



aktiv.

Kastanjeveien 12, 1816 SKIPTVET

**Familievennlig tomannsbolig med
3 soverom, garasje og kort vei til
Skiptvet sentrum**



Eiendomsmeglerfullmektig

Sofie Gustavsen Kolshus

Mobil 486 01 848

E-post Sofie.gustavsen.kolshus@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Askim

Stasjonsmester Frost gate 18, 1802 Askim.
TLF. 69 88 84 44

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 500 000,-
Fellesgjeld: Kr 249 167,-
Omkostn.: Kr 8 190,-
Total ink omk.: Kr 2 757 357,-
Felleskostn.: Kr 7 420,-
Selger: Andreas Strand

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Andel
Byggeår: 1978
BRA-i/BRA Total 120/138 kvm
Tomtstr.: 19711.1 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 56, bnr. 143
Andelsnr.: 12
Oppdragsnr.: 1102260043

Familievennlig tomannsbolig med 3 soverom, garasje og kort vei til Skiptvet sentrum

Velkommen til en romslig og praktisk vertikaldelt tomannsbolig i Skiptvet, beliggende i et rolig og barnevennlig område med kort vei til sentrum.

Underetasjen inneholder entré, hall med trapp, bad, to soverom og eget toalettrom, mens første etasje byr på en lys stue med utgang til både balkong og terrasse, kjøkken, soverom og en utvendig bod. Boligen har egen garasje.

Eiendommen har en svært praktisk beliggenhet nær skole, barnehage, SFO, butikker, bibliotek, idrettshall og treningssenter. Det er kort vei til lysløype og flotte friluftsområder. God kollektivtilgang med buss til Sarpsborg og Spydeberg/Askim, samt hyppige tog- og bussforbindelser til Oslo.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	34
Egenerklæring	65
Nabolagsprofil	120
Budskjema	128

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 120 kvm

BRA - e: 18 kvm

BRA totalt: 138 kvm

TBA: 47 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje:

BRA-i: 59 kvm

BRA-e: 12 kvm

1. etasje:

BRA-i: 61 kvm

BRA-e: 6 kvm

Terrasse- og balkongareal

47 kvm

Ikke målbare arealer

Boligens gulvareal (GUA) er 143 kvm, og ikke måleverdig areal (ALH) utgjør 5 kvm.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Byggemeldte tegninger samsvarer ikke med dagens bruk. Et av soverommene i underetasjen er opprinnelig tegnet som bod, og det er ikke søkt om bruksendring. I tillegg er soverommet i overetasjen flyttet fra sin opprinnelige plassering.

Som eier av en bolig kan du komme i direkte ansvar overfor kommunen hvis ikke nødvendig tillatelse til bruksendring foreligger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

19711.1 kvm

Tomtebeskrivelse

Andel av felles tomt på 19 711,1 m². Tomten er skrående.

Beliggenhet

Boligen ligger i Meieribyen, i et rolig og barnevennlig område, med lite gjennomgangstrafikk. Kort vei til sentrum. I Skiptvet sentrum finnes barneskole, ungdomsskole, barnehage, SFO, matbutikker, bibliotek, bensinstasjon, idrettshall og treningssenter m.m. Fra boligen er det også kort vei til lysløype og friluftsområder. Fra Skiptvet går det busser til Sarpsborg og til Spydeberg/Askim. Fra Spydeberg/Askim går det hyppige tog- og bussavganger til Oslo.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Moen Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Vertikaldelt tomannsbolig over to etasjer, oppført i 1978. Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker, og ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden er kledd med stående bordkledning. Takkonstruksjonen er i tre med saltak, og taket er dekket med stål-/aluminiumsplater fra 2015. Vinduer har rammer og karmen i tre, med 2-lags isoler-/energiglass fra henholdsvis 2003, 2015 og 2023. Boligen har også glassbyggerstein fra byggeåret.

Boligen har både veranda og terrasse med utgang fra stue og hage. Verandaen på 10 m² vender mot vest, mens terrassen på 37 m² vender mot øst. Begge uteområdene har trykkimpregnerte gulvbord og rekkverk i malt tre.

Sammendrag selgers egenerklæring

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? Alle tak ble byttet i 2024.

Innhold

Boligens underetasje inneholder entré, hall med trapp, bad, to soverom og et eget toalettrom. Første etasje består av en lys stue med utgang til både balkong og terrasse, kjøkken, et soverom og en praktisk utvendig bod. Boligen disponerer egen garasje tilhørende boligen.

Standard

Boligen har gulv i laminat, teppe, parkett og fliser, med belegg på bad, toalettrom og entré. Veggene består av malte og tapetserte overflater samt panel, med fliser på bad. Himlingene er utført med malte plater. Boligen har malt tretrapp og innvendige dører av varierende alder.

Bad i boligens underetasje, som er overflateoppusset etter byggeåret. Det er belegg på gulvet og fliser på veggene. Rommet er innredet med servant med overhengende speil samt laminert arbeidsbenk. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har glassdører, med håndholdt dusjarmatur. Videre er det opplegg og plass til vaskemaskin. Gulvet er utstyrt med elektriske varmekabler som varmer opp rommet, og badet ventileres via elektrisk vifte i veggen.

Kjøkkenet i 1. etasje med plass til spisegruppe. Innredningen har profilerte fronter og benkeplate i tre. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Kjøkkenvasken i rustfritt stål er nedsenket i benkeplaten og har både vaske- og skyllekum. Det er montert belysning, og veggen mellom skapene er flislagt. Kjøkkenet har ikke ventilator.

Toalettrom i underetasjen med belegg på gulvet. Rommet er innredet med toalett og enkel servant, og har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på badet. Boligen har sikringsskap med manuelle sikringer. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeider som er utført på det elektriske anlegget, takstmannen anbefaler at det gjennomføres en utvidet el-kontroll for å sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand og oppfyller gjeldende sikkerhetskrav.

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

Forhold som har fått TG2:

Takkonstruksjon/Loft:

Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Vinduer:

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Ikke påvist tilfredsstillende tetting rundt vinduer, mangler vannbrettbeslag i underkant av vinduet samt tetting rundt vindu til ett soverom i underetasje.

Overflater:

De innvendige overflatene viser mer slitasje enn forventet ved normal bruk, med riper, misfarging og andre tegn på høy belastning eller manglende vedlikehold.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser, målt ca. 11 mm i stue og 10 mm i kjøkken. I underetasje ble det målt ca. 7 mm i gang og 8 mm i soverom. Lokalt ble det målt ca. 10 mm over 2 meter i stue og kjøkken og 4 mm i underetasje.

Pipe og ildsted:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Rom under terreng:

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Takstmannen gjorde fuktsøk direkte på grunnmursvegger ved hjelp av ett Protimeter, påvist unormale verdier.

Innvendige dører:

Det er påvist at enkelte dører subber mot karm eller terskel, noe som skyldes monteringsavvik.

Overflater vegger og himling, bad:

Ikke fagmessig utført arbeid på fliser. Tilstand forutsetter videre bruk av tett dusjkabinett.

Sluk, membran og tettesjikt, bad:

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluk- og membranløsningen.

Overflater og innredning, kjøkken:

Det er påvist stedvis slitasje på innredningen, benkeplater samt avvik i fuger til flis. Kjøkkenet fremstår som funksjonelt, men med mer slitasje utover hva man burde forvente.

Avtrekk, kjøkken:

Det er ingen ventilering fra kjøkken. Kun ventiler i yttervegg.

Overflater og konstruksjon, toalettrom:

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Vannledninger:

Kobberrørene er over 25 år gamle, og mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av alder og økt risiko for slitasje.

Avløpsrør:

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

Varmtvannstank:

Varmtvannstanken er over 20 år gammel, noe som overstiger forventet levetid for en slik installasjon.

Fuktsikring og drenering:

Dreneringssystemet er over 30 år gammelt, noe som indikerer at mer enn halvparten av den forventede brukstiden er oppbrukt. Dreneringen kan fortsatt være i funksjon, men alder tilsier at det kan være tegn på svekkelse eller redusert effektivitet.

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er påvist riss/sprekker i mur.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

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

Forhold som har fått TG3:

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Det er påvist værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler på terrasse og veranda, samt råteskader på terrasse. Det er påvist skjevheter i terrassen. Det er registrert slitasje på markiseduker.

Terrengforhold:

Terrengen faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

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.

TV/Internett/Bredbånd

TV/Bredbånd (Fiber) er inkludert i felleskostnadene. Leverandør er Altibox.

Parkering

Parkering i garasje tilhørende boligen, på plass utenfor boligens inngang, eller på beboer- og gjesteparkering like ved.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 87659454

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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 strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Vedovn i stue, elektrisk gulvvarme i entré og bad, ellers panelovner.

Informasjon om strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energimerke

E

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.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 500 000

Omkostninger kjøper

2 500 000 (Prisantydning)

249 167 (Andel av fellesgjeld)

2 749 167 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

6 800 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

8 190 (Omkostninger totalt)

25 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

27 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 757 357 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 774 257 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 777 057 (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 22 034

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 459 479 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 837 916 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 og innvendig vedlikehold.

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

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer kommunale avgifter, renovasjon, TV/Bredbånd, forsikring av utvendige bygninger, styre- og forretningsførerhonorar, mv. Kostnadene er fordelt som følger: Renteutgifter: kr 1020,-, Avdrag: kr 904,-, Felleskostnader: kr 5011,-

TV-pakke: kr 485,-.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 420

Andel Fellesgjeld

Kr 249 167

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

13.02.2026

Borettslaget

Borettslagsnavn

Voll Borettslag

Organisasjonsnummer

950640642

Andelsnummer

12

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 12135220114, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 13.02.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 66

Saldo per 13.02.2026: 7 802 869

Andel av saldo: 213 054

Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 30.06.2042)

Lånenummer: 16367266175, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 13.02.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 49

Saldo per 13.02.2026: 1 322 609

Andel av saldo: 36 113

Første termin/første avdrag: 30.09.2023 (siste termin 31.03.2038)

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget forutsatt at det ikke er til sjenanse for naboene. Det forutsettes ansvarlig dyrehold i tråd med retningslinjene til Mattilsynet.

Forretningsfører

Forretningsfører

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 56, bruksnummer 143 i Skiptvet kommune. Andelsnr. 12 i Voll Borettslag med orgnr. 950640642

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3116/56/143:

02.01.1976 - Dokumentnr: 300015 - Rettigheter iflg. skjøte

Diverse rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt fra kommunen/kommunalt tomteselskap

10.03.1975 - Dokumentnr: 302012 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3116 Gnr:56 Bnr:94

22.02.1977 - Dokumentnr: 990029 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Gnr 56 Bnr 144

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

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.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: Et av soverommene i underetasjen er opprinnelig tegnet som bod, og det er ikke søkt om bruksendring. I tillegg er soverommet i overetasjen flyttet fra sin opprinnelige plassering.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

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.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommunedelplan for sentrum og er avsatt til boligbebyggelse og konsentrerte småhus.

Tomten ligger innenfor hensynssone for skredfare (H310), kvikkleire.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

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 tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere 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 Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,- og oppgjørshonorar kr 5 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 12 560,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Anette Mandfloen Strøm
Daglig leder/Eiendomsmegler
anette.strom@aktiv.no
Tlf: 930 20 858

Ansvarlig megler bistås av

Sofie Gustavsen Kolshus
Eiendomsmeglerfullmektig
Sofie.gustavsen.kolshus@aktiv.no
Tlf: 486 01 848

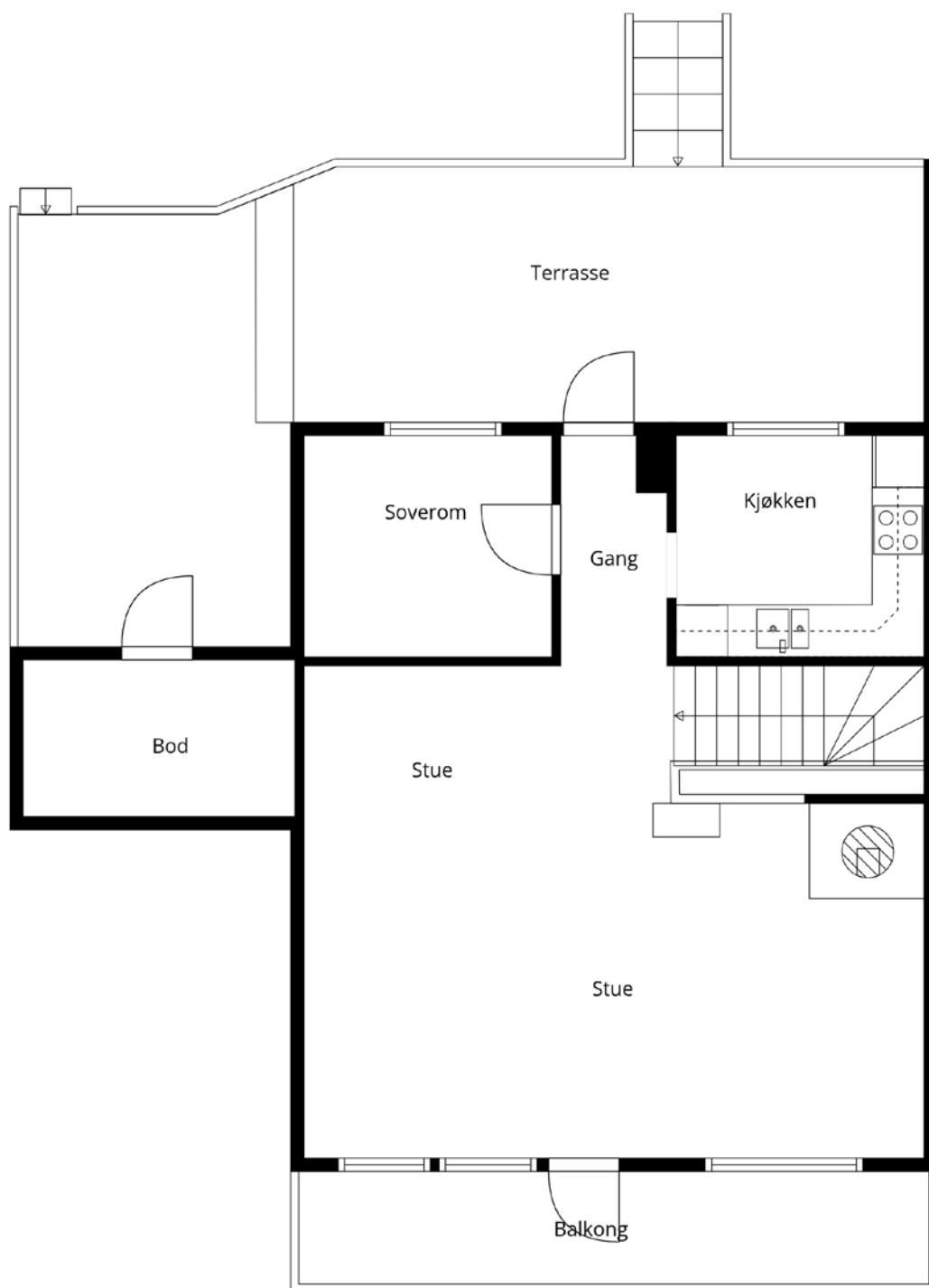
Oppdragstaker

Aktiv Askim AS, organisasjonsnummer 932672065
Stasjonsmester Frost gate 18, 1830 Askim

Salgsoppgavedato

20.03.2026





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













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













Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Kastanjeveien 12 , 1816 SKIPTVET

 SKIPTVET kommune

 gnr. 56, bnr. 143

 Andelsnummer 12

Sum areal alle bygg: BRA: 138 m² BRA-i: 120 m²



Befaringsdato: 04.03.2026

Rapportdato: 16.03.2026

Oppdragsnr.: 13975-3322

Eiendomsverdi ref nr: GA9740

Autorisert foretak: Moen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Johan Moen



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.

Moen Takst AS

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



Rapportansvarlig

Are Johan Moen

are@moentakst.no

415 58 912



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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

Vertikaldelt tomannsbolig med 1. etasje og 2. etasje. Bygningen ble oppført i 1978. Grunnmur i lettklinkerblokker. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjon i tre, type saltak. Taktekingen er av stål-/aluminiumsplater. Taktekingen er fra 2015. Vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 2003, 2015 og 2023. Glassbyggerstein fra byggeåret.

Boligen fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr. Kjøkken i 1. etasje, med plass til spisegruppe. Innredningen har profilerte fronter samt benkeplate i tre. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Bad i boligens underetasje, overflateoppusset etter byggeåret. Det er belegg på gulvet og fliser på vegger. Rommet er innredet med servant med overhengende speil samt laminert arbeidsbenk og dusjkabinett. Toalettrom i underetasje, med belegg på gulvet. Rommet er innredet med toalett og enkel servant.

Boligen fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning, med tanke på alder. Det ble dog påvist avvik på befaringsdagen som vil kreve ytterligere undersøkelser og utbedringer i tiden som kommer.

Rapporten må leses i sin helhet.

Tomannsbolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veranda på 10 m², vendt mot vest, med tilgang fra stue. Av materialer er det benyttet trykkipregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket.

Terrasse på 37 m², vendt mot øst, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet trykkipregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket.

INNENDIG

[Gå til side](#)

1. etasje:
Gulv: Laminat.
Vegger: Malte/tapetserte overflater og panel.
Himlinger: Malte plater.

Underetasje:
Gulv: Laminat, teppe, parkett og fliser. Belegg i bad, toalettrom og entré.
Vegger: Malte/tapetserte overflater og panel. Fliser i bad.
Himlinger: Malte plater.

Boligen har malt tretrapp.
Innvendige dører med forskjellig alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i boligens underetasje, overflateoppusset etter byggeåret. Det er belegg på gulvet og fliser på vegger. Rommet er innredet med servant med overhengende speil samt laminert arbeidsbenk. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det opplegg og plass til

vaskemaskin. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet, som varmer opp rommet. Badet ventileres via elektrisk vifte i veggen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i 1. etasje, med plass til spisegruppe. Innredningen har profilerte fronter samt benkeplate i tre. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom skapene. Ingen ventilator på kjøkkenet.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i underetasje, med belegg på gulvet. Rommet er innredet med toalett og enkel servant. Naturlig ventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ventilasjon:
Boligen har naturlig og elektrisk ventilasjon.

Oppvarming:
Vedovn i stue.
Elektrisk varme i entré og bad. Ellers panelovner.

Annet:
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, og er plassert i bad/vaskerom. Sikringsskap med manuelle sikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Andel av felles tomt på 19 711,1 m². Skrånende tomt. Parkering i garasje tilhørende boligen, på plass utenfor boligens inngang, eller på beboer- og gjesteparkering like ved.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

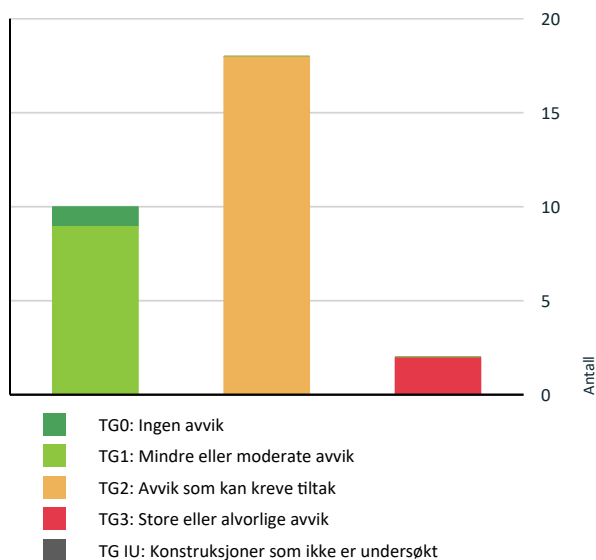
Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Byggemeldte tegninger samsvarer ikke med dagens bruk. Et soverom i underetasjen, er opprinnelig bod på tegning. Ikke søkt om bruksendring. Som eier av en bolig kan du komme i direkte ansvar overfor kommunen hvis ikke nødvendig tillatelse til bruksendring foreligger.

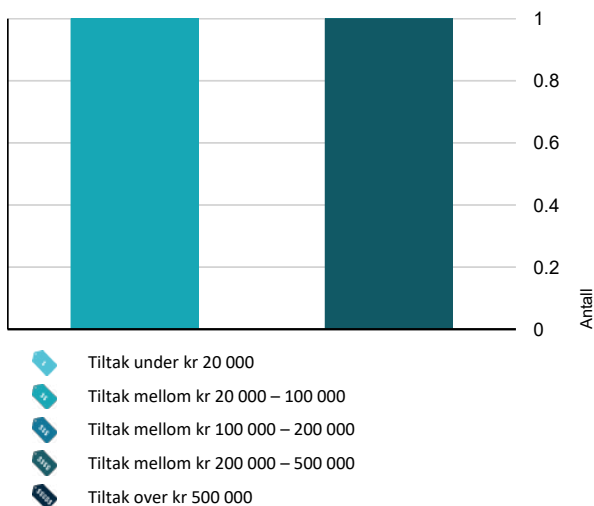
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrenforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk,
membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater
og konstruksjon

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#)
ikke utført med radonsperre.



Det mangler håndløper på vegg i det innvendige
trappeløpet.



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i
forhold til dagens krav.

Boligens energimerking



Beskrivelse

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

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

Energimerke



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

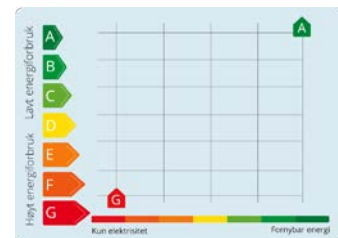
Energikarakteren A–G:

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

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

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

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



Oppvarmingskarakter:

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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1978

Kommentar

Anvendelse
Standard
Vedlikehold

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål-/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taktekkingen er fra 2015.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

! TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.

! TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har stående bordkledning.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjon i tre, type saltak.
Tilgang til loft via luke i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

- Det er påvist stedvis fuktskjolder på folien/isolasjonsmaterialet på loftet. Årsaken til dette er ukjent, men det kan være relatert til kondensering som følge av avvik i dampsperrens funksjon. Dampsperrens oppgave er å hindre at varm og fuktig inneluft trenger opp i takkonstruksjonen, hvor den kan kondensere og forårsake fuktskader.

- Det er påvist spor av mus på loftet, noe som indikerer at skadedyr har hatt tilgang til området. Årsaken til dette kan være små åpninger, sprekker eller utilstrekkelig tetting i byggets konstruksjon som gir mus mulighet til å trenge inn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjoldene, samt utbedre eventuelle avvik i dampsperrens funksjon for å hindre videre kondens og fuktskader i takkonstruksjonen.
- Det bør også foretas gjennomgang og utbedring av musetetting rundt boligen for å forhindre at mus trenger inn, da dette kan føre til skader på materialer, isolasjon og elektriske installasjoner, samt forårsake vond lukt.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer har rammer og karmen av tre.
Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 2003, 2015 og 2023.
Glassbyggerstein fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Ikke påvist tilfredsstillende tetting rundt vinduer, mangler vannbrettbeslag i underkant av vinduet samt tetting rundt vindu til ett soverom i underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tetting rundt vinduene, samt montering av vannbrettbeslag i underkant og tetting rundt vinduet til soverommet i underetasjen.
- Manglende tetting og beslag kan føre til vanninntrengning i konstruksjonen, som igjen kan gi fuktskader og redusert levetid på vinduene og tilstøtende bygningsdeler.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør med glassfelt.

Terrassedør er med isolerglass fra 2005.

- Utvendige dører viser normal bruksslitasje, uten tegn til større avvik eller skader som ble registrert på befaringsdagen. Dørene fungerer som forventet, med slitasje som er alders- og bruksmessig normal.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veranda på 10 m², vendt mot vest, med tilgang fra stue. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket.

Terrasse på 37 m², vendt mot øst, med tilgang fra stue og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Det er påvist værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler på terrasse og veranda, samt råteskader på terrasse, som følge av langvarig eksponering for vær og vind og manglende vedlikehold.
- Det er påvist skjevheter i terrassen, som skyldes utilstrekkelig eller mangelfullt grunnarbeid og fundamentering.
- Det er registrert slitasje på markiseduker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Værslitt og oppsprukket trevirke samt råteskader på terrasse og veranda bør utbedres ved utskifting av skadet materiale og gjennomføring av nødvendig vedlikehold. Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Skjevheter i terrassen bør rettes opp ved å forbedre grunnarbeid og fundamentering.
- Dersom tiltak ikke iverksettes, vil skadene kunne utvikle seg videre og føre til redusert bæreevne, økt vedlikeholdsbehov og forkortet levetid for konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



INNENDIG

1 TG 2 Overflater

Beskrivelse

1. etasje:

Gulv: Laminat.

Vegger: Malte/tapetserte overflater og panel.

Himlinger: Malte plater.

Underetasje:

Gulv: Laminat, teppe, parkett og fliser. Belegg i bad, toalettrom og entré.

Vegger: Malte/tapetserte overflater og panel. Fliser i bad.

Himlinger: Malte plater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- De innvendige overflatene viser mer slitasje enn forventet ved normal bruk, med riper, misfarging og andre tegn på høy belastning eller manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Overflatene bør utbedres eller fornyes for å oppnå ønsket standard og funksjon. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje føre til redusert estetisk verdi og i noen tilfeller påvirke inneklima eller brukervennlighet.

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt betongdekke mot grunnen.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punkt laser, målt ca. 11 mm i stue og 10 mm i kjøkken. I underetasje ble det målt ca. 7 mm i gang og 8 mm i soverom. Lokalt ble det målt ca. 10 mm over 2 meter i stue og kjøkken og 4 mm i underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.
 - Det anbefales å vurdere utbedring dersom det skal gjennomføres større oppgraderinger eller renovering av gulvene.
 - Konsekvensen av avvikene er hovedsakelig estetisk, men kan påvirke møblering og innredning.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har ståpipe.
Vedovn i stue.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Pipen har passert mer enn halvparten av forventet levetid, med økt risiko for slitasje. En grundigere vurdering anbefales for å sikre forsvarlig bruk og vurdere behov for rehabilitering.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner; vegger i mur/betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Takstmannen gjorde fuktsøk direkte på grunnmursvegger ved hjelp av ett Protimeter, påvist unormale verdier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det påviste fuktnivået tilsier at konstruksjonen bør følges opp jevnlig. Ved tegn til økning i fukt eller synlige endringer, bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å vurdere behovet for tiltak.

Tilstandsrapport



1 TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

1 TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med forskjellig alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Ved funksjonstesting, ble det påvist at enkelte dører subber mot karm eller terskel, noe som skyldes monteringsavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Avviket krever ingen umiddelbare tiltak, men det bør vurderes justering av dører som subber mot karm eller terskel for å unngå økt slitasje og redusert funksjonalitet over tid.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad i boligens underetasje, overflateoppusset etter byggeåret. Det er belegg på gulvet og fliser på vegger. Rommet er innredet med servant med overhengende speil samt laminert arbeidsbenk. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det opplegg og plass til vaskemaskin. Det er lagt elektriske varmekabler i gulvet, som varmer opp rommet. Badet ventileres via elektrisk vifte i veggen.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
 - Ikke fagmessig utført arbeid på fliser. Tilstand forutsetter videre bruk av tett dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Det bør utføres utbedringer for å sikre fagmessig utførelse av flisarbeidet. Videre bruk av tett dusjkabinett anbefales for å redusere risiko for fuktskader i konstruksjonen. Ved dusjing direkte på vegg er det fare for vanninntrenging og skader på underliggende konstruksjoner.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 110 mm.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt og sluk er passert, og det er usikkert om tettesjiktet er tilstrekkelig for dagens bruk, som innebærer utstrakt dusjing og vannsøl. For å redusere risikoen for lekkasjer anbefales det å benytte et tett dusjkabinett med avløp til sluket. Det er imidlertid ingen garantier for tettesjiktets tilstand, og tidspunktet for nødvendig utskifting er usikkert.

- Ikke tilstrekkelig med tetting rundt gjennomføringer i vegg i våtsone under vask.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

- Det bør foretas utbedring av tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone for å redusere risikoen for fuktnntrengning i konstruksjonen.
- Videre bør tilstanden på tettesjikt og sluk overvåkes jevnlig, og det må påregnes utskifting av disse på sikt, da over halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av manglende tiltak kan være vannlekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
- Det anbefales å benytte dusjkabinett med avløp til sluk for å redusere belastningen på eksisterende tettesjikt.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

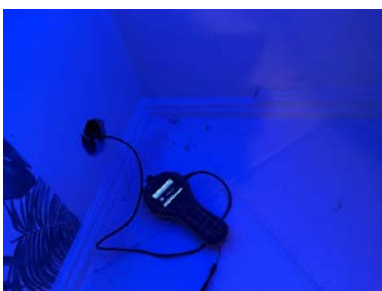
Det er elektrisk styrt vifte.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i 1. etasje, med plass til spisegruppe. Innredningen har profilerte fronter samt benkeplate i tre. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Det er montert belysning og det er lagt fliser på veggen mellom skapene. Ingen ventilator på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Påvist stedvis slitasje på innredningen, benkeplater samt avvik i fuger til flis. Kjøkkenet fremstår som funksjonelt, men med mer slitasje utover hva man burde forvente.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør gjennomføres vedlikehold eller utskifting av slitte deler på innredning, benkeplater og fuger for å opprettholde funksjon og estetikk. Dersom tiltak ikke utføres, kan ytterligere slitasje føre til redusert levetid, økt risiko for fuktskader og forringet brukskvalitet.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ingen ventiler fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Kun ventiler i yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon på kjøkkenet for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og fjerning av matos. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig innelima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og luktp problemer.

SPESIALROM

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i underetasje, med belegg på gulvet. Rommet er innredet med toalett og enkel servant. Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Montering av mekanisk avtrekk kan vurderes for å sikre optimal ventilasjon og opprettholde et godt innneklima. Naturlig avtrekk kan fungere tilfredsstillende, men mekanisk avtrekk gir bedre kontroll over fukt- og luftfjerning.
 - Det anbefales å installere en lekkasjestopper for å sikre at eventuelle lekkasjer blir synlige. Uten tiltak kan skjulte lekkasjer føre til fuktskader som er vanskelige å oppdage og kan medføre kostbare reparasjoner over tid.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber, fra byggeåret.
Stoppekran og vannmåler i kasse i bad.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Kobberrørene er over 25 år gamle, og mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av alder og økt risiko for slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det anbefales å vurdere utskifting av vannrørene, da alder og slitasje medfører økt risiko for lekkasjer og vannskader.
 - Ved oppgradering av våtrom bør utskifting av rør inngå i tiltakene for å redusere risikoen for plutselige skader og følgekostnader.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Innvendige avløpsrør fungerer i dag, men på grunn av alder er det økt risiko for lekkasjer eller tilstopping.
 - Regelmessig inspeksjon bør gjennomføres for å avdekke eventuelle skader tidlig, slik at større fuktskader og kostnader kan unngås.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig og elektrisk ventilasjon.

Tilstandsrapport

TE 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, og er plassert i bad/vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Varmtvannstanken er over 20 år gammel, noe som overstiger forventet levetid for en slik installasjon. Dette øker risikoen for funksjonssvikt, lekkasjer eller ineffektiv drift, da eldre tanker kan ha slitasje på viktige komponenter som kan føre til redusert ytelse og energiforbruk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannstanken med en nyere og mer energieffektiv modell for å redusere risikoen for lekkasje og driftsstans.

- Uten tiltak er det økt fare for funksjonssvikt og vannskader som følge av lekkasje fra tank eller tilhørende rørforbindelser.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med manuelle sikringer.

Elektrisk varme i entré og bad. Ellers panelovner.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1978

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja - Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeider som er utført på det elektriske anlegget. På grunn av manglende dokumentasjon anbefaler takstmannen at det gjennomføres en utvidet el-kontroll for å sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand og oppfyller gjeldende sikkerhetskrav. Dette vil bidra til å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drensfunksjon fra byggeåret. Av naturlige årsaker, er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Dreneringssystemet er over 30 år gammelt, noe som indikerer at mer enn halvparten av den forventede brukstiden er oppbrukt. Dette gir tilstandsgrad 2 (TG 2). Dreneringen kan fortsatt være i funksjon, men alder tilsier at det kan være tegn på svekkelse eller redusert effektivitet.

- Det er ikke montert topplister på grunnmursplasten. Manglende avslutning i øvre kant kan føre til at vann fra nedbør og snøsmelting renner ned bak grunnmursplasten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Dreneringssystemet bør undersøkes nærmere, da funksjonen er usikker på grunn av alder. Dersom det avdekkes svekket drenering, bør utskifting vurderes for å unngå risiko for fuktinntrengning i kjeller og skader på grunnmuren.

- Det bør monteres topplister på grunnmursplasten for å hindre at vann renner ned bak plasten, da manglende avslutning øker risikoen for fuktskader i underetasje/kjeller og skader på grunnmuren.

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Påvist riss/sprekker i mur. Når det oppstår sprekker i puss/mur vil vannbelastningen og faren for frostskafer øke. Skrå sprekker/riss er et symptom på setninger. Horisontal sprekke/riss i grunnmur skyldes sannsynligvis innpressing av kjellervegg. Anbefaler å følge med på videre utvikling.

Konsekvens/tiltak

- Sprekkene bør overvåkes regelmessig for å unngå forverring. Tetting kan bli aktuelt for å hindre vanninntrengning og frostskafer.

- Dersom sprekken utvikler seg, bør det vurderes ytterligere undersøkelser og utbedring for å redusere risiko for vannskafer, frostskafer og eventuelle setningsskafer i konstruksjonen.



TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Justering av terreng rundt boligen anbefales for å sikre tilstrekkelig avrenning bort fra grunnmuren.

- Uten tiltak kan vann samle seg nær bygningen, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og fuktskafer på grunnmur og fundamenter.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av jernrør. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales å overvåke tilstanden og planlegge for utskifting av ledningene som en del av langsiktig vedlikehold.
- Alderen på ledningene medfører økt risiko for lekkasjer, tilstopping og brudd, noe som kan føre til driftsavbrudd, vannskader og behov for kostbare reparasjoner.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Rekkverket på balkong eller terrasse bør forhøyes for å oppfylle dagens sikkerhetskrav, for å redusere risikoen for fallulykker.

Det bør monteres håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger, samt vurdere tiltak dersom forhøyede verdier påvises. Manglende radonsperre og målinger medfører usikkerhet om innemiljøet og økt risiko for helseskader ved forhøyede radonnivåer.

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

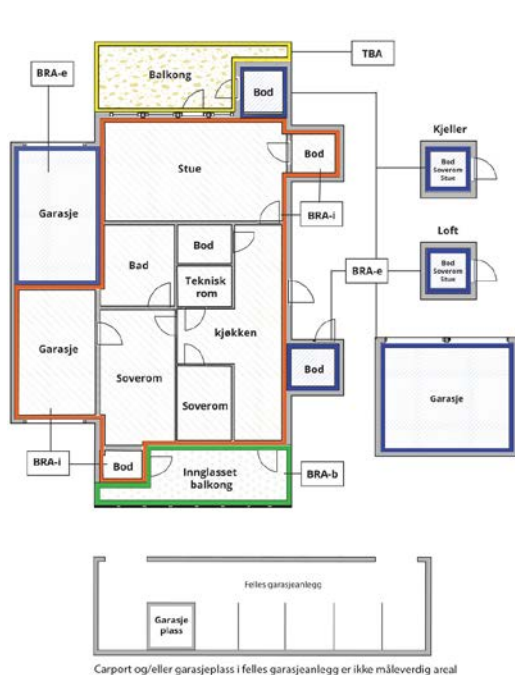
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	61	6		67	47		67
Underetasje	59	12		71		5	76
SUM	120	18			47	5	143
SUM BRA	138						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue, kjøkken, soverom	Bod	
Underetasje	Entré, hall m/trapp, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Byggemeldte tegninger samsvarer ikke med dagens bruk. Et soverom i underetasjen, er opprinnelig bod på tegning. Ikke søkt om bruksendring. Som eier av en bolig kan du komme i direkte ansvar overfor kommunen hvis ikke nødvendig tillatelse til bruksendring foreligger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2026	Are Johan Moen	Takstingenjør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3116 SKIPTVET	56	143		0	19711.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kastanjeveien 12

Hjemmelshaver

Voll Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
950640642		Sarpsborg og omegns boligbyggelag	Strand Andreas

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesgjeld
12	249 167

Kommentar

Fellesutgifter kr 7 420,- pr. mnd.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i Meieribyen, i et rolig og barnevennlig område, med lite gjennomgangstrafikk. Kort vei til sentrum. I Skiptvet sentrum finnes barneskole, ungdomsskole, barnehage, SFO, matbutikker, bibliotek, bensinstasjon, idrettshall og treningssenter m. m. Fra boligen er det også kort vei til lysløype og friluftsområder. Fra Skiptvet går det busser til Sarpsborg og til Spydeberg/Askim. Fra Spydeberg/Askim går det hyppige tog- og bussavganger til Oslo.

Adkomstvei

Privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Andel av felles tomt på 19 711,1 m². Parkering i garasje tilhørende boligen, på plass utenfor boligens inngang, eller på beboer- og gjesteparkering like ved.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	23.02.2026		Fremvist		Nei
Energirapport	23.02.2026		Innhentet		Nei
Kommunalinformasjon	03.03.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	03.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	03.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.03.2026	

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 funksjonssprøving 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.

Skadegjørere: 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.



Adresse

Kastanjeveien 12, 1816 SKIPTVET

Dato for energimerking

16.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-271040

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

147601697

Gårdsnummer

56

Bruksnummer

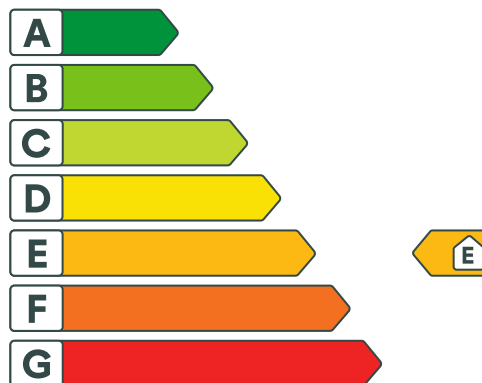
143

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1978

Bygningstype

Rekkehus

Bruksareal

120,0 m²

Oppvarmet bruksareal

120,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

276,25 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

302,91 kWh/m²

Totalt levert pr. år

36 349 kWh



Kastanjeveien 12, 1816 SKIPTVET



Detaljering

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



Kastanjeveien 12, 1816 SKIPTVET



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 17: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 18: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnset (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnset og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og stoppe av seg selv, og mange kaminer kan også programmeres inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 25: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 26: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

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

Andreas Strand

Boligen

Kastanjeveien 12

1816 SKIPTVET

3116-56/143/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2010
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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 utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Borrettslag som har oversikt

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av alle tak

6. 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**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. 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

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. 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**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. 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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. 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**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. 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

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



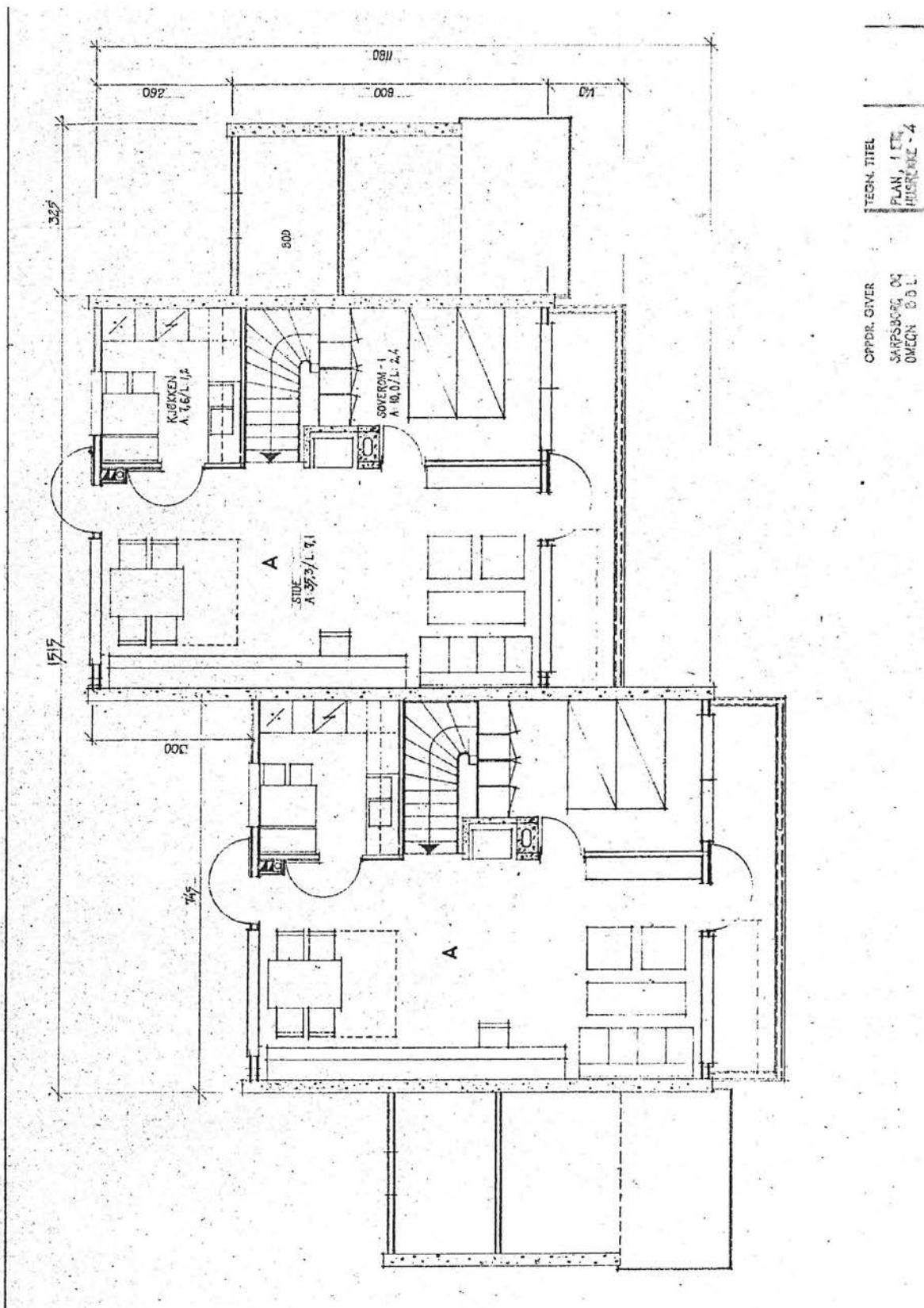
Bolig selges med boligselgerforsikring

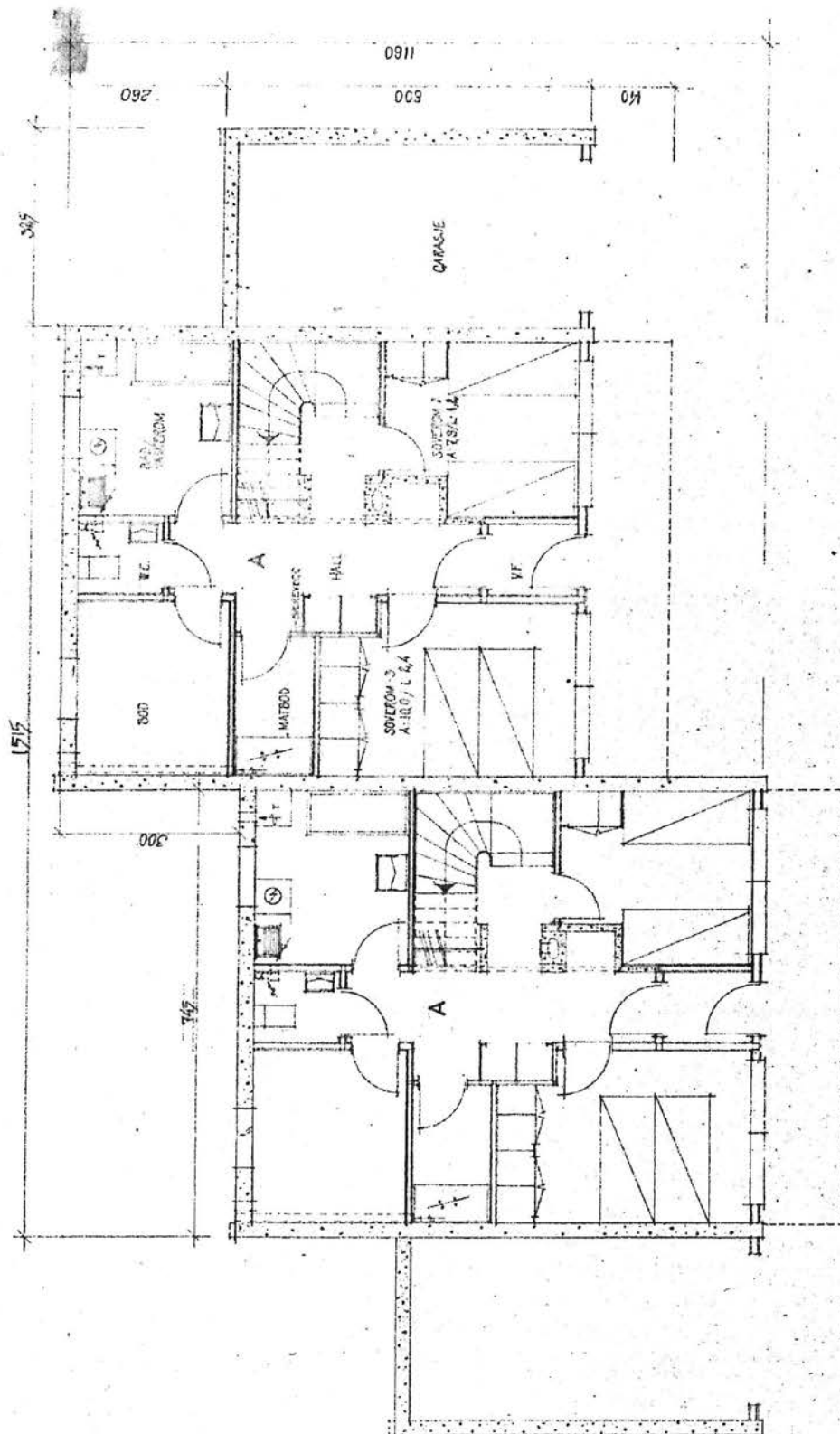
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

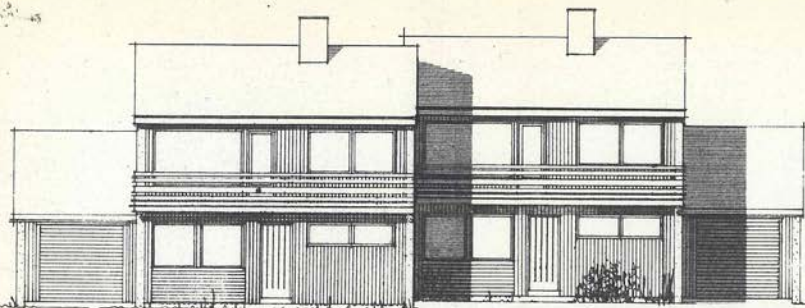
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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.

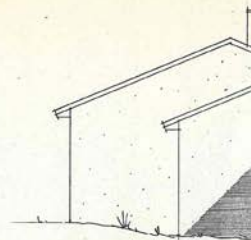




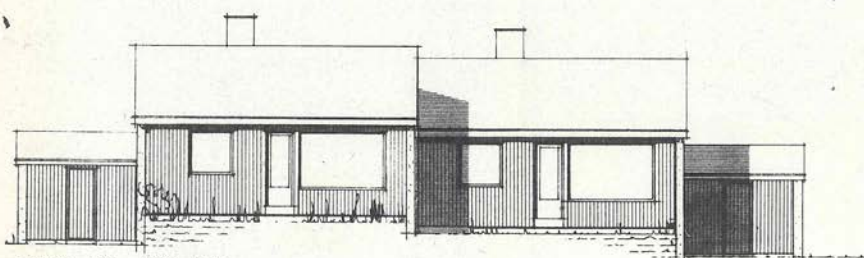
OPPDR. GIVER
 SARPSTORC OC
 OMEGN B.B.L.
 TEKN. TITEL
 PLAN U. ETC.
 RUSREKKE 4



FASADE MOT SYD - ØST



FASADE MOT SYD - VEST



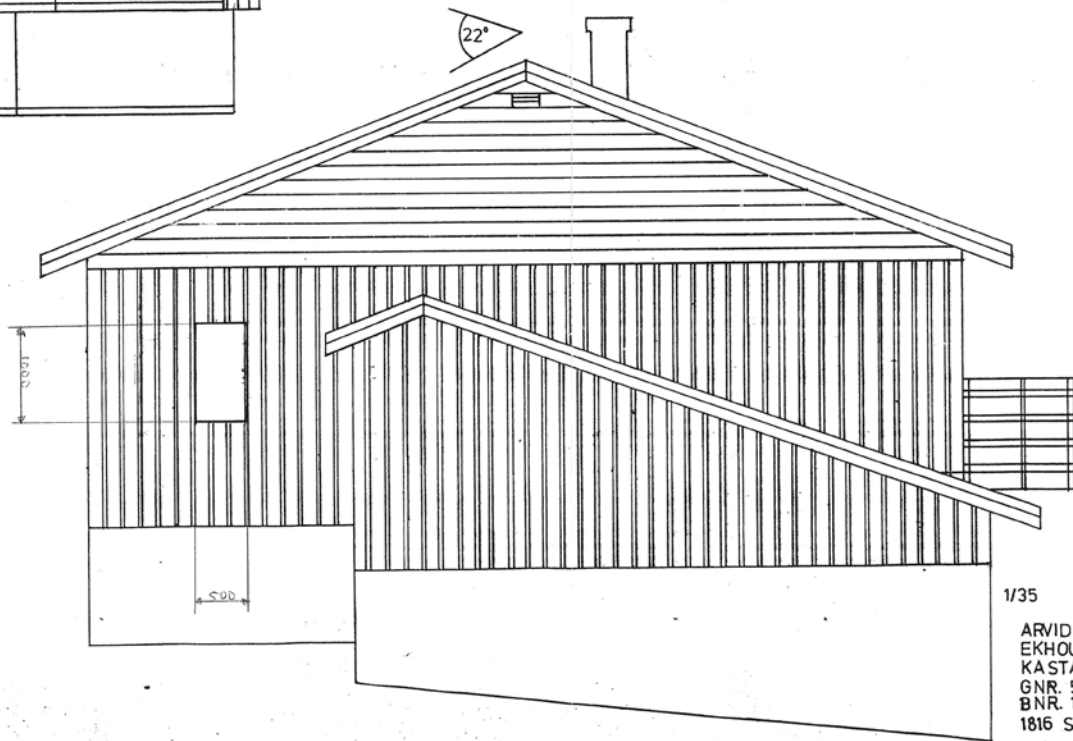
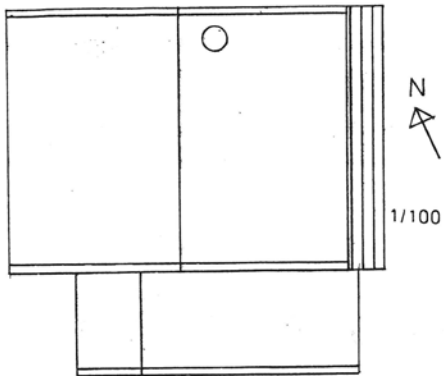
FASADE MOT NORD - VEST

OPPDR. GIVER
SARPSBORG OG
OMEGN B.B.L.
VOLL, SKIPTVET

TEGN
FAS
HUS

A₂₉ B₃₀

NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS
LANDSFØRBUND
ØSTFOLDKONTORET
PELLYGT. 61, 1700 SARPSBORG
MÅL.
TEGNI
SIGN.





Skiptvet kommune
Postboks 115, 1816 Skiptvet
Telefon: 69 80 60 00
E- post: postmottak@skiptvet.kommune.no

Megleropplysninger

0100 Eiendomsinformasjon

Kommunenr.	3116	Gårdsnr.	56	Bruksnr.	143	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Kastanjeveien 12, 1816 Skiptvet								
Hjemmelshaver:	Andreas Strand								
Fester:									

0102 Kommunale erklæringer/ stedbundne heftelser

	Ja	Nei
Foreligger det erklæringer/ stedbundne heftelser		X

1000 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

	Ja:	Nei:
Om det er utstedt ferdigattest for bygningen(-e):		X
Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse:		X

1350 Gjeldende arealplan med bestemmelser

Planopplysninger:	Periode:	Vedtaksdato:
Kommuneplanens arealdel	2019- 2031	30.09.2019
Kommuneplan for sentrum	2015- 2027	05.04.2018
Merknad: Se vedlagt veileder for gjeldende arealplaner. www.skiptvet.kommune.no/planer		

**Skiptvet kommune**

Postboks 115, 1816 Skiptvet

Telefon: 69 80 60 00

E- post: postmottak@skiptvet.kommune.no

1800 Tilknytning til offentlig vann og kloakk

	Tilknyttet (sett kryss)			Ikke tilknyttet (sett kryss)
Vann:	Off. nett: X	Priv. nett:	Off.nett via privat fordelingsnett	
Kloakk:	Off. nett: X	Priv. Nett:	Off. nett via privat fordelingsnett	
Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen?				
				Ja Nei X
I tilfelle hvilken?				
Finnes det utbyggingsplaner som kan utløse pålegg om tilknytningsforhold til eiendommen?				Ja Nei X
I tilfelle hvilken?				
Merknad: Det tas forbehold om avvik. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjonen som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.				

1802 Tilknytning til vei

	Tilknyttet (sett kryss)		Ikke tilknyttet (sett kryss)
Vei:	Offentlig vei	Privat vei X	



Skiptvet kommune
Postboks 115, 1816 Skiptvet
Telefon: 69 80 60 00
E- post: postmottak@skiptvet.kommune.no

1900 Kommunale avgifter og gebyr

	Pris:	Pr. 100 m ³
Vann - pr. m3	67,87	6 787,00
Fastavgift - vann	2 836,38	2 836,38
Kloakk - pr. m3	40,66	4 066,00
Tømming septiktank/renseanlegg 3 m3	2 435,13	
Tilsynsgebyr for mindre avløpsanlegg	874,00	
Fastavgift - kloakk	1 309,85	1 309,85
Renovasjon	6 018,25	6 018,25
Renovasjon - fritidsboliger	4 517,88	
Målerleie	298,76	298,76
Brannforebyggende tilsyn/feieravgift	718,00	718,00
Sum inkl. moms		22 034,24

Vannmåler	Ja: X	Nei:
-----------	-------	------

Eiendommen har restanse beløp på kommunale avgifter på kr 0,00. pr 17.02.2026

2000 Legalpant

	Ja	Nei
Er det heftelser med legalpant på eiendommen		X

Kommentar til hele ordren:

Boligopplysninger:

Saksbehandler: H³ vard Brje

Dato utkjrt: 13.02.26 Side 1 av 2

Voll Borettslag	V ³ r ref.:	72/12
Kastanjeveien 12	Type:	Tilknyttet borettslag
1816 SKIPTVET	Eiere:	Andreas Strand
Organisasjonsnr: 950 640 642	Andelsnr:	12

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 7 420

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter	1 020
	Avdrag	904
	Felleskostnader - 1	5 011
Tilleggsytelser:	Tv-pakke	485

Det er IKKE innfjrt IN-ordning i boligselskapet

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	249 167	Gjeld siste ³ rsoppg.:	249 159
Klient ajourf. l ³ n:	9 125 477,89	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	9 125 477

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 12135220114, DNB Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 13.02.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 66

Saldo per 13.02.2026: 7 802 869

Andel av saldo: 213 054

Fjrst termin/fjrst avdrag: 30.06.2024 (siste termin 30.06.2042)

L³ nenummer: 16367266175, DNB Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 13.02.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 49

Saldo per 13.02.2026: 1 322 609

Andel av saldo: 36 113

Fjrst termin/fjrst avdrag: 30.09.2023 (siste termin 31.03.2038)

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Sverre Bergh-Smith

Adresse: E nerveien 4 A

Postnr/-sted: 1816 SKIPTVET

Telefon: Mob.: 90991246

E-post: voll.borettslag@gmail.com

6: Ligning - 2025

Annen formue:	53 553	Gjeld:	249 159	Andre inntekter:	2 615
		Utgifter:	14 072		

7: P³ lydende

P ³ lydende:		Opprinnelig innskudd:	74 000
Andelsnr:	12	Partialobligasjonsnr:	12

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr: 56/143

Bygningstype: Rekkehus

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	87659454
--------------	---------------------------	-----------	----------

Boligopplysninger:

Saksbehandler: H³ vard Brje

Dato utkjrt: 13.02.26 Side 2 av 2

Voll Borettslag	V ³ r ref.:	72/12
Kastanjeveien 12	Type:	Tilknyttet borettslag
1816 SKIPTVET	Eiere:	Andreas Strand
Organisasjonsnr: 950 640 642		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	2 plan	Første innflytting:	01.12.1978
Heis:	Nei	Oppvarmingstype:	Strøm
Parkeringstype:	Egen garasje ()		
Systeml ³ s:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4
Livsl ³ p standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1
Ansiennitetsregler:	1 - Intern - andelseier i borettslaget		
	2 - Felles forkjpsrett		
	2 - Medlem i S OBBL		

Fasiliteter:

Annen informasjon:

Vedtekter

for Voll borettslag org nr. 950640642

tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

Vedtatt av generalforsamlingen den 22.04.04, ikrafttredelse 15. august 2006

Nytt punkt 5-1(8) vedtatt på generalforsamling 19/3-13. Punkt 5-1 (8) vedtatt fjernet på generalforsamling 19/8-15.

Nye punkt 5-3 og 5-4 vedtatt på generalforsamling 31/3-16.

Endring av punkt 5-3-1 (1) og 5-3-4, samt nytt punkt 5-3-5 vedtatt på generalforsamling 20.05.2021.

Endring av punkt 5-3-1, 5-3-2 og 5-3-4, vedtatt på generalforsamling 19.05.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Skiptvet kommune og har forretningskontor i Sarpsborg kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

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

(4) I tillegg kan et boligbyggelag, eller en arbeidsgiver som skal leie ut bolig til sine ansatte, eie inntil tyve prosent av andelene.

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

2-2 Sameie i andel

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

(2) Sameierne skal utpeke en fullmektig som representerer andelen overfor borettslaget og forretningsfører. Sameierne er solidarisk ansvarlige for å oppfylle andelseiers plikter overfor borettslaget, og plikter å holde borettslaget løpende orientert om hvem som er deltakere i sameiet. Sameiernes innbyrdes organisering og ansvarsfordeling for øvrig vedrører ikke borettslaget.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Boretts og bruksoverlating

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

(8) (Vedtatt fjernet 19/8-15)

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

5-3 ENDRINGER AV BYGNING ELLER TOMTENS KARAKTER (Vedtatt 31.03.16)

5-3-1 Endringer

(1) Andelseier kan ikke ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen eller tomten uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke. Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen ellers slik som f.eks:

- a) Markiser
- b) Terrasser og Plattinger
- c) Levegger
- d) Rekkverk og gjerder
- e) Hekker
- f) Boder inntil 15kvm
- g) Vinterhager inntil 15kvm
- h) Større lekeapparater og Trampoliner
- i) Varmepumper
- j) Elbil ladere
- k) Antenner og Paraboler
- l) Alle andre endringer eller innretninger

(2) Samtykke til å gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor, kan bare gis av generalforsamlingen, jf. punkt 8-3, med mindre generalforsamlingen i eget vedtak har gitt styret en begrenset fullmakt, se pkt 5-3-4..

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

5-3-2 Vilkår

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

(a) Tilbygg, innretninger o.l. (heretter kalt tiltaket) som andelseier etter samtykke har satt opp på borettslagets eiendom skal følge enheten, med de rettigheter og plikter dette medfører.

(b) Andelseier er ansvarlig for at arbeidet er faglig forsvarlig og korrekt utført. Andelseier har videre hatt prosjekteringsansvaret. Arbeidet skal være utført i overensstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav.

- (c) Samtykket omfatter kun oppføring /endring i henhold til fremlagte tegninger.
 - (d) Arbeidene betales av andelseieren.
 - (e) Alle direkte utgifter som borettslaget får som et resultat av arbeidet, betales av andelseieren.
 - (f) Med mindre annet er særlig avtalt forplikter andelseier seg til på egen kostnad å sørge for forsvarlig vedlikehold, inklusiv utskiftning og modernisering av tiltaket.
 - (g) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå som følge av arbeidene. Andelseieren må erstatte all skade, herunder skade på lagets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av andelseieren, hans husstand, fremleietaker, håndverkere eller andre han har gitt adgang til borettslaget.
 - (h) Samtykke til annet enn ombygninger og påbygninger av selve bygningen er midlertidige og tidsbegrenset med mindre annet er særlig avtalt.
- (2) Andelseier er kjent med at generalforsamlingen til enhver tid kan endre sitt vedtak således at det ikke lenger blir tillatt å benytte borettslagets fellesareal eller særareal, jf. vedtektenes punkt 5-4 for slike tiltak som samtykket omfatter eller ved at vilkårene for oppsett av slike tiltak endres. Andelseier plikter til enhver tid å rette seg etter de vedtak som fattes av generalforsamlingen og om nødvendig og på egen kostnad fjerne tiltaket.
- (3) Andelseier er videre kjent med at denne kan bli pålagt på egen kostnad å fjerne hele eller deler av tiltaket dersom dette skulle være nødvendig i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningene. Dersom hele eller deler av tiltaket fjernes som følge av slike arbeider, må andelseier selv besørge oppsett av nytt tilsvarende dersom dette er ønsket.
- (4) Generalforsamlingen kan fastsette tilleggsvilkår

5-3-3 Gjennomførte forandringer

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

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

5-3-4

1. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å godkjenne søknader om følgende endringer, under forutsetning av at disse ikke krever offentlig godkjenning:

- a) Markiser
- b) Terrasser og plattinger
- c) Levegger
- d) Rekkverk og gjerder
- e) Hekker
- f) Boder inntil 15kvm
- g) Vinterhager inntil 15kvm
- h) Større lekeapparater og trampoliner
- i) Varmepumper
- j) Elbil ladere
- k) Antenner og paraboler

2. Andelseier som søker er ansvarlig for at:

- a) Tiltaket det søkes om ikke trenger offentlig godkjenning
- b) Det som søkes om er innenfor lov og reguleringer i Skiptvet kommune
- c) Tiltakene eller arbeidene utføres på en forskriftsmessig og håndverksmessig faglig måte
- d) Andelseier skal vedlegge skriftlige målsatte tegninger med byggebeskrivelse i søknaden til styret og eller andre relevante dokumenter. Ufullstendige søknader vil bli avvist.
- e) Maksimal størrelse på bod (alle typer), vinterhage mv er 15 kvm.

- f) Det kan maksimalt utbygges 30 kvm til sammen hos en andelseier. Dette medregnes i 30 kvm: Alle typer boder, vinterhager mv. De deler av terrasser / plattinger som er mer enn 0,5m over terreng. Utkragede bygningsdeler med fri høyde over terreng mindre enn 5,0 meter skal også medregnes.
- g) Tiltakshaver må varsle tilstøtende andelseiere slik at disse skal gis mulighet til å komme med innsigelser til styret.
- h) Hvis det bygges i strid med søknaden, eller det viser seg at tiltaket krever offentlig tillatelse eller mangler nødvendig godkjennelse fra kommunen etc., må andelseier for egen regning rive og sette tilbake til slik det var opprinnelig.
- i) Styret kan fastsette nærmere regler.

5-3-5 Etablering av ladepunkt for elbil og hybrid.

Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader fra andelseiere om å etablere ladepunkt for elbil og plug-in hybrid på følgende vilkår:

- Det skal søkes styret om tillatelse, før etablering av ladepunktet. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
- Etablering av ladepunkt skal utføres av autorisert el. installatør, og tiltaket skal utføres og etableres i henhold til gjeldende forskrifter.
- Andelseier skal etter at installasjon av ladepunkt er utført, sende kopi av samsvarserklæring til styret.
- Andelseier må selv bekoste etablering av ladepunktet, og eventuelle andre kostnader i forbindelse med etableringen av dette.
- Andelseier skal sørge for nødvendig vedlikehold av selve ladepunktet, strømledninger fra sikringsskap fram til ladepunktet, og eventuelt annet vedlikehold, tilknyttet ladepunktet.
- Strøm til ladepunkt skal kun hentes fra eget sikringsskap.
- Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under, eller som senere måtte oppstå, som følge av monteringen/etableringen av ladepunktet.
- Andelseier må på egen kostnad fjerne hele eller deler av tiltaket, dersom dette skulle være nødvendig, i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningsmassen. På samme måte må andelseier for egen kostnad besørge eventuell remontering.
- Dersom tiltaket fjernes, må andelseier for egen kostnad tilbakeføre bygningsmassen i opprinnelig og forsvarlig stand.
- Ladepunktet eies av andelseier.
- Det tillates IKKE at elbil eller plug-in hybrid, lades med vanlig Schuko-kontakt (vanlig vegg- stikkontakt) i borettslaget med unntak for tilfeldig lading.
- Ladepunktet skal ha mulighet for laststyring, slik at maksimal ladestrøm kan begrenses.

5-4. UTEAREAL (Vedtatt 31.03.16)

5-4-1 Fellesareal

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

5-4-2 Rett til bruk

(1) Arealet må kun benyttes som hage/uteareal/parkeringsplasser.

(2) Arealet må ikke brukes på en slik måte at det er til unødig eller urimelig ulempe for andre andelseiere.

(3) Andelseier har ikke rett til å benytte arealet til å påbygge egen bolig eller til oppsett av innretninger uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke, jf. punkt 5-3.

5-4-3 Borettslaget og andre andelseieres rett til bruk

(1) Borettslaget og øvrige andelseiere har rett til uhindret adkomst over areal en andelseier har bruksrett til for utførelse av nødvendig vedlikehold eller andre arbeider som må eller skal utføres på boligene eller eiendommen for øvrig.

(2) Borettslaget og øvrige andelseiere har rett til kortvarig bruk av slikt areal for lagring

av materialer ved utførelse av nødvendig vedlikehold eller andre arbeider som må eller skal utføres på boligene eller eiendommen for øvrig og for deponering av snø.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantsikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantsikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to, høyst seks, andre medlemmer; med minst ett varamedlem.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styret representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan beslutte å gi styremedlemmer eller forretningsfører rett til å tegne lagets navn, i tråd med retningslinjer fra lagets revisor eller annen myndighet. Styret kan når som helst kalle fullmakten tilbake.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

ORDENSREGLER FOR Voll Borettslag

Vedtatt på generalforsamling 20.05.2021
Sist endret på generalforsamling 19.05.2025

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å sikre et godt bomiljø ved at vi har ett sett med felles regler slik at alle tar hensyn til hverandre og kan leve godt i samme miljø.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, og disse varsles alltid i forkant. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagslovens §§ 5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppel skal sorteres og kastes i sine respektive søppelkasser. Container for hageavfall er normalt tilgjengelig i perioden påske til og med høstferien. Husk at hageavfallet legges

opp i containeren og ikke utenfor. Er containeren full varsles styret som får den tømt (normal tømmedag er fredager).

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

5. Kjøring og parkering

Det er ofte trangt på veiene i borettslaget og barn leker – så kjør forsiktig og ta hensyn. Parker hensynsfullt. Vi har noen gjesteparkeringsplasser i borettslaget som kan benyttes midlertidig for andelseiere og beboere av Voll borettslag under forutsetning av

- a. Midlertidig bruk og ikke hensetning.
- b. Kjøretøy som parkeres på gjesteparkeringene skal ikke stå sammenhengene på samme plass mer enn 5 dager.
- c. Det er kun lov å benytte gjesteparkeringene for kjøretøy det er plass til innenfor oppmerkede felt (hjulene skal alltid stå på asfalten).
- d. Tilhengere, campingvogner og bobiler kan kun parkeres på gjesteparkeringen i inntil 24 timer av gangen.
- e. På vinteren: Du er ansvarlig for å måke det som brøytebilen ikke får måket pga. din parkering.
På sommeren: Det må være mulig å komme til med sitteklipperen for å klippe gresset der bilen står.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget forutsatt at det ikke er til sjenanse for naboene. Det forutsettes ansvarlig dyrehold i tråd med retningslinjene til Mattilsynet.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

7. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Voll Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Tidspunkt: Mandag 19.05.2025 kl. 18:00 Sted: Idrettshytta

Til behandling foreligger:

- 1 Konstituering
 - 1.1 Valg av møteleder
 - 1.2 Valg av referent
 - 1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte
 - 1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen
 - 1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden
- 2 Årsmelding for 2024
- 3 Regnskap og revisors beretning for 2024
- 4 Innkomne saker
 - 4.1 Sak fra styret - endring i vedtektenes punkt 5-3-1
 - 4.2 Sak fra styret - endring/fjerning av tekst i vedtektenes punkt i 5-3-2
 - 4.3 Sak fra styret - endring av vedtektenes pkt 5-3-4
 - 4.4 Sak fra styret endring av ordensreglenes pkt 5
- 5 Godtgjøring til styret
- 6 Valg
 - 6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år
 - 6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år
 - 6.3 Valg av valgkomite for 1 år
 - 6.4 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

07.05.2025

Hilsen styret i Voll Borettslag

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

1. Konstituering

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

2. Årsmelding for 2024

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

4. Innkomne saker

4.1 Sak fra styret - endring i vedtektenes punkt 5-3-1

Endring av noen av punktene og oppsettet av vedtektenes pkt 5-3-1. Vedlegg 1 viser dagens tekst og oppsett og vedlegg 2 viser hvordan styret ønsker at dette punktet skal være. Endring av vedtekter krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Styrets innstilling: pkt 5-3-1 endres i flg forslag da det er en mer oversiktlig framstilling.

Forslag til vedtak: Styrets innstilling vedtas

4.2 Sak fra styret - endring/fjerning av tekst i vedtektenes punkt i 5-3-2

Endring av dagens pkt (ii) og fjerning av dagens pkt (iii) som er markert med rødt i vedlegg 2, samt å endre fra "romertall" til bokstav (samme som på pkt 5-3-1) av vedtektenes pkt 5-3-2. Vedlegg 1 viser dagens tekst og oppsett og vedlegg 2 viser hva og hvordan styret ønsker at dette punktet skal være. Dersom fjerning av pkt (iii) vedtas, forskyves resten av punktene. Endring av vedtekter krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Forslag til vedtak: Styrets innstilling: pkt 5-3-2 endres i flg forslag da det er en mer oversiktlig framstilling.

4.3 Sak fra styret - endring av vedtektenes pkt 5-3-4

Endring av tekst og oppsettet av vedtektenes pkt 5-3-4. Vedlegg 1 viser dagens tekst og oppsett og vedlegg 2 viser hva og hvordan styret ønsker at dette punktet skal være. Endring av vedtekter krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Forslag til vedtak: Styrets innstilling: pkt 5-3-4 endres i flg forslag.

4.4 Sak fra styret endring av ordensreglenes pkt 5

Teksten i dagens pkt 5 endres i flg vedlegget. Dagens tekst står i svart og tillegg av ny tekst i rødt.

Forslag til vedtak: Styrets forslag vedtas.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Sverre Bergh-Smith
Styremedlem, Morten Toft
Styremedlem, Ann Kathrin Stabell
Styremedlem, Ann Iren Skakkebakke
Varamedlem, Ann-Katrin Eriksen

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Ann Iren Skakkebakke ble valgt for 2 år i 20203, ønsker ikke gjenvalg. Morten Toft ble valgt for 1 år i 2024, og stiller til gjenvalg.

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Ann-Katrin Eriksen ble valgt i 2024. Ny velges

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

Styret har fungert som valgkomite

6.4 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

gir med dette fullmakt til:

for å stemme på mine vegne på ordinær generalforsamling i 2025 i Voll Borettslag.

Sted og dato: _____ , ____ / ____ -2025

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

Viktig å vite om fullmakter:

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

Årsmelding for Voll Borettslag for 2024

Voll Borettslag, org.nr. 950640642 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Voll Borettslag er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Borettslaget består av 38 enheter, og har beliggenhet i Skiptvet kommune.

Borettslagets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Styret har bestått av

Styreleder, Sverre Bergh-Smith, Valgt fra 22.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Morten Toft, Valgt fra 22.04.2024, Valgt for 1 år
Styremedlem, Ann Kathrin Stabell, Valgt fra 22.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Ann Iren Skakkebakke, Valgt fra 11.05.2023, Valgt for 2 år
Varamedlem, Ann-Katrin Eriksen, Valgt fra 22.04.2024, Valgt for 1 år

Forretningsførsel og revisjon

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag, org.nr. 848 720 712 er forretningsfører.

Solhøi Revisjon AS, org.nr. 952 011 677 er revisor.

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2024

Ferdigstilt malerarbeid.

Byttet bord på garasjeporter og malt opp nødvendig garasjeporter.

Byttet dører og vinduer etter behov.

Bytte av utvendig vannkraner, men måtte utsettes til 2025 da rørleggeren gikk konkurs (heldigvis før han startet)!

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2024

Avtale med ny snekker.

Stor fokus på kommunale avgifter og vannforbruk med ekstra avlesning i sommer.

Beboermøte angående kommunale gebyrer ifm Generalforsamling.

Åpent Styremøte i sommer for interesserte.

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Bytte av utvendig vannkraner.

Planlegger for 2025

- Bytte nødvendig terrassebord på veranda rekkehus.

- Vedlikeholde søpleskur.

Gjennomgang av alle fasadeendringer i borettslaget opp mot det som er godkjent i kommunen.

Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret skal ivareta internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og evt. lekeplassutstyr. For evt. ansatte må arbeidsmiljølovens krav om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet oppfylles. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

HMS innbakt i maleravtale.

Brannvernrunde i forbindelse med avlesning av vannmålere og utbytte av nødvendige røykvarslere.

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.03.2025

Resultatregnskap for Voll Borettslag

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKTER					
Innnevde felleskostnader		1 997 202	1 873 716	1 880 000	2 288 200
Innnevde kostnader finans		888 816	716 420	888 800	883 900
Sum inntekter		2 886 018	2 590 136	2 768 800	3 172 100
KOSTNADER					
Styrehonorar	1	70 000	65 000	70 000	90 000
Arbeidsgiveravgift og pensjon		9 870	9 165	10 000	12 700
Revisjonshonorar	3	5 125	4 875	5 200	5 300
Forretningsfjrrerhonorar		102 192	101 262	102 300	104 300
Vaktmester		75 491	63 572	60 000	100 000
Drift og vedlikehold	4	256 269	2 566 694	150 000	250 000
TV/bredb³ nd		203 236	197 904	210 000	211 000
Forsikringer		272 653	253 424	284 000	319 000
Kommunale avgifter		980 644	537 659	630 000	1 030 000
Kostnader str³m, energi		3 696	3 613	4 000	4 000
Andre driftskostnader	5	28 579	30 824	58 400	61 900
Sum kostnader		2 007 756	3 833 991	1 583 900	2 188 200
Driftsresultat		878 262	-1 243 855	1 184 900	983 900
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		27 056	23 680	0	0
Renteinntekter		64 123	66 586	0	0
Rentekostnader		551 678	444 159	550 500	526 700
Sum finansielle poster		-460 499	-353 893	-550 500	-526 700
Resultat		417 763	-1 597 749	634 400	457 200
Disponering av ³rsresultat					
Overf³rt til/fra oppt³jent egenkapital		417 763	-1 597 749	0	0

Balanse for Voll Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 9	8 838 000	8 838 000
Sum anleggsmidler		8 838 000	8 838 000
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		53 748	35 723
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 527 726	1 634 297
Konto for skattetrekk-bundne midler		11	11
Sum omløpsmidler		1 581 485	1 670 031
SUM EIENDELER		10 419 485	10 508 031

Balance for Voll Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		3 800	3 800
Opptjent egenkapital		-1 937 041	-2 354 804
Sum egenkapital	7, 8	-1 933 241	-2 351 004
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	9 481 711	9 875 831
Borettsinnskudd	10	2 868 000	2 868 000
Sum langsiktig gjeld		12 349 711	12 743 831
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		61	29 545
P ³ Inpte renter		2 953	79 775
Annen kortsiktig gjeld	11	0	5 883
Sum kortsiktig gjeld		3 015	115 204
Sum gjeld		12 352 726	12 859 035
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 419 485	10 508 031

Voll Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Sverre Bergh-Smith
Styreleder

Morten Toft
Styremedlem

Ann Kathrin Stabell
Styremedlem

Ann Iren Skakkebakke
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Inntekter

Felleskostnadene innkreves månedlig.

Klassifisering av balanseposter

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres hvis de har en antatt levetid over tre år, og en kostpris som overstiger kr. 30.000. Varige driftsmidler som forringes i verdi, avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

Bygninger og tomter

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

Fordringer

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

Disponible midler

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

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

	2024	2023
Disponible midler pr 01.01.	1 554 827	1 963 215
Endring disponible midler		
i retts resultat	417 763	-1 597 749
Avdrag på lån	-394 120	-310 639
Nytt lån	0	1 500 000
i retts endring av disponible midler	23 643	-408 388
Disponible midler	1 578 470	1 554 827
Omløpsmidler	1 581 485	1 670 031
Kortsiktig gjeld	-3 015	-115 204
Disponible midler	1 578 470	1 554 827

Note 1 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2024 gjelder for valgperioden 2023/2024.

Note 2 - Ansatte og OTP

Borettslaget har ingen ansatte og er ikke pliktig til ³ ha tjenestepensjon (OTP).

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2024 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	2024	2023
6600 Vedlikehold bygning	217 394	88 527
6603 Vedlikehold uteomr ³ de	38 875	26 313
6604 Vedlikehold rehab.	0	2 445 853
6609 Egenandel forsikring	0	6 000
Sum	256 269	2 566 694

Vedlikehold omfatter lypende fast vedlikehold som snøbrøyting, serviceavtaler vedr. gnagere samt diverse vedlikehold av uteplass og bygninger. I tillegg er noe kledning p³ garasjedrør utbedret, samt at 2 vinduer og 2 balkongdrør er byttet.

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6490 Leie Container	14 156	11 724
6550 Driftsmateriell	0	119
6720 Honorar for rkon.og jur.bistan	1 500	2 725
7090 Driftskostn. traktor;maskin	6 655	2 776
7400 Kontingent- fradragsberettiget	2 878	2 838
7710 Generalforsamling ³ rsmjtte	1 875	1 875
7770 Bank og kortgebyr	2 028	2 102
7771 Diverse purregebyr og renter	-1 039	-303
7790 Andre driftskostnader	527	6 969
Sum	28 579	30 824

Konto 7790: Bevertning generalforsamling (kaffe og papptallerkner/kopper), NorgesGruppen (kortavtale) og porto varslingsbrev.

Note 6 - Bygninger

Kostpris 1976 8 838 000

Bokført verdi 31.12. 8 838 000

Tomten eies av borettslaget, gnr. 56 og bnr. 143 i Skiptvet kommune og inng³ r i kostprisen for bygningene. Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

Note 7 - Endringer egenkapital

	2024	2023
Egenkapital 01.01.	-2 351 004	-753 255
i rets resultat	417 763	-1 597 749
Egenkapital 31.12.	-1 933 241	-2 351 004

Note 8 - Egenkapital

Balansen i ³rsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til ³ vN re positiv av styret i borettslaget.

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
L ³ nenummer:	16367266175	12135220114
L ³ netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks ³ r:	2023	2017
Rentesats:	5.70 %	5.70 %
Beregnet innfridd:	31.03.2038	30.06.2042
Opprinnelig ³ nebelnyp:	1 500 000	10 430 000
L ³ nesaldo 01.01:	1 465 028	8 410 803
Avdrag i perioden:	68 783	325 337
L ³ nesaldo 31.12:	1 396 245	8 085 466

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	17	258 894	4 401 198
	10	256 366	2 563 660
	11	228 805	2 516 855

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

Note 10 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd 1976 kr 2 868 000.

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

Note 11 - Annen kortsiktig gjeld

	2024	2023
2912 Interimskonto utlegg	0	349
2990 Annen kortsiktig gjeld	0	5 534
Sum	0	5 883

Resultat og balanse med noter for Voll Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Voll Borettslag

Styreleder	Sverre Bergh-Smith (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Ann Iren Skakkebakke (sign.)	07.02.2025
Styremedlem	Morten Toft (sign.)	07.02.2025
Styremedlem	Ann Kathrin Stabell (sign.)	04.03.2025



SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
førselskap

Registrert i Foretaksregisteret
NO 952 011 677 MVA
Bankgiro 6129.05.44644
Hjemmeside: www.solhoi.no

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Voll Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Voll Borettslag som viser et overskudd på kr 417 763. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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





Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldene lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Sarpsborg, 11. mars 2025

Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

5-3-1 Endringer

(1) Andelseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen eller tomten uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke. Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen for øvrig (så som terrasser, verandaer, plattinger, boder, antenner, varmepumper, levegger, rekkverk, gjerder, større lekeapparater, trampoliner, markiser, vedbod, vinterhage, jacuzzi mv.

(2) Samtykke til å gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor, kan bare gis av generalforsamlingen, jf. punkt 8-3, med mindre generalforsamlingen i eget vedtak har gitt styret en begrenset fullmakt.

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

5-3-2 Vilkår

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

(i) Tilbygg, innretninger o.l. (heretter kalt tiltaket) som andelseier etter samtykke har satt opp på borettslagets eiendom skal følge enheten, med de rettigheter og plikter dette medfører.

(ii) Andelseier vil selv forestå byggearbeidet, og er ansvarlig for at arbeidet er faglig forsvarlig og korrekt utført. Andelseier har videre hatt prosjekteringsansvaret.

Arbeidet skal være utført i overensstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav.

(iii) Andelseier forplikter seg til selv å sørge for kontroll av prosjektering og utført arbeid.

(iv) Samtykket omfatter kun oppføring /endring i henhold til fremlagte tegninger.

(v) Arbeidene betales av andelseieren.

(vi) Alle direkte utgifter som borettslaget får som et resultat av arbeidet, betales av andelseieren. *Standard vedtekter for Voll borettslag tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag Vedtatt februar 2004, sist endret mai 2021*

(vii) Med mindre annet er særlig avtalt forplikter andelseier seg til på egen kostnad å sørge for forsvarlig vedlikehold, inklusiv utskiftning og modernisering av tiltaket.

(viii) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå som følge av arbeidene. Andelseieren må erstatte all skade, herunder skade på lagets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av andelseieren, hans husstand, fremleietaker, håndverkere eller andre han har gitt adgang til borettslaget.

(ix) Samtykke til annet enn ombygninger og påbygninger av selve bygningen er midlertidige og tidsbegrenset med mindre annet er særlig avtalt.

(2) Andelseier er kjent med at generalforsamlingen til enhver tid kan endre sitt vedtak således at det ikke lenger blir tillatt å benytte borettslagets fellesareal eller særareal, jf. vedtektenes punkt 5-4 for slike tiltak som samtykket omfatter eller ved at vilkårene for oppsett av slike tiltak endres. Andelseier plikter til enhver tid å rette seg etter de vedtak som fattes av generalforsamlingen og om nødvendig og på egen kostnad fjerne tiltaket.

(3) Andelseier er videre kjent med at denne kan bli pålagt på egen kostnad å fjerne hele eller deler av tiltaket dersom dette skulle være nødvendig i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningene. Dersom hele eller deler av tiltaket fjernes som følge av slike arbeider, må andelseier selv besørge oppsett av nytt tilsvarende dersom dette er ønsket.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette tilleggsvilkår

5-3-4

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å godkjenne søknader om endringer nevnt under pkt 5-3-1(1), med disse begrensningene:

- Andelseier som søker, er ansvarlig for: At det som søkes om er innenfor lov og reguleringer i Skiptvet kommune.
- Å innhente nødvendig godkjennelse fra kommunen i de tilfeller dette er påkrevd - dette skal medfølge søknaden.
- At tiltakene eller arbeidene utføres på en forskriftsmessig og håndverksmessig faglig måte.
-
- Andelseier skal vedlegge skriftlige målsatte tegninger med byggebeskrivelse i søknaden til styret og ellers andre relevante dokumenter. Ufullstendige søknader vil bli avvist.
-
- Maksimal størrelse på bod (alle typer), vinterhager mv er 15 kvm.
- Det kan maksimalt utbygges 30 kvm til sammen hos en andelseier.
- Dette medregnes i 30 kvm: Alle typer boder, vinterhager mv. De deler av terrasser / plattinger som er mer enn 0,5m over terreng. Utkragede bygningsdeler med fri høyde over terreng mindre enn 5,0 meter skal også medregnes.
- Andelseiere på begge sider skal varsles og skal gis mulighet til å komme med innsigelser til styret.
- Hvis det bygges i strid med søknaden, det mangler nødvendig godkjennelse fra kommunen etc., må andelseier for egen regning rive og sette tilbake til slik det var opprinnelig.
- Styret kan fastsette nærmere regler.

Endringer Vedtekter Voll Brl GF 2025

5-3-1

1. Andelseier kan ikke ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen eller tomten uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke. Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen ellers slik som f.eks:
 - a. Markiser
 - b. Terrasser og Plattinger
 - c. Levegger
 - d. Rekkverk og gjerder
 - e. Hekker
 - f. Boder inntil 15kvm
 - g. Vinterhager inntil 15kvm
 - h. Større lekeapparater og Trampoliner
 - i. Varmepumper
 - j. Elbil ladere
 - k. Antenner og Paraboler
 - l. Alle andre endringer eller innretninger
2. Samtykke til å gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor, kan bare gis av generalforsamlingen, jf. punkt 8-3, med mindre generalforsamlingen i eget vedtak har gitt styret en begrenset fullmakt, se pkt 5-3-4.
3. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, med unntak av nødvendige tiltak grunnet en andelseiers funksjonshemming, jf. borettslagsloven § 5-11.

5-3-2

5-3-2 Vilkår

- (1) Samtykke til å gjennomføre slike endringer gis i tilfelle på følgende vilkår:
 - a. Tilbygg, innretninger o.l. (heretter kalt tiltaket) som andelseier etter samtykke har satt opp på borettslagets eiendom skal følge enheten, med de rettigheter og plikter dette medfører.
 - b. Andelseier ~~vil selv forestå byggearbeidet, og~~ er ansvarlig for at arbeidet er faglig forsvarlig og korrekt utført. Andelseier har videre hatt prosjekteringsansvaret. Arbeidet skal være utført i overensstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav.

- c. ~~Andelseier forplikter seg til selv å sørge for kontroll av prosjektering og utført arbeid.~~
- d. Samtykket omfatter kun oppføring /endring i henhold til fremlagte tegninger.
- e. Arbeidene betales av andelseieren.
- f. Alle direkte utgifter som borettslaget får som et resultat av arbeidet, betales av andelseieren.
- g. Med mindre annet er særlig avtalt forplikter andelseier seg til på egen kostnad å sørge for forsvarlig vedlikehold, inklusiv utskiftning og modernisering av tiltaket.
- h. Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå som følge av arbeidene. Andelseieren må erstatte all skade, herunder skade på lagets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av andelseieren, hans husstand, fremleietaker, håndverkere eller andre han har gitt adgang til borettslaget.
- i. Samtykke til annet enn ombygninger og påbygninger av selve bygningen er midlertidige og tidsbegrenset med mindre annet er særlig avtalt.

5-3-4

1. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å godkjenne søknader om følgende endringer, under forutsetning av at disse ikke krever offentlig godkjenning:
 - a. Markiser
 - b. Terrasser og plattinger
 - c. Levegger
 - d. Rekkverk og gjerder
 - e. Hekker
 - f. Boder inntil 15kvm
 - g. Vinterhager inntil 15kvm
 - h. Større lekeapparater og trampoliner
 - i. Varmepumper
 - j. Elbil ladere
 - k. Antenner og parabler
2. Andelseier som søker er ansvarlig for at
 - a. Tiltaket det søkes om ikke trenger offentlig godkjenning
 - b. Det som søkes om er innenfor lov og reguleringer i Skiptvet kommune
 - c. Tiltakene eller arbeidene utføres på en forskriftsmessig og håndverksmessig faglig måte
 - d. Andelseier skal vedlegge skriftlige målsatte tegninger med byggebeskrivelse i søknaden til styret og ellers andre relevante dokumenter. Ufullstendige søknader vil bli avvist.
 - e. Maksimal størrelse på bod (alle typer), vinterhager mv er 15 kvm.
 - f. Det kan maksimalt utbygges 30 kvm til sammen hos en andelseier. Dette medregnes i 30 kvm: Alle typer boder, vinterhager mv. De deler av terrasser / plattinger som er mer enn 0,5m over terreng. Utkragede

bygningssdeler med fri høyde over terreng mindre enn 5,0 meter skal også medregnes

- g. Tiltakshaver må varsle tilstøtende andelseiere slik at disse skal gis mulighet til å komme med innsigelser til styret
- h. Hvis det bygges i strid med søknaden, eller det viser seg at tiltaket krever offentlig tillatelse eller mangler nødvendig godkjennelse fra kommunen etc., må andelseier for egen regning rive og sette tilbake til slik det var opprinnelig
- i. Styret kan fastsette nærmere regler

Endringer Ordensregler Voll Brl GF 2025

5. Kjøring og parkering

Det er ofte trangt på veiene i borettslaget og barn leker – så kjør forsiktig og ta hensyn. Parker hensynsfullt. Vi har noen gjesteparkeringsplasser i borettslaget som kan benyttes midlertidig for andelseiere og beboere av Voll Borettslag under forutsetninga av

- a. Midlertidig bruk og ikke hensetning
- b. Kjøretøy som parkeres på gjesteparkeringene skal ikke stå sammenhengene på samme plass mer enn 5 dager
- c. Det er kun lov å benytte gjesteparkeringene for kjøretøy det er plass til innenfor oppmerkede felt (hjulene skal alltid stå på asfalten)
- d. Tilhengere, campingvogner og bobiler kan kun parkeres på gjesteparkeringen i inntil 24 timer av gangen
- e. På vinteren: Du er ansvarlig for å måke det som brøytebilen ikke får måket pga din parkering. På sommeren: Det må være mulig å komme til med sitteklipperen for å klippe gresset der du står



SKIPTVET KOMMUNE

Klart vi kan!

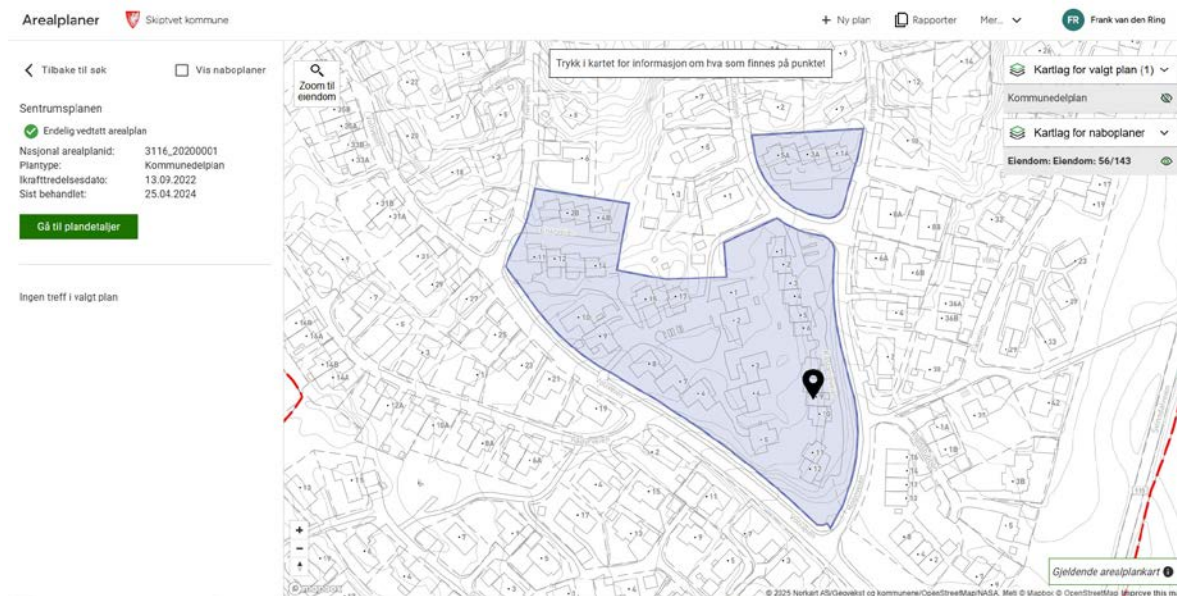
Kvalitet – Engasjement - Samspill

Notat, dato siste versjon 29.11.2024

Laget av Frank van den Ring

Gjeldende plan(er) for eiendom med Gbnr. 56/143, Skiptvet

Situasjonskart (se www.arealplaner.no) :



<situasjonskart>

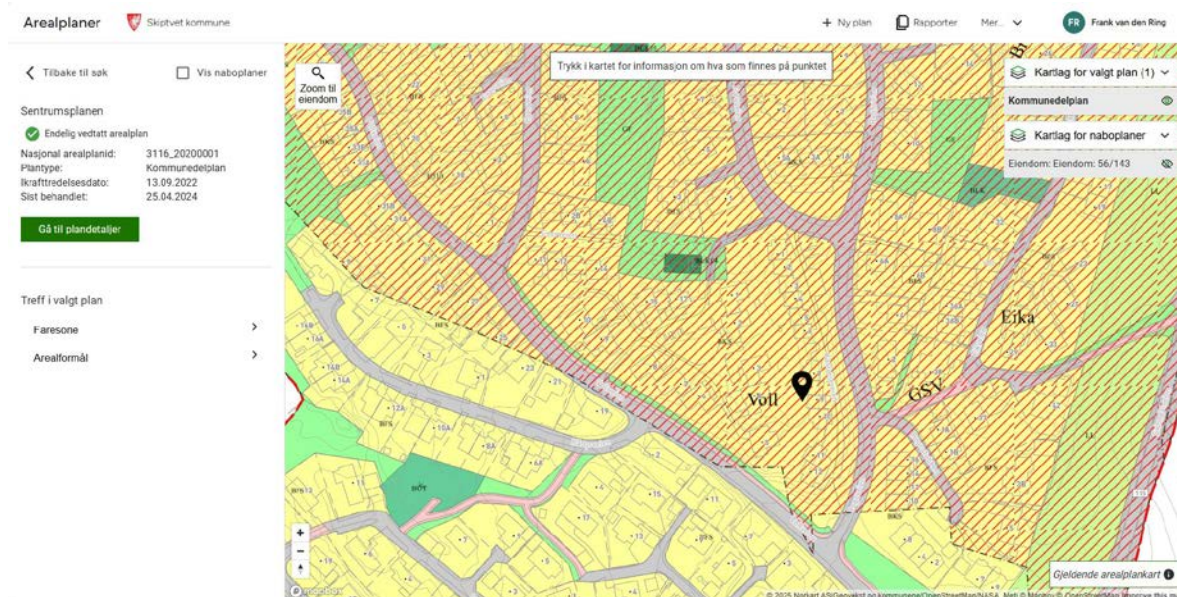
Merknad:

Kastanjeveien 9

Lenke til planregister og status for tomten:

arealplaner.no | [20200001](#) > Beskrivelse

Kommunedelplan for sentrum med planID 20200001:



<dersom aktuelt - utklipp av del av arealplankart>

Merknad:

Området er regulert i arealdelen med arealformål:

Boligbebyggelse, konsentrerte småhus (BKS), nåværende

Hensynssone for skred fare (H310), kvikkleire

Dersom aktuelt se gjeldende arealplankart og bestemmelser: [se vedlegg](#)

Øvrige dokumenter finnes i planregisteret:

<https://www.arealplaner.no/skiptvet3116/arealplaner/67?term=20200001>

Viktige hensynssoner:

Disse hensynssoner vises separat i juridisk bindende temakart K1, K2, K3 og K4 for avklaring av ulike forhold ved plan- og byggesaker. (se kartportalen www.indrekart.no ->arealplaner ->Skiptvet->kartlag -> arealplaner)

Tomten ligger innenfor hensynssone for skredfare (kvikkleire), kart K1.

-> Se kartutklipp ovenfor med rød skravering

Forklaring:

Temakart K1, viser rødt skravert areal for krav til kvikkleire uttalelse ved plan- og byggesaker.

Bestemmelser i arealdelen for kommuneplanen med nummer 20160003

§ 404: (med mindre endring, vedtatt 31.10.2023)

«Faresone, Ras- og skredfare (H310_):

Innenfor områder vist som hensynssone skred- og / eller ras skal tiltak ikke godkjennes før det foreligger fagkyndig geoteknisk rapport med ROS-analyse / farevurdering som dokumenterer at de til enhver tid gjeldende NVEs veileder nr. 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred». Unntatt fra kravet er mindre tiltak etter pbl § 20-3. se Juridisk bindende K1 temakart for geoteknisk vurdering. Avsatte arealer er delt i to: H310_F01 tom 03 er basert på løsmassekart med marine avsetninger H310_A01 tom 16 er basert på aktsomhetskartet fra NVE.»

Bestemmelser i kommunedelplan for sentrum med nummer 20200001

§ 404:

«Faresone, Ras- og skredfare (H310_):

For alle planer og tiltak innenfor områder vist som hensynssone for ras- og skredfare skal faren vurderes og dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred i henhold til krav i pbl § 28-1 og TEK 17 § 7-3 med veiledning, herunder den til enhver tid gjeldende kvikkleireveileder 1/2019 fra NVE.

For områder og tiltak påvirket av faresone for ras og skred skal bestemmelse § 548 for geoteknisk vurdering legges til grunn. (se Juridisk bindende K1 temakart for geoteknisk vurdering.)».

§ 548:

«Geoteknisk vurdering:

I områder under marin grense, innenfor og langs hensynssone H310, der kvikkleireskredfaren ikke er kartlagt, må det ved utarbeidelse av reguleringsplaner gjennomføres en geoteknisk utredning av kvikkleireskredfaren (se bestemmelse § 404). Dersom det påvises kvikkleire i planområdet, må områdestabiliteten for faresonen dokumenteres i henhold til NVEs retningslinjer 2/2011 fra 22.05.2014 eller senere og den til enhver tid gjeldende veileder 1/2019. Vurderingen må også inkludere den delen av kvikkleiresonen som eventuelt ligger utenfor reguleringsplanområdet. Dokumentasjon fra geotekniker må vise at det vil være tilfredsstillende sikkerhet både i anleggsfasen og permanent. Det må komme fram hva den beregnede områdestabiliteten er per i dag, og hvor mye den vil endres. Eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives, virkningen av dem dokumenteres og de må innarbeides i reguleringsplanen. Sikkerhetsnivået er gitt i byggeteknisk forskrift (TEK 17) § 7-3.»

Nærmere informasjon om kvikkleire:

NVE har utarbeidet ny veileder 1/2019 for vurdering av slike områder. Se lenke:

[Her finnes selve veilederen.](#)

se § 3.4.4 Utredning tilpasset byggesak.

se plan- og bygningslovens paragraf § 28-1 om byggegrunn, miljøforhold mv. og TEK17 kapittel 7.

Kommunen tilrår å få uttalelse av fagkyndig geotekniker.

Lenke til temakart fra NVE: <https://www.nve.no/flaum-og-skred/kartlegging/kvikkleireskred/>

Tomten ligger ikke innenfor hensynssone for flomfare, kart K2.

Tomten ligger ikke innenfor hensynssoner for kulturlandskap, kart K3.

Tomten ligger ikke innenfor hensynssoner for kulturmiljø, kart K4.

Frank.van.den.ring@skiptvet.kommune.no

Rådgiver plan

Tel. 46 36 31 30

Forklaring av «x» i tekst ovenfor:

« x » : tema er ikke relevant eller aktuelt.

Generell:

For nærmere informasjon om planer i Skiptvet, se planregisteret: <https://www.arealplaner.no/skiptvet3116/>

Søk på eiendom eller adresse plannavn eller planID

Eller en av fire knappen under...

EIENDOM/ADRESSE	PLAN-NAVN/ID		
Søk på plannavn eller planid...			
▼ Filter			
Planer for min posisjon  Vi finner eiendommen som er nærmest din posisjon og viser deg planer for eiendommen.	Kommuneplan  Se kommuneplan/kommunedelplaner, kommunens overordnede strategiske styringsdokument.	Planer under arbeid  Se planer som er under arbeid. Dette kan være planer som er igangsatt eller planforslag.	Gjeldende planer  Se gjeldende arealplaner i kommunen. Dette er planer som er endelig vedtatt.

Vedlegg:

www.indrekart.no

Kartportal for Indre Østfold-samarbeidet

Arealplaner og planregister

Kommunens arealplaner finnes i planregisteret og tilhørende arealplankart.

I planregisteret kan du få innsyn i dokumentene til alle kommunens arealplaner, og se bestemmelser, planområde, og alle dokumenter. I planregisteret kan du også få opp alle relevante arealplaner for din eiendom eller adresse. I arealplankartet kan du se plankartene sammen med eiendomsgransene og andre kartlag.

Trykk på en kommune nedenfor for å se tilgjengelige temakart.

Indre Østfold Marker Skiptvet Rakkestad Åremark

Friluftsliv Helse og oppvekst Kulturminner og historiske kart Sykkelkart Rodekart for TV-aksjonen Skråfoto 2022 (flyfoto)

Velg i «**Arealplaner og planregister**»

Velg oransje knappen «**Lenke til planregisteret**» for å komme til oversikt over alle planer i kommunen.

Velg Skriptvet under «velg kommune:» -> (se utklippet på forrige siden)

Velg oransje knappen «**Lenke til kartet**»

Velg kommune **Skiptvet**

Kartlag: **Arealplaner Skiptvet kommune** med valgte kommunedelplan og kommuneplan er aktiv.

Meny Kartlag Søk etter adresse, sted eller eiendom

Kartlag Skiptvet kommune

Alle kartlag Aktive kartlag

Listen under viser tilgjengelige kartlag for kommunen.

- ✓ Temakart Skiptvet kommune
- ✓ Arealdel forslag skiptvet
- ✓ Arealdel Skiptvet kommune i lag
- ✓ **Arealplaner Skiptvet kommune**
- Dispersjonssoner
- Mindre Endringer
- Reguleringsplan igangsatt
- Reguleringsplan på grunnen, planforslag
- Reguleringsplan under grunnen
- Reguleringsplan på grunnen
- Kommunedelplan
- Kommuneplan - forslag
- Kommuneplan

Kart: Standard visning er gjeldende planer i utvalg «**Arealplaner Skiptvet kommune**».

Søk etter «adresse», «sted» eller «eiendom» (bruk Gnr/Bnr)

Det er 4 utvalg med flere kartlag. De andre 3 er:

«Temakart Skiptvet kommune»

«Arealdel forslag Skiptvet»

«Arealdel Skiptvet kommune i lag»

Klikk på «Kartlag» ved siden av kommunevåpn:

På høyre siden dykker opp flere kartlag som viser temaer separat (se liste nedenfor).

Klikk på «Meny»: Her kan en velge flere muligheter, bl.a. for tegnforklaring, Skriv ut, ...

Oversikt over utvalg og kartlag med temaer for:

Temakart Skiptvet kommune:

Områder med geotekniske rapp...	Oversikt over arealer som ble vurdert av geoteknikker (Nasjonal database for grunnundersøkelser (ngu.no))
Jur. Bind. kart K1	Geoteknisk vurdering skredfare - se forklaring ovenfor
Jur. Bind. kart K2	Flomfare vurdering - se forklaring ovenfor
Jur. Bind. kart K3	Større areal for kulturlandskap (kilde: Fylkesplanen)
Jur. Bind. Kart K4	Større areal for kulturmiljø (kilde: Fylkesplanen)
Temakart T1	Naturtyper kart til orientering
Temakart T2	Viltkart med kartlagte arealer fra planen (1993) til orientering
Temakart T3	Støykart med soner rundt fylkesveier, Trialbane og Skytebane
Temakart T4	Friluftsområde kart til orientering
Temakart T6 tettstedsgrense	Det gjelder grense for senterstruktur for Meieribyen (tettstedet)
Mulige kritiske punkt	Kartlagte punkt i bekker og vassdrag etter veileder fra NVE
Raadyrvald	Kartlagte vald for rådyr (nærmere info hos avd. Landbruk)
Temakart T5 arealbruk	Jord- og skogbruk (basert på markslagskart)

Arealdel forslag Skiptvet * : (1. gangs høring)

Temakart T1 – T7	Oppdaterte versjoner med illustrasjoner.
Kart K1 – K4	Oppdaterte versjoner med hensynssoner.
Bestemmelsesområder	Områder med gjeldende reguleringer og naturvern.
Arealinnspill	7 områder med forslag til ny arealformål.
Spredt boligbebyggelse	flere områder for mulig framtidig spredtliggende boliger.
Infrastruktur	Kraftlinje, vei og vassdrag.
Arealdel – arealformål	nåværende og framtidige arealformål.

Arealdel Skiptvet kommune i lag: (gjeldende arealdel)

Plangrense arealdel	Plangrense for arealdelen som er under rullering 2023-2024*
Stedsnavn	Viser stedsnavn til orientering
Båndlegging etter annen lov	Gjelder kulturminneloven og lov om naturvern
Hensynssone kulturlandskap	Hensynssone for bevaring av Kulturlandskap (H550)
Hensynssone kulturmiljø	Hensynssone for bevaring av kulturmiljø (H570)
Hensynssone natur	Bevaring av areal for natur (ett areal sør for Tverrlinna)
Høyspent soner	Skravet areal for buffersone for fare langs høyspentlinje
Kraftledninger	Mindre kraftledninger
Gang- og sykkelvei, turvei	Linjer for framtidige gs og noen eksisterende turdrag.
100-meters belte langs vassdrag	Omriss langs Glomma er areal for 100 meters belte - byggeforbud
Områder med gjeldende reg. plan	Skravert areal med gjeldende reguleringsplaner, gjelder foran arealdel
Sentrumsplan	Avsatte nåværende og framtidige arealformål i gjeldende sentrumsplanen
Arealformål	Avsatte nåværende og framtidige arealformål i kommuneplanens arealdel

Dispensasjoner og mindre endringer:

Dispensasjoner	Fargelagt plassering av behandlet søknad om dispensasjon fra plan
Mindre endringer	Grønt punkt med registrering av mindre endring i arealplankart

Arealplaner Skiptvet kommune:

Reguleringsplan på grunnen, planlegging igangsatt.

Reguleringsplan på grunnen, planforslag.

Regulering på grunnen.

Regulering under grunnen.

Kommunedelplan Gjeldende kommunedelplan for sentrum med nummer 2020 0001

Kommuneplan Gjeldende arealdel inkludert alle formål og hensynssoner (se K1-K4)

Fotnote:

Temaer med **fete bokstaver** vurderes og klippes ut for å vise status for valgt tomt.

* kommuneplanens arealdel som er under rullering i periode 2023 – 2024. høringsfrist 12.09.2024

Nabolagsprofil

Kastanjeveien 12 - Nabolaget Skiptvet/Meieribyen - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre



Offentlig transport

Vollfeltet Linje 405, 640	3 min 0.2 km
Askim stasjon Linje R22	18 min 14.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 26 min

Skoler

Kirkelund skole (5-10 kl.) 311 elever, 16 klasser	11 min 0.9 km
Vestgård skole (1-4 kl.) 167 elever, 8 klasser	21 min 1.7 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	16 min 14 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	25 min 25.1 km

Ladepunkt for el-bil

Kirkelund Skole Skiptvet Kommune	14 min
----------------------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

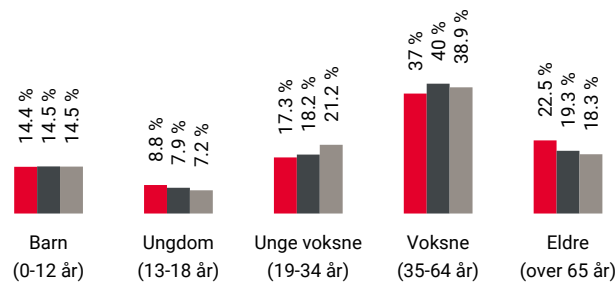
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skiptvet/Meieribyen	2 036	932
Skiptvet kommune	3 846	1 677
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Finlandsskogen barnehage (1-5 år) 64 barn	8 min 0.6 km
Lindormen barnehage (1-5 år) 56 barn	9 min 0.7 km

Dagligvare

Kiwi Skiptvet PostNord	11 min 0.9 km
Rema 1000 Skiptvet Post i butikk	12 min 1 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Gateparkering

Lett 90/100

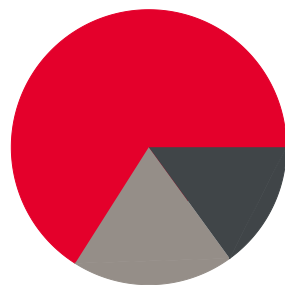
Sport

⚽ Voll tennisbane 5 min ⚶
Ballspill 0.3 km

⚽ Voll balløkke 8 min ⚶
Ballspill 0.6 km

🚴 Skiptvet Treningssenter 12 min ⚶

Boligmasse



■ 66% enebolig
■ 15% rekkehus
■ 19% annet

Varer/Tjenester



Askimtorget

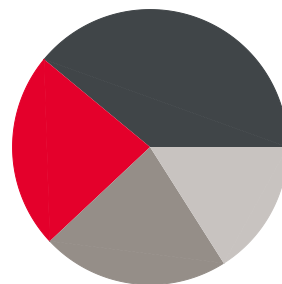
18 min 🚗



Vitusapotek Skiptvet

11 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 23% i barnehagealder
■ 39% 6-12 år
■ 22% 13-15 år
■ 16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



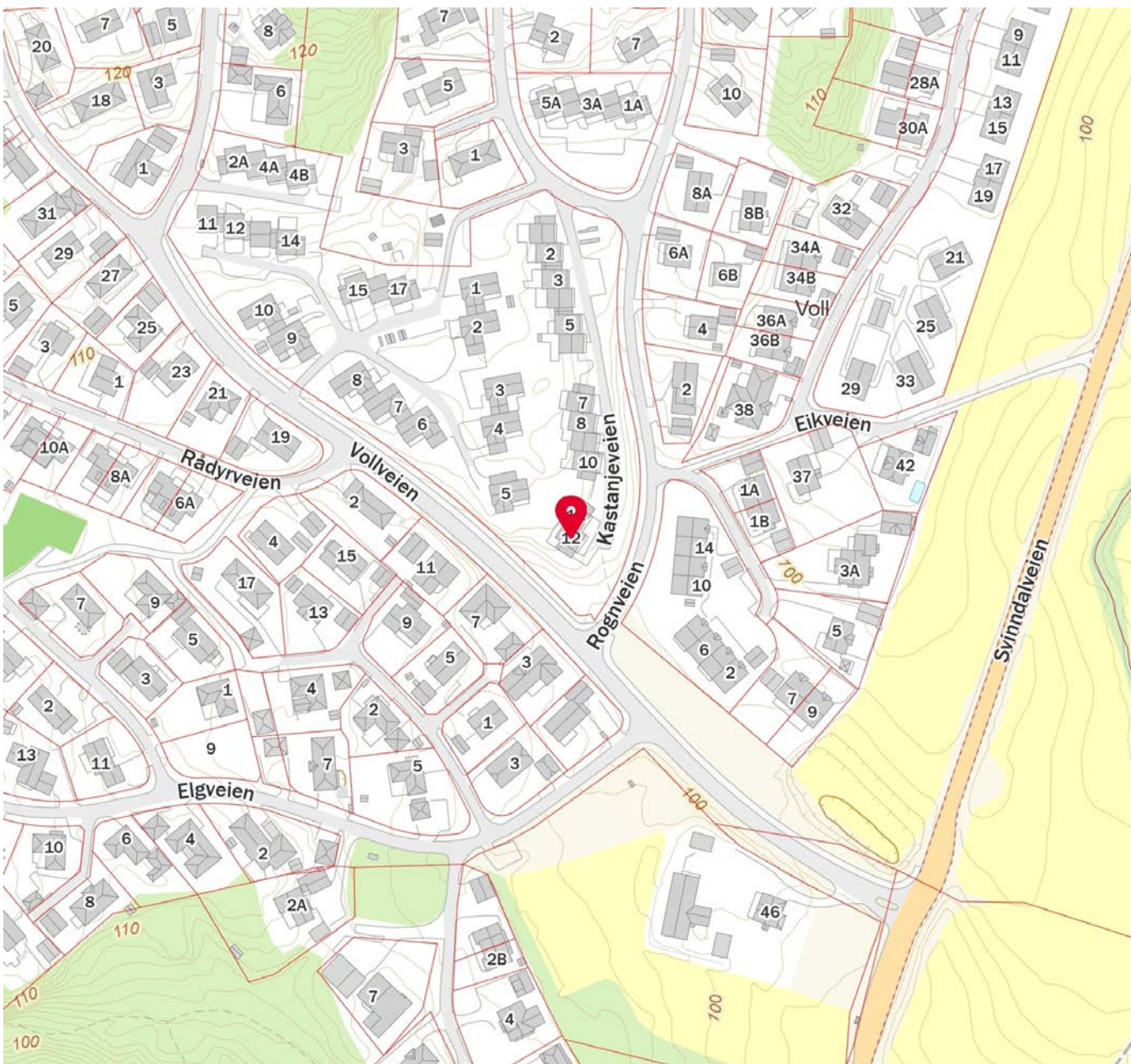
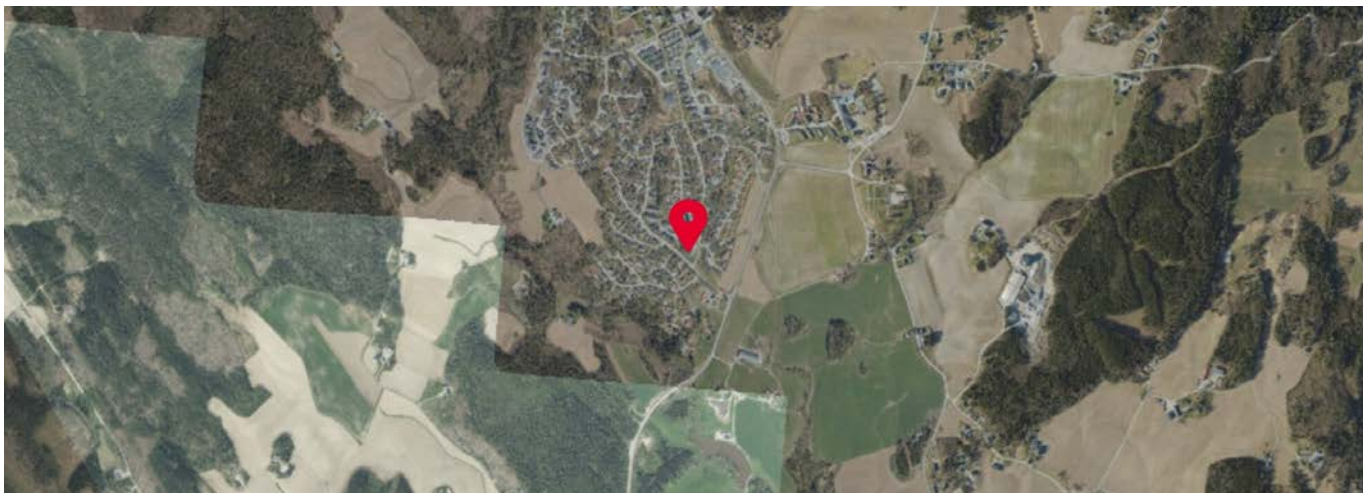
0%

43%

■ Skiptvet/Meieribyen
■ Skiptvet kommune
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



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



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 eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

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

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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 nettkrenkelser
- 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 landbrukseiendom, 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.



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: Kastanjeveien 12
1816 SKIPTVET

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sofie Gustavsén Kolshus

Telefon: 486 01 848
E-post: Sofie.gustavsén.kolshus@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 viderefremidlet 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre