R2 skal benyttes til oppstilling av avfallsbeholdere og er felles for tomt 27 og tomt 28. (§12-7, 2).

3.7 Lekeplass

- 3.7.1 Lekeplass L1-L5 er felles for alle eiendommene innenfor reguleringsplanen. Boligeiendommene gis hjemmel til fellesområdene som skilles ut som egne eiendommer. (§12-7, pkt. 1, 2, 4 og 14).
- 3.7.2 L1 og L2 skal anlegges som lekeplasser for barn i alle aldre. Lekeplassene skal inneholde lekeutstyr som er utfordrende for både de yngste og de eldste barna, samt være tilgjengelige for barn med nedsatt funksjonsevne. Lekeplassene skal utstyres med gode sittemuligheter. For de øvrige lekearealene (L3-L5) tillates kun mindre inngrep som skjøtsel av vegetasjon og forsiktig oppføring av sittegrupper eller andre lekeelementer. Skjøtsel for å holde i stand akebakke med flombelysning innenfor L5 tillates. (§12-7, pkt. 1, 2 og 4).

§4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- 4.1.1 Kjørevegers stigningsforhold skal ikke overstige 1:10. (§12-7, pkt. 4).
- 4.1.2 Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal søkes beplantet eller behandlet på annen tiltalende måte. (§12-7, pkt. 4).

4.2 Kjøreveg

- 4.2.1 V1 og V4-V8 er offentlig. (§12-7, pkt. 14).
- 4.2.2 V2 er felles avkjørsel for tomt 1 og tomt 12. (§12-7, pkt. 14).
- 4.2.3 V3 er felles avkjørsel for tomt 27 og 28. (§12-7, pkt. 14).

4.3 Gang-/sykkelveg

- 4.3.1 Gang-sykkelveg er offentlig. (§12-7, pkt. 14).

4.4 Tekniske bygg/konstruksjoner

- 4.4.1 Areal til teknisk bygg/konstruksjoner er offentlig og avsatt til trafo. (§12-7, pkt. 2 og 14).

4.5 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer.

- 4.5.1 Formålet kombinerer formålet holdeplass/plattform med parkeringsplasser. Området er offentlig og skal fungere som bussholdeplass for skolebuss, samt parkering for nærmiljøanlegg. Utomhusplan for anlegget skal godkjennes av kommunen før bygging. (§12-7, pkt. 2, 4, 7 og 14).
- 4.5.2 Anlegget skal utformes etter Statens vegvesens håndbok 017: Veg- og gateutforming, og med vegeterte trafikkøyer. (§12-7, pkt. 2, 4 og 7).
- 4.5.3 Overvannshåndtering skal utføres i samsvar med bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

§5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Vegetasjonsskjerm

- 5.1.1 Områdene merket VS1 og VS2 er offentlige og skal fungere som en visuell skjerming mellom trafikk på fylkesvegen og boligbebyggelsen. Området skal revegeteres med naturlig innvandring og vegetasjonen skal pleies slik at skjermingseffekten oppnås og at nødvendige siktkrav i kryss opprettholdes. (§12-7, pkt. 1, 2, 4 og 14).
- 5.1.2 Det skal utarbeides skjøtselsplan for vegetasjonen. Planen skal sikre at vegetasjonsbeltenes natur- og miljøkvalitet ikke forringes i utbyggingsperioden. Planen skal sendes inn sammen med søknad om rammetillatelse, og skal godkjennes av kommunen. (§12-7, pkt. 6 og 10).

- 5.1.3 Det skal beplantes rundt større felles parkeringsarealer for å skjermene naboer.

§6 HENSYNSSONER I REGULERINGSPLAN

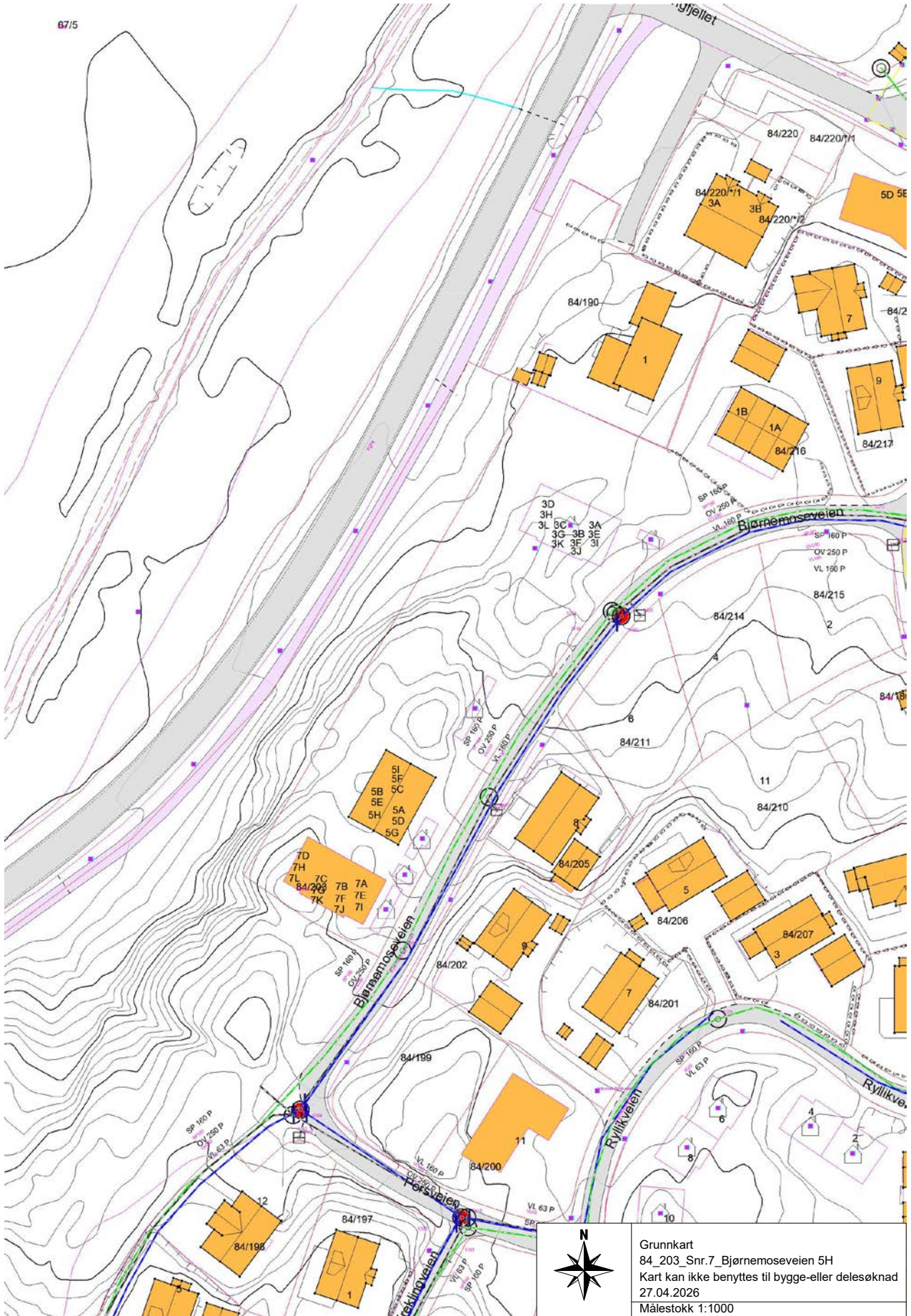
6.1 Frisiktsone ved veg


- 6.1.1 Frisiktsone skal ha fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum. (§12-7, pkt. 7).

§7. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 7.1 Holdeplass for skolebuss skal være ferdig opparbeidet før 1. august 2015. Det kan ikke gis flere enn 5 brukstillatelser før dette tidspunktet, ut over det som allerede er gitt pr 13.05.2014.
- 7.2 Nærmiljøanlegg skal være ferdig opparbeidet før 50. brukstillatelse gis. (§12-7, pkt.10).
- 7.3 All infrastruktur innenfor hvert felt skal være klar før 1. brukstillatelse innenfor feltet gis.
- 7.4 Resterende gang- og sykkelvei langs FV 282 frem til rundkjøringen ved Missingen skal være etablert før det gis brukstillatelse for den 70. boenheten, eller senest innen 2018.
- 7.5 Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser (§12-7, pkt. 10).

RR




 Grunnkart
 84_203_Snr.7_Bjørnemooseveien 5H
 Kart kan ikke benyttes til bygge-eller delesøknad
 27.04.2026
 Målestokk 1:1000



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.

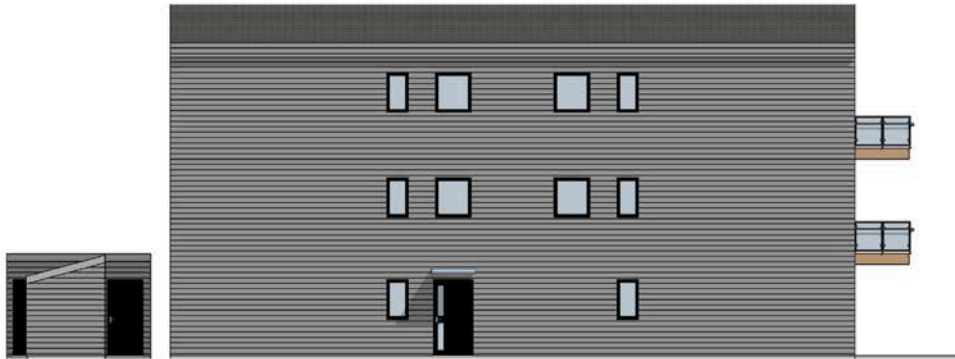
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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.

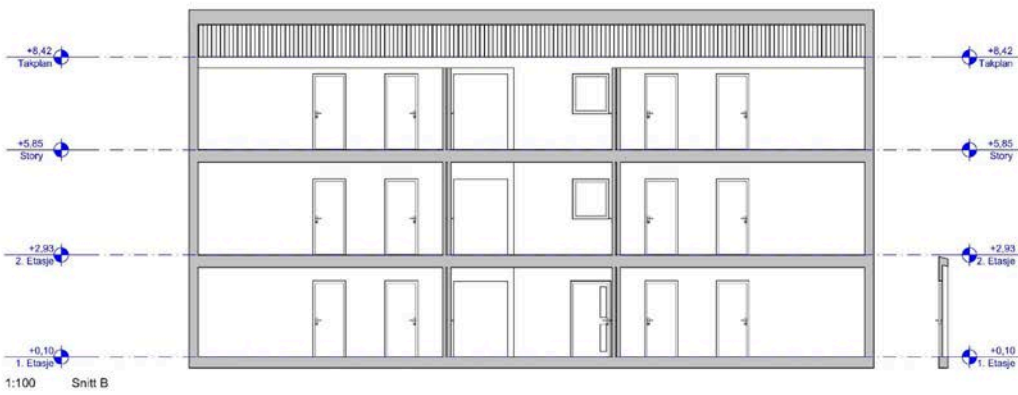
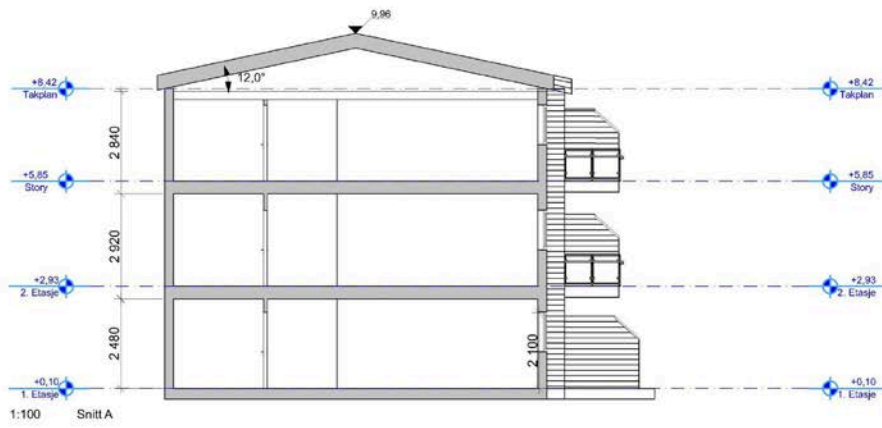


1:100 Fasade 4



1:100 Fasade 1

Prosjekt	Kontroll prosjekt
Bjørnemoeseveien 7	Sign. / Kontroll:
Tilstandsnavn: Eplehagen Eiendomsutvikling AS	Gr./Byg./Festsett. /
Tytingstovet 2F	84/203,2104,212
1639 Frøstvedstad	213
Prosjektleder:	Formål: A3
Sarpsborg bygg Tore	Målestokk:
Lilleby	1:100
Grensås 8	Dato:
1739 Sarpsborg	11.01.2024
Tegning:	Tegningsnr. / Rev.:
Fasade 1 og 4	A40-02 / .



Prosjekt	Bjørnøseveien 7	
Transparer	Eplehagen Eiendomsutvikling AS Tyrilgtveien 37 1639 Fredrikstad	
Prosjektleder	Sarpesborg bygg Tore Lilleby Grensås 5 1739 Sarpesborg	
Tagning	Snitt A og B	
Kontroll prosjekt	Sign.	Kontroll:
	Gr./Byg./Prestenr.:	84/203,2104,212 213
	Formål: A3	
	Målestokk:	1:100
	Dato:	19.11.2024
	Tegningnr.:	A30-01
	Rev.:	.





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. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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**

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 budforhøyelser, 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.

For eiendommen:

Adresse: Bjørnemooseveien 5H
1640 RÅDE**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Helene Ellefsen**Telefon:** 415 51 060
E-post: helene.ellefsen@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefordlet 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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre