PRIVATMEGLEREN

BJØRNEVEIEN 32

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører -

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Bjørneveien 32 , 1823 KNAPSTAD

INDRE ØSTFOLD kommune

gnr. 836, bnr. 226, snr. 2

Andelsnummer 11

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 91 m²



Befaringsdato: 04.02.2026 **Rapportdato:** 05.02.2026 **Oppdragsnr.:** 13975-3284 **Referansenummer:** JM1901

Foretak: Moen Takst AS **Takstingeniør:** Are Johan Moen

B

ENERGIMERKE

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

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

Norsk takst NITO MOEN TAKST

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

© iVerdi 2023

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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Leilighet med beliggenhet i 3. etasje. Bygningen ble oppført i 2012. Grunnmursvegger i betong. Yttervegger har bærende konstruksjoner av betong og stål. Mellom bærende konstruksjoner er det utfyllende bindingsverksvegger som er kledd utvendig med trekledning og plater pusset med fiberarmert pussystem. Bærende takkonstruksjon er flatt tak. Taket er tekket med folieduk eller tilsvarende. Vinduer med rammer og karmer i tre. Vindusglass er av 3-lags energiglass, fra byggeåret.

Leiligheten fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr. Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Kjøkkeninnredningen er fra Sigdal Kjøkken, og har slette, lyse fronter og laminerte benkeplater. Bad/vaskerom, med overflater av keramiske fliser på gulvet og vegger. Av innredninger finnes servantinnredning med, slette, lyse fronter, overhengende speil og lysarmatur med stikkontakt samt sideskap, dusj samt vegghengt toalett.

Leiligheten fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning, dog påvist enkelte avvik befaringsdagen.

Rapporten må leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2012

UTVENDIG Gå til side

Balkong på ca. 14 m², vendt mot vest, med tilgang fra stue/kjøkken. Av materialer er det betongdekke belagt med plastheller, og det er rekkverk i stål/glass. Det er montert belysning på veggen, stikkontakt samt markise som er motorisert.

INNVENDIG Gå til side

3. etasje:
Gulv: 3-stavs eikeparkett i gang, stue/kjøkken og soverom. Fliser i bad.
Vegger: Malte og tapetserte overflater i gang, stue/kjøkken og soverom. Betong mellom leiligheter. Fliser i bad.
Himlinger: Malt betong. Nedsenket himling med sparklede og malte gipsplater i enkelte rom.
Leiligheten har lyse, glatte dører.

Prefabrikkerte trapper av betong med rekkverk av stål. Trappetrinn og felles ganger er belagt med fliser (fellesareal).
Heis fra garasje (underetasje) og opp til bakkeplan.
Dørcalling med kamera.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom, med overflater av keramiske fliser på gulvet og vegger. Av innredninger finnes servantinnredning med, slette, lyse fronter, overhengende speil og lysarmatur med stikkontakt samt sideskap. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører av glass, dusjarmaturet er håndholdt og batteriet er trykk- og termostatstyrt. Videre er det montert vegghengt toalett. Det er både opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Rommet ventileres via avtrekksventil i taket, som er tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt elektrisk varme i gulvet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Kjøkkeninnredningen er fra Sigdal Kjøkken, og har slette, lyse fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr og induksjonstopp. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenventilatoren fra Flexit, er plassert over plassen til komfyren og platetoppen. Det er montert lys og det er lagt fliser på veggen mellom over- og underskap. Kjøkkenet er i tillegg utstyrt med komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Ventilasjon:
Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning, fra Flexit.

Oppvarming:
Felles luft/vann varmepumpe forsyner boligen med varme til tappevann og vannbåren varme.
Vannbåren gulvvarme i gang, stue/kjøkken og soverom. Vannbåren varme er tilkoblet felles sentral og varmes opp av varmepumper som er plassert i kjeller.
Elektriske varmekabler i bad.

Annet:
Downlights i bad.
Sikringsskap med automatiske sikringer er plassert i bod.
Elbillader montert i slutten av 2025.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Andel av felles, eiet tomt på 8 705 m². Felleseiendommen er pent opparbeidet med asfalterte internveier, lekeplass, felles sittegrupper, plenareal og beplantninger. Parkering i felles garasjeanlegg eller på felles parkeringsplass.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

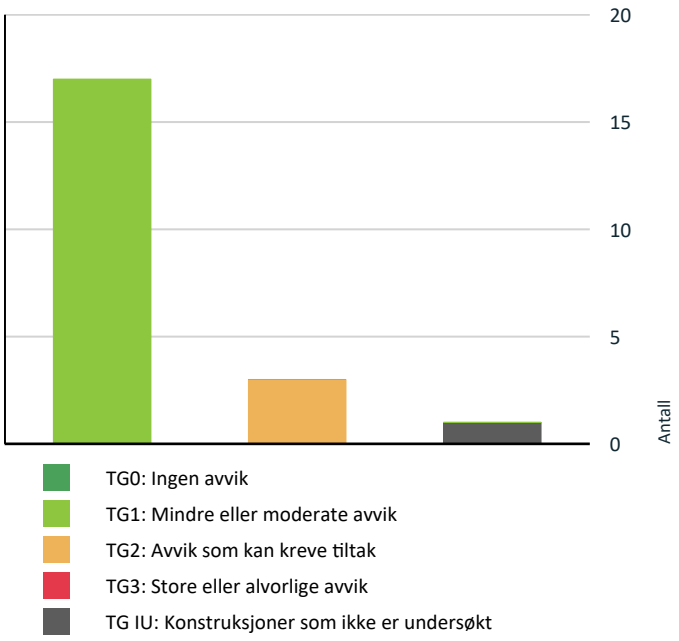
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Boligens energimerking



Beskrivelse

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

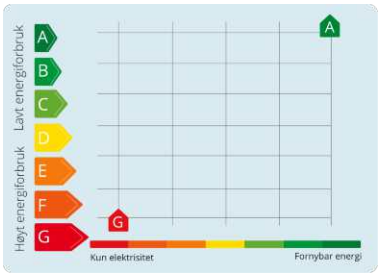
Oppvarmingskarakteren (farge) forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:



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

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

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

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

Oppvarmingskarakter:

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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2012

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med folieduk eller tilsvarende.

Veggkonstruksjon

Yttervegger har bærende konstruksjoner av betong og stål. Mellom bærende konstruksjoner er det utfyllende bindingsverksvegger som er kledd utvendig med trekledning og plater pusset med fiberarmert pussystem.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Bærende takkonstruksjon er flatt tak.

TG 1 Vinduer

Vinduer med rammer og karmer i tre.
Vindusglass er av 3-lags energiglass, fra byggeåret.
- Vinduer fremstår i normal stand og forfatning med alder tatt i betraktning. De ser ut til å opprettholde sin tiltenkte bruksfunksjon, uten tegn til vesentlig slitasje eller skade som påvirker funksjonaliteten. Vinduenes tilstand anses som forventet for deres alder og bruk.

TG 1 Dører

Slett, isolert ytterdør til leiligheten.
Terrassedør med 3-lags energiglass, fra byggeåret.
- Dører fremstår i en normal stand og forfatning og ser ut til å opprettholde sin tiltenkte funksjon.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca. 14 m², vendt mot vest, med tilgang fra stue/kjøkken. Av materialer er det betongdekke belagt med plastheller, og det er rekkverk i stål/glass. Det er montert belysning på veggen, stikkontakt samt markise som er motorisert.

Ellers fine utearealer på fellesområdet.

Tilstandsrapport

TG 2 Andre utvendige forhold

Fellesareal og utvendige konstruksjoner.

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

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

3. etasje:
Gulv: 3-stavs eikeparkett i gang, stue/kjøkken og soverom. Fliser i bad.
Vegger: Malte og tapetserte overflater i gang, stue/kjøkken og soverom. Betong mellom leiligheter. Fliser i bad.
Himlinger: Malt betong. Nedsenket himling med sparklede og malte gipsplater i enkelte rom.
- Overflater med normal bruksslitasje med tanke på alder, og ingen større avvik ble registrert.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongdekke mellom etasjene.
- Foretatt kontroll av planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser, målt ca. 7 mm avvik i stue. Ellers målt mellom 3-5 mm avvik. Avvik er innenfor standardens krav til godkjent måleavvik.

TG 1 Innvendige trapper

Prefabrikkerte trapper av betong med rekkverk av stål. Trappetrinn og felles ganger er belagt med fliser.

TG 1 Innvendige dører

Leiligheten har lyse, glatte dører.
- De innvendige dørene fremstår med normal slitasje, uten vesentlige avvik med hensyn til alder. Slitasjen vurderes som forventet og påvirker ikke dørens funksjon eller utseende betydelig.

Andre innvendige forhold

Heis fra garasje (underetasje) og opp til bakkeplan.
Dørcalling med kamera.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom, med overflater av keramiske fliser på gulvet og vegger. Av innredninger finnes servantinnredning med, slette, lyse fronter, overhengende speil og lysarmatur med stikkontakt samt sideskap. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører av glass, dusjarmaturet er håndholdt og batteriet er trykk- og

termostatstyrt. Videre er det montert vegghengt toalett. Det er både opplegg og plass til vaskemaskin i rommet. Rommet ventileres via avtrekksventil i taket, som er tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg. Det er montert downlights i himlingen, og det er lagt elektrisk varme i gulvet.

Ikke fremvist dokumentasjon på utførte arbeider, foruten brukstillatelse og noe FDV.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

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

- Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Det er målt 26 mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk, det er dog ingen synlig tettesjikt ved dør, det må dermed forutsettes at tettesjiktet ligger under flis og dermed er avstand fra topp membran til topp slukrist under 25 mm.

- Påvist sprukne fliser på gulvet, i hjørnet under fordelerskapet, årsak er ukjent.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

- Det er ikke behov for utbedring av skadede fliser. Avviket er kun ansett som kosmetisk. Bytting av flis kan være risikofylt med tanke på fare for at tettesjikt i overgang gulv/vegg kan bli ødelagt i prosessen.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.

- Tettesjiktet/membran ligger skjult i konstruksjonen, det er derfor ingen mulighet for kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor basert på alder (forventet levetid) og brukstillatelse (indikerer at ansvarsområder er ansvarsbelagt med foretak).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Ikke påvist klemt membranløsning utenfor klemring, ukjent oppbygning av baderom og tettesjikt.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Badet kan fungere med avviket, men jevnlig rensing av sluket er nødvendig for å redusere risikoen for lekkasjer. Feil i tetting rundt sluket er den største årsaken til lekkasjer fra bad. Det er derfor viktig at ikke vannet blir stående over vannlåsen i sluket. For å lukke avviket kreves dokumentasjon på utførelsen eller utbedring av tettesjiktet. Utbedring av tettesjikt vil sjelden være økonomisk rasjonelt som enkeltstående tiltak og bør vurderes i forbindelse med en større renovering.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

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

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner; vegger mot naboseksjon og kjøkkeninnredning. Fuktsøk i dusjen på befaringsdagen viste ingen unormale verdier.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Kjøkkeninnredningen er fra Sigdal Kjøkken, og har slette, lyse fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenvasken av rustfritt stål, er nedsenket i benkeplaten og inneholder vaske- og skyllekum. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr og induksjonstopp. Det er opplegg og plass til oppvaskmaskin i innredningen. Kjøkkenventilatoren fra Flexit, er plassert over plassen til komfyren og platetoppen. Det er montert lys og det er lagt fliser på veggen mellom over- og underskap. Kjøkkenet er i tillegg utstyrt med komfyrvakt.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rørføringer er moderne rør-i-rør-system med fordelerskap, besiktiget i rørskap. Stoppekran og vannmålere er plassert i fordelerskap.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsledninger er plast- og soilrør.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning, fra Flexit.
- Ny frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i stue, soverom og oppholdsrom. Den brukte og forurensede inneluften trekkes ut fra alle rom i huset gjennom avtrekksventiler i taket på kjøkken, bad og bod.

TG 1 Varmesentral

Felles luft/vann varmepumpe forsyner boligen med varme til tappevann og vannbåren varme.
- En luft-til-vann-varmepumpe, bruker energien i utelufta til å varme opp varmtvann og vannbåren gulvvarme. Oppvarming med en slik varmepumpe gir lavere energibruk enn ved bruk av strøm.

Tilstandsrapport

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i gang, stue/kjøkken og soverom. Vannbåren varme er tilkoblet felles sentral og varmes opp av varmepumper som er plassert i kjeller.

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

Sikringsskap med automatiske sikringer er plassert i bod.
Downlights i bad.
Elektriske varmekabler i bad.
Elbillader montert i slutten av 2025

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.
   2012

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

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

Tilstandsrapport

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?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, men det er mye leire i området.

Fuktsikring og drenering

Av naturlige årsaker, er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset, men antatt utført i henhold til praksis fra byggeåret.

Grunnmur og fundamenter

Bærende fundamenter, dragere og søyler av betong.
Grunnmursvegger er av betong.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

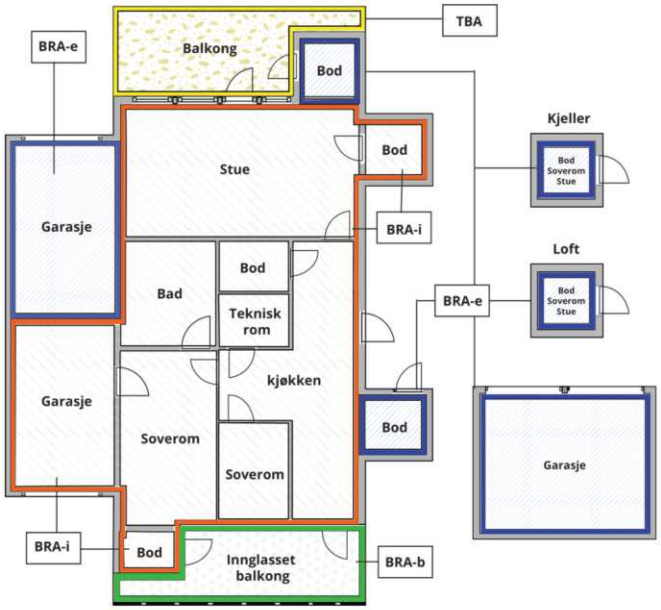
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	91			91	14
Kjeller		5		5	
SUM	**91**	**5**			**14**
SUM BRA	**96**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. etasje	Bad/vaskerom, gang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bod		
Kjeller		Bod	

Kommentar

- Garasjeplass og bod i underetasje.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	87	4

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.2.2026	Are Johan Moen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	836	226		2	8705 m²	I følge seeiendom.kartverket.no	Ikke relevant

Adresse
Bjørneveien 32

Hjemmelshaver
Bjørneveien Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BJØRNEVEIEN BORETTSLAG	998718686			Hoftvedt Ivar

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
11

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt på Knapstad. Det er kort vei til jernbanestasjon (ca. 33 minutter med tog til Oslo S med nye Follobanen), butikk, skole, idrettsanlegg og barnehage. Det er Kiwi, apotek og frisør i samme bygningsmasse og det er tannlege, legekontor og Sushirestaurant i nærområdet.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannverk via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig kloakk, via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Andel av felles, eiet tomt på 8 705 m². Felleseiendommen er pent opparbeidet med asfalterte internveier, lekeplass, felles sittegrupper, plenareal og beplantninger. Parkering i felles garasjeanlegg eller på felles parkeringsplass.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	04.02.2026		Fremvist		Nei
Energirapport	14.07.2025		Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema	31.07.2025		Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse	02.02.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•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.

Forutsetninger

•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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Indre Østfold

Oppdragsnr.
292260008

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Annette Hoftvedt Arnesen	Tom-Erik Blix

Gateadresse
Bjørneveien 32

Poststed	Postnr
KNAPSTAD	1823

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Ivar Hoftvedt

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 292260008

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 292260008

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Annette Hoftvedt Arnesen	9747ac77bb82e8967e9d3888d446d2175429e303	03.02.2026 10:14:53 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tom Erik Blix	23fe9b46f1688488c9d2aba0d7cdcf45d1e6846c	02.02.2026 17:32:36 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 292260008

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Bjørneveien 32

Nabolaget Knapstad - vurdert av 55 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Knapstad barne- og ungdomsskole (1...10 359 elever, 17 klasser	10 min 0.8 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	14 min 14.8 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	22 min 24.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Knapstad bedehus Linje 9, 641	5 min 0.4 km
Knapstad stasjon Linje R22	13 min 1 km
Oslo Gardermoen	1 t 8 min

BARNEHAGER

Knapstad barnehage (0-5 år) 27 barn	12 min 1 km
Bekkeblomen barnehage (1-5 år) 98 barn	12 min 1 km
Blomsterenga barnehage (0-5 år) 107 barn	5 min 3.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Knapstad	7 min
Coop Extra Spydeberg	5 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Tebosenteret Spydeberg	5 min
Vitusapotek Knapstad	7 min
Ytre Enebakk vinmonopol	15 min

SPORT

Knapstad barne-og	10 min
Spydeberg stadion	6 min
Spydeberg Treningssenter	5 min
Askim treningssenter	12 min

«Familievennlig og usnobbete.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

Trafikk
Lite trafikk 92/100

—

Gateparkering
Lett 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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

HOBØL KOMMUNE

Sentraladministrasjonen
Saksbehandler: Berit Å. Christensen

Meinich Arkitekter AS
Briskebyveien 74

0259 OSLO

Vår ref.:	Deres ref.:	Arkivkode:	Dato:
10/582-12/7834/BERCHR		///36/1	17.12.2012

GNR. 36 BNR. 226 - FERDIGATTEST BJØRNEVEIEN 30-32 / SPYDEBERGVEIEN 1

Saksnr. : D 165/12

Byggested: Knapstad Vestre, 1823 Knapstad **EiendomsID:** 36/1

Tiltakshaver: Knapstad Vestre AS, Klokkergårdveien 16, 1711 SARPSBORG

Ansvarlig søker: Meinich Arkitekter AS, Briskebyveien 74, 0259 OSLO

Søknad om tiltak ble mottatt: 28.03.2012

Tillatelse til tiltak (IG) er datert: 23.05.2012

Ferdigattest gjelder: 17.12.2012: BYGGETRINN 1 – Bjørneveien 30-32 (boliger) og Industriveien 1 (næringsareal, Kiwi-butikk).

Etter anmodning og på bakgrunn av fremlagt kontrolldokumentasjon, jf. plan og bygningsloven 2008 (pbl) §§ 5-3, 21-10 og saksbehandlingsforskriften § 8-1, utstedes ferdigattest for ovenfornevnte tiltak.

Grunnlag for kommunens utstedelse av ferdigattest:
Anmodning om ferdigattest fra, datert 14.012.2012
Gjennomføringsplan, datert 14.12.2012
Sluttrapport for avfallshåndtering, datert 14.12.2012
Dokumentasjon for utført sluttkontroll etter pbl § 24-2, datert 14.12.2012

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjonen for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at arbeidet/kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i

samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, jf pbl § 21-10 og saksbehandlingsforskriften § 8-1. Det gjøres oppmerksom på at søker ved søknad om ferdigattest har bekreftet at dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold er overlevert til byggverkets eier, jf SAK § 8-1 jf. § 8-2.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i den gitte tillatelse med eventuelle senere godkjente tillegg.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf pbl § 20-1.

Ansvarlig søker har ansvaret for at dette dokumentet blir videresendt til tiltakshaver og øvrige ansvarlige foretak i saken.

Klage:
Utstedelse av ferdigattest er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av tiltakshaver, naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse, jf plan- og bygningsloven § 1-9, jf. forvaltningsloven § 28. En eventuell klage må fremmes skriftlig og innen 3 uker etter at vedtak er fattet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Ansvar og risiko for å ta i bruk tiltaket påhviler utbygger så lenge klagefristen ikke er utløpt, og eventuelle klager ikke er avgjort av klageinstansen.

Med hilsen

for Bjørn Sjøvold
rådmann

Berit Årvik Christensen
byggesaksbehandler

Kopi sendt til:
Avdeling for kommunale avgifter.

BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 02.02.26
Vår ref.: 746 / 11
Meglers ref.: 292260008

Boligopplysninger

Andel	11	**Bolignr**	H0301
Boligselskap	746 Bjørneveien borettslag	**Etasje**	3.etg
Adresse	BJØRNEVEIEN 32, 1823 KNAPSTAD	**Oppr.ant.rom**	4
Eier(e)	Ivar Hoftvedts bo	**Bygningstype**	Lavblokk

Boligselskapet er tilknyttet BORI BBL og alle eiere må være medlem av BORI BBL

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Selskapet er medlem av sikringsordningen. Restanse pr 02.02.26: kr 0,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	**2026-02**	**2026-03**	**2026-04**	**2026-05**	**2026-06**	**2026-07**
Felleskostnader	3 922	3 922	3 922	3 922	3 922	3 922
Stipulerte avdrag	107	107	107	107	107	107
Stipulerte renter	36	36	36	36	36	36
Total	4 065	4 065	4 065	4 065	4 065	4 065

Andel fellesgjeld for Andel

Bank	**Term**	**Tot Restgjeld**	**Andel saldo**	**Løpetid**
Nordea Bank ABP 5,50% Annuitetslån, Info pr 31.12.25	4	301 283	7 928	09.08.21 - 30.06.31

Selskapets totale gjeld

Bank	**Term**	**Restgjeld**	**Løpetid**
Nordea Bank ABP - 5,50% Annuitetslån, Info pr 31.12.25	4	301 283	09.08.21 - 30.06.31
Nordea Bank ABP - 5,50% Annuitetslån (IN), Info pr 31.12.25	4	6 489 459	26.06.18 - 31.12.52

Selskap og eiendom

Selskap	746 Bjørneveien borettslag (orgnr. 998718686)
Antall enheter	38
Styrets e-post	bjorneveienbrl@borimail.no
Styreleder	Aud Groth (90532805)

Forsikring	Gjensidige forsikring / via Sameiet Knapstad Næring 1 (Polise Polisenr. 85043111)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	836/226
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie) 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)
Styregodkjenning	Ja

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 7 929,00	**Andre inntekter**	kr 528,00
Formue	kr 25 726,00	**Utgifter**	kr 523,00

Merknader

Borettslaget har sin forsikring via Sameiet Knapstad Vestre via Gjensidige Forsikring med polisenr. 85043111

IN Lån

Borettslaget har månedlig forbruksfakturering av energi (fjernvarme) og varmtvann etter måler. Ved omsetning av seksjoner må det gis melding til om navn på selger og kjøper, samt overtakelsesdato, til kundeservice@techem.no. Henvendelser som gjelder målerverdier, forbruk og feil på måler rettes til kundeservice@techem.no. Faktura- og betalingsspørsmål rettes til felleskostnader@bori.no.

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Bjørneveien Borettslag avholdes 25.03.2025
Kl 18.00 , Arena Knapstad.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
A) Valg av møteleder
B) Opptak av navnefortegnelse
C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024

3. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

4. INNKOMNE FORSLAG

5. VALG AV TILLITSVALGTE

Knapstad 05.03.2025

I styret for Bjørneveien Borettslag

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen, jfr. Burettslagslova §7-2. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være tilstede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig. Det er kun anledning til å være fullmektig for én andel, jfr. Brl §7-3. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

INNSTILLING TIL SAKER SOM 25.03.2025.

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

2. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024

A) Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.
Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

3. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkommende saker.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder for 2 år
B) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år
C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
D) Valg av valgkomité for 1 år
E) Valg av 1 delegat og 1 varadelegat til BORIs generalforsamling 02.06.2025

Bjørneveien Borettslag

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2024

Bjørneveien Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 478 393	2 333 630	2 427 324	2 543 748
Annen driftsinntekt	2	14 162	34 675	15 000	0
Nedskrivning IN-gjeld	11	465 230	451 241	0	0
Sum driftsinntekter		**2 957 785**	**2 819 546**	**2 442 324**	**2 543 748**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	91 280	106 684	88 000	91 280
Avskrivninger	8	66 507	61 391	61 500	61 380
Konsulenttjenester	4	111 186	98 201	110 988	109 000
Kontingenter		15 506	13 300	15 492	33 210
Rep og vedlikehold	5	135 965	530 707	155 000	105 000
Forsikringer		1 821	1 860	3 000	2 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		568 895	441 188	485 292	667 000
Energi og fyring		186 708	236 816	99 996	250 000
Kabel-TV og telefoni		196 810	187 948	192 000	200 000
Driftskostnader	6	215 057	169 261	196 996	225 000
Leiekostnader		0	0	5 000	0
Kostnader til fellessameier		130 344	141 146	141 996	171 000
Andre driftskostnader	7	16 615	33 014	26 180	18 700
Sum driftskostnader		**1 736 694**	**2 021 516**	**1 581 440**	**1 933 570**
Driftsresultat før finansposter		**1 221 091**	**798 030**	**860 884**	**610 178**
Finansielle poster					
Finansinntekt		11 214	13 428	3 000	0
Finanskostnad		607 243	580 256	627 984	481 000
Sum finansposter		**-596 029**	**-566 828**	**-624 984**	**-481 000**
Årsresultat		**625 062**	**231 202**	**235 900**	**129 178**
Overført til annen egenkapital	10	625 062	231 202	0	0
Sum disponering		**625 062**	**231 202**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

Bjørneveien Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger		90 390 000	90 390 000
Andre driftsmidler		419 507	486 015
Sum varige driftsmidler		90 809 507	90 876 015
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**90 809 507**	**90 876 015**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		50 485	49 206
Forskuddsbetalt strøm, varme etc		0	0
Kundefordringer		33 249	0
Andre fordringer		13 338	1 815
Sum fordringer		97 071	51 020
Bankinnskudd, kasse o.l.		347 162	408 220
Sum omløpsmidler		**444 234**	**459 240**
SUM EIENDELER		**91 253 741**	**91 335 255**

Balanse 31.12.2024

Bjørneveien Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital		380 000	380 000
Annen egenkapital		10 003 915	9 378 853
Udekket tap		0	0
Sum egenkapital		**10 383 915**	**9 758 853**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 049 371	10 886 661
IN-Gjeld		36 592 701	34 388 735
Borettsinnskudd		36 156 000	36 156 000
Sum langsiktig gjeld		80 798 072	81 431 396
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		50 370	74 453
Annen kortsiktig gjeld		21 384	70 553
Sum kortsiktig gjeld		71 754	145 006
Sum gjeld		**80 869 825**	**81 576 402**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**91 253 741**	**91 335 254**

Bjørneveien Borettslag

Aud Groth	Torbjørn Kramer	John Rune Brokhaug
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.
Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600	Generelle Felleskostnader	1 691 783	1 561 706	1 604 844	1 787 248
3603	Stipulerte renter	22 850	20 926	22 992	21 000
3604	Stipulerte avdrag	43 415	41 857	43 500	45 500
3611	Andel renter IN	594 176	552 835	604 992	460 000
3612	Andel avdrag IN	126 169	157 627	150 996	110 000
3632	Strøm	0	-1 321	0	120 000
Sum felleskostnader		**2 478 393**	**2 333 630**	**2 427 324**	**2 543 748**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	2 500	1 674	0	0
El bil/ladeanlegg	11 662	33 001	15 000	0
Sum andre driftsinntekter	**14 162**	**34 675**	**15 000**	**0**

Andre inntekter gjelder strøm til frysebokser i garasjen.

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	80 000	93 500	80 000	80 000
Arbeidsgiveravgift	11 280	13 184	8 000	11 280
Sum lønnskostnader	**91 280**	**106 684**	**88 000**	**91 280**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	4 813	4 750	6 000	5 000
Forretningsførerhonorar	80 050	82 558	88 992	84 000
Andre forvaltningstjenester	14 025	8 688	15 996	15 000
Annen fremmed tjeneste	12 298	2 206	0	5 000
Sum konsulenttjenester	**111 186**	**98 201**	**110 988**	**109 000**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kontingent NBBL	2 206	13 300	15 492	2 200
Kontingent BORI	13 300	0	0	31 010
Sum kontingenter	**15 506**	**13 300**	**15 492**	**33 210**

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	0	23 235	25 000	0
Vedlikehold VVS	35 744	293 159	15 000	25 000
Vedlikehold elektro	0	127 162	10 000	10 000
Vedlikehold utvendig anlegg	975	4 424	5 000	0
Vedlikehold heis	35 030	47 660	50 000	40 000
Vedlikehold garasjer	18 953	16 243	10 000	10 000
Vedlikehold ventilasjon	35 380	0	35 000	0
Vedlikehold brannsikring	9 883	18 825	5 000	20 000
Sum vedlikeholdskostnader	**135 965**	**530 707**	**155 000**	**105 000**

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	93 750	79 431	100 000	100 000
Renholdstjenester	56 596	51 738	54 996	60 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	64 711	38 092	42 000	40 000
Gressklipping	0	0	0	25 000
Sum driftskostnader	**215 057**	**169 261**	**196 996**	**225 000**

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Skadedyrbekjempelse	0	0	1 992	0
Lyspærer, sikringer etc	941	0	3 996	1 500
Verktøy og redskaper	0	4 999	1 000	0
Inventar	0	15 400	0	0
Nøkler, låser og skilt	0	177	1 000	0
Kontorrekvisita	839	3 223	3 000	3 000
Generalforsamling/årsmøte	10 244	7 615	9 000	12 000
Velferdskostnader	0	1 700	3 000	0
Gave, ikke fradragsberettiget	2 194	0	1 992	1 000
Ørediffèranser	-3	0	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	-101	1 200	1 200
Sum andre driftskostnader	**16 615**	**33 014**	**26 180**	**18 700**

Note 9 Anleggsmidler

	Varmeumpe luft/vann	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01	613 913	90 390 000
Årets tilgang	0	
Årets avgang	0	
Anskaffelseskost pr.31.12	613 913	90 390 000
Årets av- og nedskr. pr.31.12	66 507	
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	194 406	
Bokført verdi pr.31.12	419 507	90 390 000
Anskaffelsesår	2021	2012
Antatt rest levetid (i antall år)	0	

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd.
Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 10 Andelskapital
Andelskapitalen er kr. 380 000 fordelt på 38 à kr. 10 000.

Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	9 378 853	9 147 651
Tilført til/fra EK fra årets resultat	625 062	231 202
Sum opptjent egenkapital 31.12	10 003 915	9 378 853

Note 12 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Pantelån 4	347 314	390 362
Pantelån 5	7 702 057	10 496 299
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	**8 049 371**	**10 886 661**

Note 13 Pantelån

Nordea Bank ABP		
Renter 31.12.24: 6,0%, løpetid 10 år		
Opprinnelig 2021	500 000	
Nedbetalt tidligere	109 639	
Nedbetalt i år	43 047	
Lånesaldo 31.12		347 314
Beregnet innfrielsesdato: 09.07.2031		
Nordea Bank ABP		
Renter 31.12.24: 6,0%, løpetid 35 år		
Opprinnelig 2018	50 250 093	
Nedbetalt tidligere	39 753 793	
Nedbetalt i år	2 794 242	
Lånesaldo 31.12		7 702 057
Beregnet innfrielsesdato: 26.12.2052		
Sum langsiktig gjeld		**8 049 371**

Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN).
Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin beregnede andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseier vil ved IN få inntrederett i långivers krav mot borettslaget med tilhørende pantesikkerhet. Andelseier gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån.

IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Overfor den enkelte andelseier beregnes andel restansvar IN som et forholdstall mellom samlede innbetalinger og gjenværende fellesgjeld.

Note 14 Borettsinnskudd
Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

Note 15 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	80 798 072	81 431 396
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	90 390 000	90 390 000
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	91 156 000	91 156 000

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 16 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	**314 234**	**656 886**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	625 062	231 202
Tilbakeføring av avskrivning	66 507	61 391
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-168 094	-184 004
Nedskriving IN-gjeld	-465 230	-451 241
B. Årets endring i disponible midler	58 246	-342 652
C. Disponible midler 31.12	**372 480**	**314 234**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	444 234	459 240
- Kortsiktig gjeld	71 754	145 006
= Disponible midler 31.12	**372 480**	**314 234**

746 2024 Årsregnskap.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Groth, Aud	**2025-02-20**	**Kramer, Torbjørn**	**2025-02-14**

Identifikasjon

bankID Groth, Aud

Identifikasjon

bankID Kramer, Torbjørn

Navn	Dato
Brokhaug, John Rune	**2025-02-25**

Identifikasjon

bankID Brokhaug, John Rune

styret.com This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Til generalforsamlingen i Bjørneveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjørneveien Borettslag som viser et overskudd på NOK 625 062. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Verifisert av SIGNICAT 27.02.2025

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 videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Lillestrøm, 27. februar 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Verifisert av SIGNICAT 27.02.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

27.02.2025 21:27:34

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

VALGKOMITÉENS FORSLAG TIL TILLITSVALGTE

1. Som styreleder foreslås:
Navn: Aud Groth for 2 år Adresse.....

2. Som styremedlemmer foreslås:
1. Navn: Torbjörn Kramer for 1 år Adresse.....
2. Navn: John Rune Brokhaug for 1 år Adresse.....
3. Navn:..... for .... år Adresse.....
4. Navn:..... for .... år Adresse.....

3. Som varamedlemmer foreslås:
1. Navn: Roger Solberg 1 år Adresse.....
2. Navn: Laila Farberg 1 år Adresse.....
3. Navn:..... Adresse.....
4. Navn:..... Adresse.....

4. Som valgkomité foreslås:
1. Navn: Ingebjørg Kalstad 1 år Adresse.....
2. Navn: Solfrid Nyhagen 1 år Adresse.....
3. Navn:..... Adresse.....

5. Som delegat til BORIs generalforsamling foreslås *):
1. Navn: Aud Groth Adresse.....
2. Navn:..... Adresse.....
3. Navn:..... Adresse.....

Som varadelegat til BORI generalforsamling foreslås *):
1. Navn: Torbjörn Kramer Adresse.....
2. Navn:..... Adresse.....
3. Navn:..... Adresse.....

Dato 8/2 - 2025

I valgkomiteen for Bjørneveien 30 og Bjørneveien 32 Borettslag

Ingebjørg Kalstad Solfrid Nyhagen

*) Utdrag av vedtektene for BORI § 5-4 delegerte:
"Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem med tillegg av en delegert med varamedlem for hvert fylte 50-tall andelseiere".

Delegatantallet fremkommer på følgende vis
01 - 49 andeler: 1 representant
50 - 99 andeler 2 representanter
100 - 149 andeler: 3 representanter
150 - 199 andeler: 4 representanter
200 - 249 andeler: 5 representanter
250 - 299 andeler: 6 representanter
300 - 349 andeler: 7 representanter
350 - 399 andeler: 8 representanter

Husordensregler

Alminnelige regler

Lufting av sengetøy og risting av tepper må ikke skje fra balkong eller vindu.
Fjerning av snø fra balkong og svalgang må skje med aktsomhet.

Parkering

Parkering skal skje i garasje eller på biloppstillingsplass. Det finnes stativer for sykkelparkering flere steder i garasjen.

Ro

Alle beboere er ansvarlige for å ikke forårsake unødig støy slik at de forstyrrer naboene. Vær oppmerksom på at høy musikk lett kan høres gjennom vegger. Etter klokken 23.00 skal det være ro i borettslaget.

Søppel og renhold

Søppel pakkes og kastes i kontainer sortert etter bestemmelser gitt av Indre Østfold Renovasjon. Sneiper, snus, tyggegummi og annet avfall skal ikke kastes på bakken i fellesarealer eller over rekkverket på balkongen.

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt. Styret kan likevel godkjenne en søknad ved særskilte grunner, som legeerklæring. Dyret må ikke føre til sjenanse/ulemper for andre beboere.

Antenner/parabol

Borettslaget er tilknyttet kabel TV-anlegg. Det er ikke tillatt å sette opp egen parabol-antenne.

Fellesarealene

Utsmykking

Det tillates utsmykking som skilt o.l. på veggen ved inngangsdørene til leilighetene. Pyntegjenstander som plasseres på gulv må ikke være til hinder for rømningsveier eller framkommelighet for rullestol, ambulansebåre o.l.

Lagring

Det skal ikke lagres/plasseres gjenstander på garasjeplass eller andre steder enn i egen bod.

Grilling på terrasse

Grilling skal ikke være til sjenanse for naboene. Det kan kun benyttes elektrisk eller gassgrill. Kullgrill tillates ikke.

Informasjon om Bjørneveien borettslag

Styret
Oversikt over styrets medlemmer finnes i heftet «Generalforsamling <årstall>».
Styret kan kontaktes på epost *bjorneveienbbl30@gmail.com*

Vedtekter/regler
Viser til Bjørneveien borettslag sine vedtekter og husordensregler.

Bygninger
Borettslagets eiendommer, bygninger m.m. er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA. Denne forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier tegner selv en innboforsikring.

Felles tjenester
Borettslaget har avtaler med eksterne firmaer om rengjøring av trappeoppganger, vaktmestertjenester for vedlikehold i fellesarealer, snømåking og plenklipping på felles utearealer.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)
For å sikre nødvendig fremkommelighet for barnevogner, rullestoler, ambulansebårer o.l. er det ikke tillatt å oppbevare sykler, traller, eller annet utstyr på svalganger eller i fellesarealer.
Den enkelte beboer har plikt til å foreta egenkontroll på elektrisk anlegg og brannvarslings-/brannslukningsutstyr i boligen. Brannslange i kjøkkenskap testes, og batterier i røykvarslere byttes, årlig. Dersom utstyret er defekt meldes dette skriftlig til styret.
Styret ivaretar øvrig internkontroll. Herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, tekniske anlegg og fellesarealer.

Vann og varme
Ved sterk kulde og langvarige kuldeperioder kan beboere bli nødt til å supplere med egne varmeovner, da varmepumpen som betjener den vannbårne gulvvarmen har begrenset kapasitet.
Ved problemer med varmtvann eller gulvvarme (ikke bad), gi beskjed til styret.

Ladepunkt for EL-bil
Installasjon av ladepunkt på garasjeplass kan gjøres etter avtale med styret.

Nøkler/portåpner
Ved behov for nøkler eller portåpner, henvend deg til styret. Utlegg betales av hver enkelt. Merk at portåpneren til garasjeporten ikke skal brukes ved utkjøring. Kjør frem til porten og vent på grønt lys.

TV og internett
Tjenestene leveres av Telia. Tlf. kundeservice 924 05 050.

Postkasse
Navneskilt til postkasse bestilles av den enkelte eier på www.skiltservice.com.
Velg «Skilt villakasser» og skilt med varenr. 20100.

Dørklokke
Navneendring på ringetablå utføres av styret.

Solskjerming
Ved behov for utvendig solskjerming, kontakt styret.

Revidert mai 2021

746 Bjørneveien Borettslag

Protokoll for ordinær generalforsamling 25.03.2025
Sted: Knapstad Misjonsselskap
19 av 38 mulige stemmegivere var representert.
19 deltok fysisk

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 Enstemmig vedtatt
Aud Groth velges til møteleder. Ann-Marith Dragic fra BORI signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Sak 2: Regnskap

Inntekter: Kr 2 957 785 mot budsjett Kr 2 442 324. Nedskriving IN-gjeld er ikke budsjettert.
Utgifter: Kr 1 736 694 mot budsjett kr 1 581 440.

Resultat: Kr 625 062 mot budsjett Kr 235 900. Uten IN nedskriving er resultatet kr 159 832.

Styrets forslag Enstemmig vedtatt
Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital.

Sak 3: Styrehonorar

Styrehonorar Enstemmig vedtatt
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 80 000.

Sak 4: Blank

Styret har ikke registrert saker som krever vedtak for eller imot til årets generalforsamling. Saker som eventuelt er kommet inn kan tas opp på beboermøte.

Alternativ 1 Enstemmig vedtatt

Sak 5: Personvalg

Styreleder (2 år)
Aud Groth Enstemmig valgt

Styremedlem (2 år) (2 posisjoner)
Torbjørn Kramer Enstemmig valgt
John Rune Brokhaug Enstemmig valgt

Varamedlem (1 år) (2 posisjoner)
Roger Solberg Enstemmig valgt
Laila Klynderud Farberg Enstemmig valgt

Valgkomite (2 posisjoner)
Ingebjørg Margrethe Vold Kolstad Enstemmig valgt
Solfrid Nyhagen Enstemmig valgt

Sak 6: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

Kun for tilknyttede borettslag

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen.
Borettslag med 1-49 andeler har krav på 1 delegat

Delegatene må velges ved navn av generalforsamlingen; det er ikke anledning til å overlate til styret å plukke ut delegater.

Delegat
Aud Groth Enstemmig valgt

Varadelegat
Torbjørn Kramer Enstemmig valgt

746 Bjørneveien Borettslag. Protokoll for ordinær generalforsamling 25.03.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Dragic, Ann-Marith Solheim	2025-03-31	Groth, Aud	2025-03-31

Identifikasjon

bankID Dragic, Ann-Marith Solheim

Identifikasjon

bankID Groth, Aud

styret.com This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Husordensregler

Alminnelige regler

Lufting av sengetøy og risting av tepper må ikke skje fra balkong eller vindu.
Fjerning av snø fra balkong og svalgang må skje med aktsomhet.

Parkering

Parkering skal skje i garasje eller på biloppstillingsplass. Det finnes stativer for sykkelparkering flere steder i garasjen.

Ro

Alle beboere er ansvarlige for å ikke forårsake unødig støy slik at de forstyrrer naboene. Vær oppmerksom på at høy musikk lett kan høres gjennom vegger. Etter klokken 23.00 skal det være ro i borettslaget.

Søppel og renhold

Søppel pakkes og kastes i kontainer sortert etter bestemmelser gitt av Indre Østfold Renovasjon. Sneiper, snus, tyggegummi og annet avfall skal ikke kastes på bakken i fellesarealer eller over rekkverket på balkongen.

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt. Styret kan likevel godkjenne en søknad ved særskilte grunner, som legeerklæring. Dyret må ikke føre til sjenanse/ulemper for andre beboere.

Antenner/parabol

Borettslaget er tilknyttet kabel TV-anlegg. Det er ikke tillatt å sette opp egen parabol-antenne.

Fellesarealene

Utsmykking

Det tillates utsmykking som skilt o.l. på veggen ved inngangsdørene til leilighetene. Pyntegjenstander som plasseres på gulv må ikke være til hinder for rømningsveier eller framkommelighet for rullestol, ambulansebåre o.l.

Lagring

Det skal ikke lagres/plasseres gjenstander på garasjeplass eller andre steder enn i egen bod.

Grilling på terrasse

Grilling skal ikke være til sjenanse for naboene. Det kan kun benyttes elektrisk eller gassgrill. Kullgrill tillates ikke.

Vedtekter

for Bjørneveien borettslag

tilknyttet

BORI BBL

vedtatt på stiftelsesmøtet den 11.06.2012 28.04.2014og endret 18.04.2023.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Indre Østfold kommune og har forretningskontor i Indre Østfold Kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet BORI BBL (BORI) som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 10.000,-.

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

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

(4) I tillegg kan inntil fire andeler eies av arbeidsgivere som skal leie ut bolig til sine ansatte.

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 415 første ledd.

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

(5) Ihht ny lovhjemmel av 01.01.20 vedrørende kortidsutleie har generalforsamlingen bestemt at andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn iløpet av året.

(6) Av hensyn til HMS og styrets mulighet til å kontrollere at reglene etterleves har generalforsamlingen bestemt at andelseieren plikter på forhånd å melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.

(7) Av hensyn til sikkerhet har generalforsamlingen bestemt at garasjeplasser kun kan leies ut til andre andelseiere i Bjørneveien Borettslag. Dette gjelder også Bjørneveien 2.

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 karmer.

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

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

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

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

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

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. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

(6) Andelseier som disponerer egen parkeringsplass på eiendommen i borettslaget, har med samtykke fra styret rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

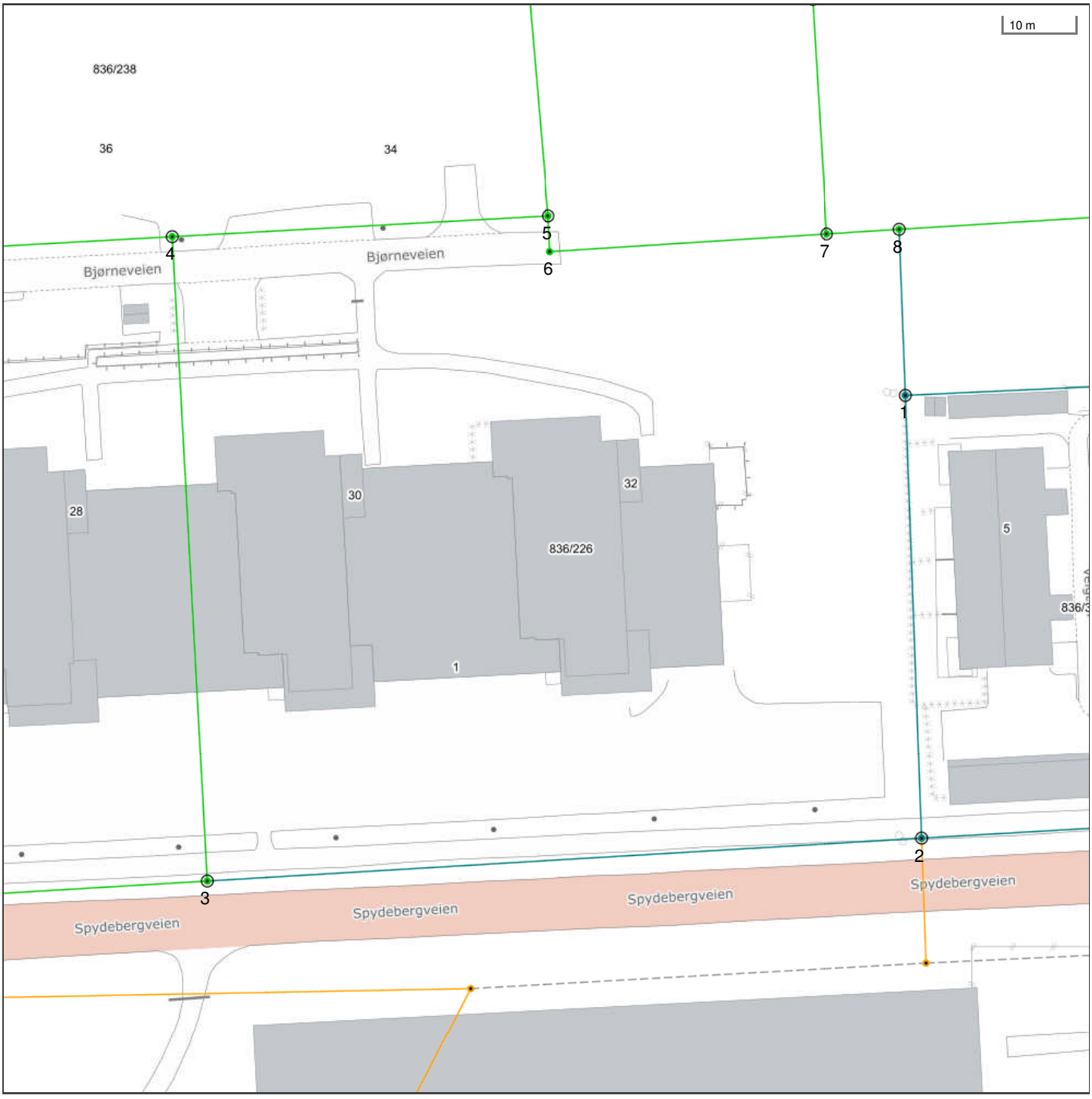
(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- 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.

Utskriftsdato: 15.05.2025

Eiendomskart for eiendom 3118 - 836/226//2



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	8 705,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6610957,13	**Øst**	614441,16	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6610952,02	614458,84	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,95	
2	6610890,76	614462,97	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	61,40	
3	6610881,8	614363,87	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	99,50	
4	6610970,81	614356,28	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	89,33	
5	6610975,28	614408,5	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	52,41	
6	6610970,35	614408,89	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,95	
7	6610973,97	614447,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	38,48	
8	6610974,92	614457,28	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,12	

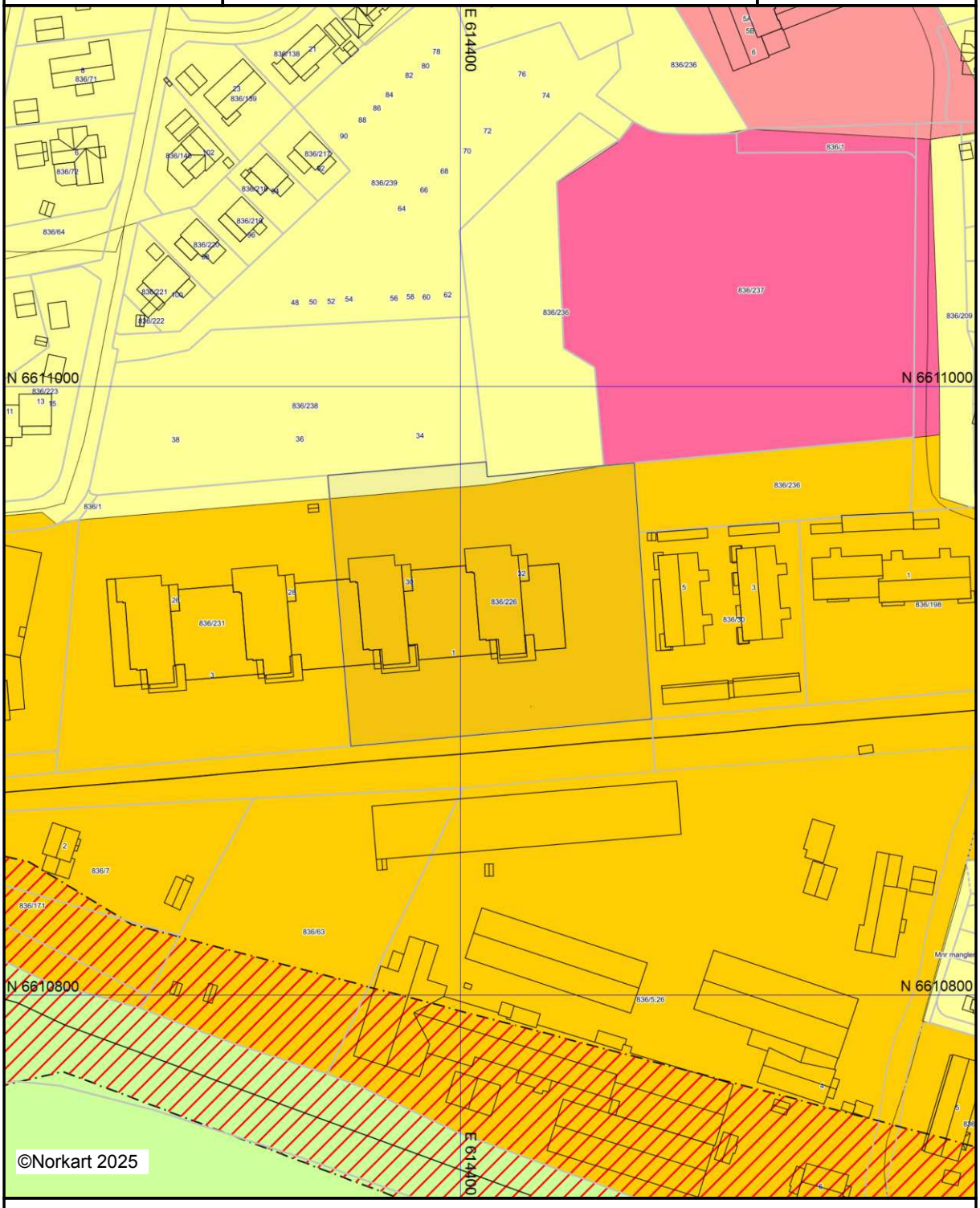
Indre Østfold kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 836/226/0/2
Adresse: Bjørneveien 32
Utskriftsdato: 15.05.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Faresone grense
Faresone - Flomfare
Bebyggelse og anlegg - nåværende
Boligbebyggelse - nåværende
Tjenesteyting - nåværende
Tjenesteyting- fremtidig
LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde
Grense for arealformål
Hovedveg - nåværende
Samleveg - nåværende
Gang-/sykkelveg - nåværende

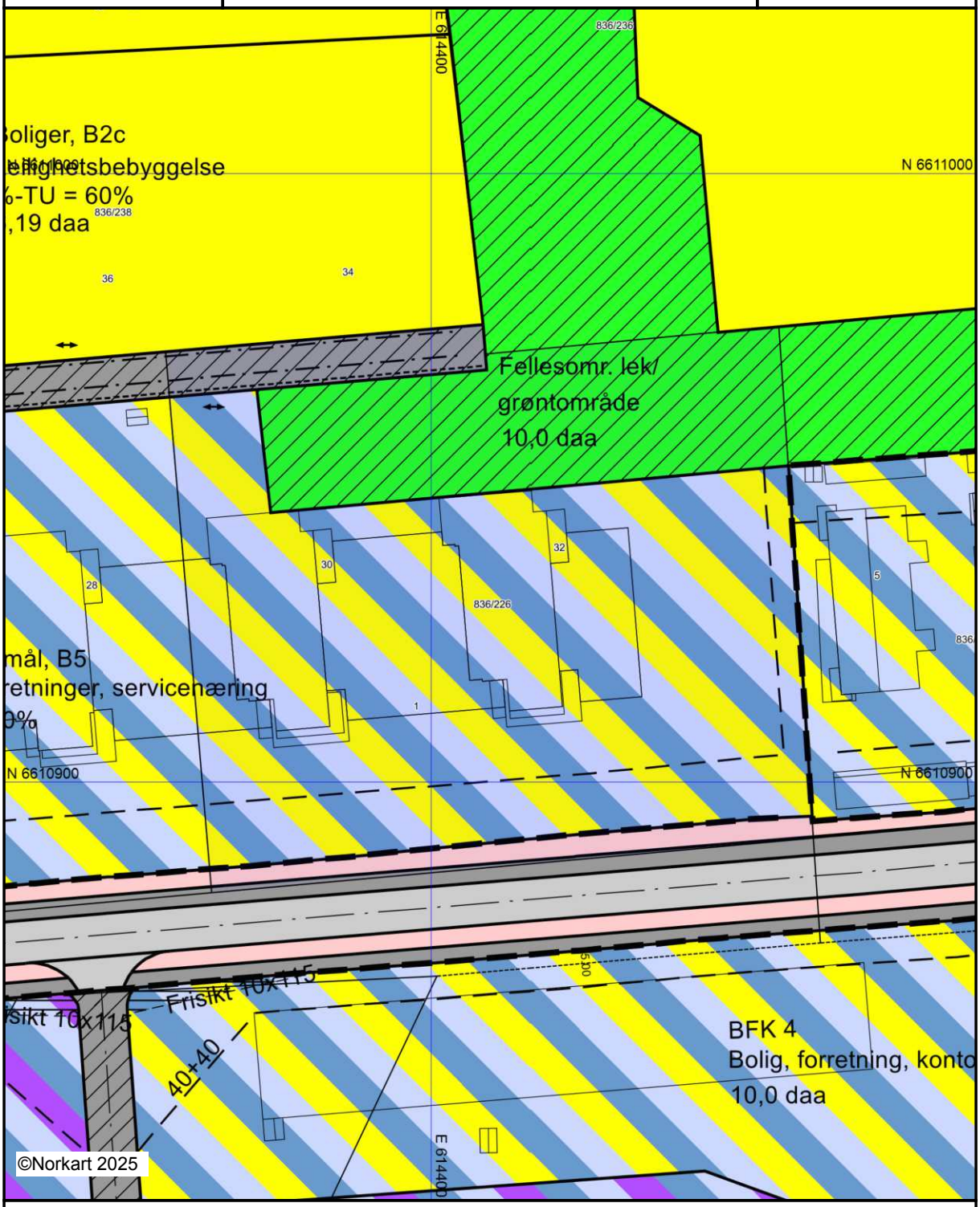
Indre Østfold kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 836/226/0/2
Adresse: Bjørneveien 32
Utskriftsdato: 15.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Torg
- Parkbelte i industristrøk
- Felles avkjørsel
- Felles grøntanlegg
- Bolig/Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor/Industri
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kollektivholdeplass

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert fotgjengerfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift bredde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Indre Østfold kommune

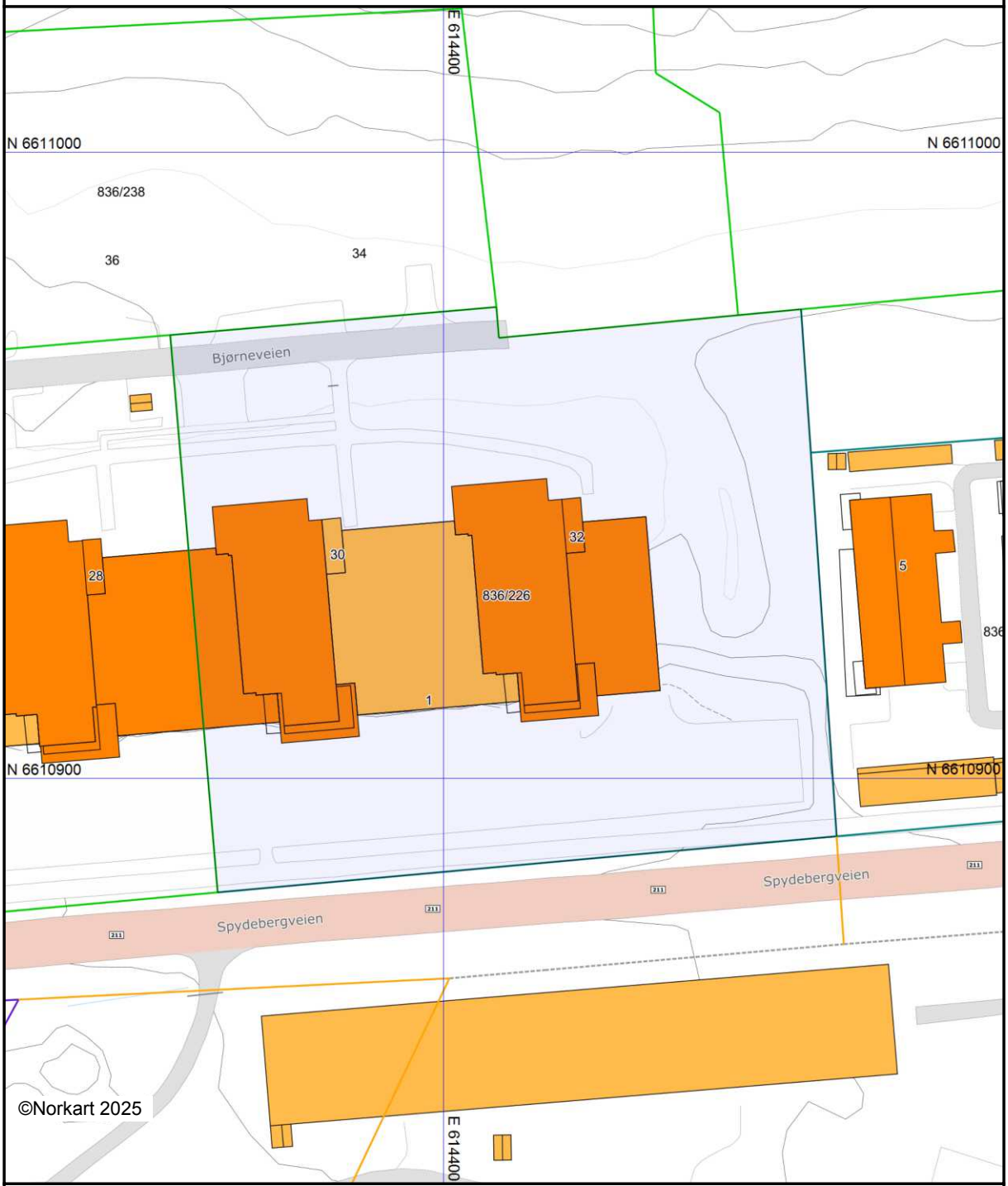
Grunnkart

Eiendom: 836/226/0/2
Adresse: Bjørneveien 32
Dato: 15.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL PLAN FOR

KNAPSTAD VESTRE

HOBØL KOMMUNE

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kommunestyrets vedtak:	**26.03.07**	**HSS**
2. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	06.03.07	HSS
1. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	10.10.06	SIT
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet	30.09.05	ASJ

Reguleringsplan med bestemmelser erstatter deler av tidligere reguleringsplan for Knapstad Vestre av 16.10.1989

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§2 REGULERINGSFORMÅL (jfr. pbl § 25)

Området reguleres til følgende formål:

Byggeområde	Boliger med tilhørende anlegg, (B1, B2, B2a og B3 Kombinerte formål for bolig/forretning/kontor, (B4, B5)
Off. trafikkområde	Kjørevei, fortau, annet veiareal
Fellesområde	Grøntområde, kvartalslekeplasser, ball-løkke Felles atkomst og avkjørsel
Spesialområde	Frisiktsone

§ 3. FELLESBESTEMMELSER

3.1.0 Plankrav

3.1.1 Disposisjonsplan:

Det skal utarbeides en disposisjonsplan for hvert enkelte byggeområde samt tilhørende fellesareal i målestokk 1: 500. Planen skal innsendes sammen med søknad om rammetillatelse, og vise en samlet utbygging av området inkl. alle byggetrinn.

Planen skal vise:

- Plassering av bebyggelsen, høydeplassering ved inngangsparti, gesims- og mønehøyde, evt. møneretning, mv.
- Tomteinndeling og avgrensning av fellesareal.
- Avkjørsler med frisiktslinjer, interne veier, gangveiforbindelser.
- Leke areal, parkeringsløsning, disponering av ubebygde areal, terreng-planering og forstøtningsmur med høyder der terrengforholdene krever slike tiltak,
- Plassering av tekniske anlegg og evt. støyskjerming.
- Anlegg for renovasjon og nett/trafostasjon.

I tillegg til en disposisjonsplan skal det lages illustrasjoner som viser en samlet utbygging av feltet/delområdet samt terrengsnitt gjennom området. Kommunen kan stille krav om modell, ytterligere illustrasjoner og utredninger før saken evt. tas opp til behandling.

3.1.2 Kommunen kan stille krav om utarbeidelse av bebyggelsesplan for de enkelte delområder dersom dette ansees som påkrevd.

3.1.3 Byggesøknad
Ved søknad om ramme-/igangsettelsestillatelse for mindre enkelteiendommer skal det utarbeides en situasjonsplan som viser bebyggelse, høydeangivelser, avkjørsel, opparbeidelse av ubebygd del av eiendommen.

3.2 Krav til utforming av bebyggelse og tilhørende anlegg.

3.2.1 Utbygging av felt B2 - B5 skal organiseres som feltutbygging, hvor gjennomføringen for hvert enkelt delområde kan inndeles i flere byggetrinn.

3.2.2 Bebyggelse i samme gruppe skal gis ensartet arkitektonisk utforming i forhold til takflater, materialbruk og fasadeløsninger. Krav om ensartet arkitektonisk utforming skal også ivaretas ved oppføring av tilbygg.

3.2.3 Sokkel-/underetasje kan tillates der tomteforholdene ligger til rette for det.

3.2.4 Loftsetasje tillates innredet som boligareal.

3.2.5 Garasjer, carport og sportsboder skal gis en arkitektonisk utforming tilpasset tilhørende bebyggelse. Maksimal tillatt gesims- og mønehøyde for garasjer/carport skal ikke overstige 2,5 og 3,5 meter.

3.2.6 Ved redegjørelse for %-BYA skal det beregnes 18 m2 pr. p-plass.

3.2.7 Bebyggelse med pultak tillates oppført med øvre gesims maksimalt liggende 1,5 m over regulert gesimshøyde.

3.2.8 Bruksareal i tilknytning til felles garasjeanlegg og anlegg beliggende under terreng/bebyggelse skal ikke medregnes i %TU.

3.3 Krav til lekeplasser

3.3.1 Ved utbygging av boligfelt B2-B5 skal det opparbeides lekeplasser i samsvar med følgende norm:

- Nærlekeplass:	min. 1 pl. pr 15-20 boliger	størrelse min. 60 m2
- Kvartalslekeplass:	min. 1 pl. pr 60-80 boliger	størrelse min. 500-1000 m2

3.3.2 Nærlekeplasser skal anlegges innenfor en avstand på 50 m fra inngang til tilhørende boliger. Områdene skal ligge avskjermet fra kjøreveg og ha gode lys- og solforhold.

3.3.3 Kvartalslekeplasser skal anlegges i tilknytning til regulerte felles områder. Krav til opparbeidelse og størrelse på områdene skal følge utbyggingstakten for området. Kvartalslekeplassene kan deles opp i mindre områder der dette er hensiktsmessig.

3.3.4 Planer for utforming og opparbeidelse av nær- og kvartalslekeplasser skal innsendes sammen med rammesøknad for utbygging av de enkelte byggeområdene. Lekeplasser skal ferdigstilles før boligene kan tas i bruk.

3.4 Krav til ubebygde areal

3.4.1 Ubebygde areal og randsoner inn mot tilstøtende veier og naboeiendommer skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart i størst mulig grad og sikres i anleggsperioden.

3.4.2 Anlegg for avfallshåndtering skal plasseres slik at de blir til minst mulig sjenanse for naboer og omgivelsene. Det tillates ikke tilrettelagt for sjenerende utvendig lagring.

3.5 Gangforbindelser/tilgjengelighet

Det skal tilrettelegges for trafikksikre gangveiforbindelser internt og mellom tilstøtende boligområder, samt sikres god tilgjengelighet til fellesområder for lek og opphold.

3.6 Avkjørsler

Felles avkjørsler/atkomstveier for de enkelte delområder er på plankartet vist med piler. Endelig plassering av avkjørsler skal fastlegges ved utarbeidelse av samlet plan for områdene.

3.7 Tekniske anlegg

3.7.1 Kabler for tilførsel av strøm til boliger og gatelys, telefon, kabel-tv, mv., skal i størst mulig grad søkes samlet i fellesgrøfter og grøfter for vann og avløp.

3.7.2 Detaljplan for vei, vann og avløp skal godkjennes av kommunen før arbeidene igangsettes.

3.7.3 Plassering av nett-/trafostasjon skal fastlegges i forbindelse med innsendelse av rammesøknad for utbygging av delområdene. Langs hovedatkomster, interne boligveier og gangveiforbindelser skal det settes opp gatelys av ensartet type.

3.8 Sikring av kulturminner/fornminner

Ved avdekking av automatisk fredete kulturminner under anleggsarbeidene, skal arbeidene stoppes og funnene straks meldes til fylkeskonservatoren.
Det tillates ikke iverksatt tiltak utenfor avsatt byggegrense i område B2a uten forhåndsgodkjennelse fra fylkeskonservatoren.

3.9 Universell utforming

Uteoppholdsareal skal i størst mulig grad gis en universell utforming ved opparbeidelse.

§ 4. STØY

Krav til grenseverdi for trafikkstøy skal tilfredsstilles i henhold til Miljøverndepartementets skriv
T-1442 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende skriv. Dokumentasjon av støybelastning for det enkelte delområde og beskrivelse av evt. påkrevde skjermingstiltak skal fremlegges av tiltakshaver ved innsendelse av søknad om rammetillatelse. Skjermingstiltak skal utformes med særlig hensyn til det estetiske miljøet.

§ 5. PARKERING

Det skal tilrettelegges for p-plasser/garasjer etter følgende norm:

- Boliger under 50 kvm BRA 1,25 plass pr. enhet.
- Boliger inntil 75 kvm BRA 1,5 plass pr.enhet
- Boliger over 75 kvm BRA 2,0 plass pr.enhet

Krav til parkeringsdekning for næring/forretning fastsettes av kommunen i forhold til type virksomhet.

Parkering skal løses innenfor de enkelte byggeområder. Hver bolig skal minimum ha en biloppstillingsplass i tilknytning til egen garasje/carport eller i felles garasjeanlegg. Gjesteparkering/ekstra p-plass kan anordnes i tilknytning til felles parkeringsområde.
I tilknytning til felt B3-B5 skal minimum 70% av biloppstillingsplassene anlegges i felles garasjeanlegg eller garasjekjeller under bebyggelsen.

Maksimal størrelse på garasjer er 36 m^2 i grunnflate pr boenhet, og tillates plassert inntil 2,0 m fra nabogrense og interne boligveier. Garasjer som plasseres med port mot offentlig kjørevei, må plasseres minst 5 m fra regulert veiareal. Langs fylkes- og riksvei skal garasjer plasseres innefor regulerte byggegrenser".

Det stilles krav til å snu på egen eiendom ved utkjøring på offentlig kjørevei.

§ 6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

1. byggetrinn består i utbygging av delfelt B1-B3. 2. byggetrinn består av i utbygging av delfelt B4 og B5.

Trafikksikker gangforbindelse mellom Skoleveien og Knapstadveien skal ferdigstilles parallelt med utbygging av 1. byggetrinn, herunder felt B2 og B3. Gangforbindelse lang Skoleveien skal ferdigstilles ved innflytting i feltet.

Byggegrenser og avkjørsler langs gml. E 18 skal tas opp til ny vurdering dersom utbygging av felt B4 og B5 søkes igangsatt før ny E18 ferdigstilles og avlaster eksisterende E18 vest for planområdet.

Det skal inngås utbyggingsavtale mellom tiltakshaver og Hobøl kommune for hvert byggeområde før igangsetting av bygge- eller anleggsarbeider. Utbyggingsavtalen skal fastlegge utbyggingstakt, standard på tekniske anlegg, veier, krav til opparbeidelse av fellesområder, krav til skole- og barnehagekapasitet samt fordeling av felleskostnader.

§ 7. BYGGEOMRÅDER

7.1 Byggeområder for boliger med tilhørende anlegg, felt B1 – B3.

7.1.1 I felt B1, B2a og B2b tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse, herunder tomannsboliger, rekkehus eller enebolig i kjede.
I skråning opp mot felt B2a tillates oppført terrassert leilighet/rekkehusbebyggelse.
Prosent bebygd areal skal ikke overstige henholdsvis %-BYA = 25% og 35 %.
Maksimal gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 6,5 og 9,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
Garasje/carport tillates oppført som frittliggende eller som tilbygg til boenheten. P-plass tillates anordnet foran garasje på egen tomt. Det stilles ikke krav til å snu på egen tomt/parsell ved innkjøring fra felles avkjørsel/interne boliggater.
Atkomst til områdene skal skje via Skoleveien og regulert off. kjørevei.

7.1.2 I felt B2c tillates oppført leilighetsbebyggelse i inntil 3 etasjer inkl. underetasje og evt. underliggende garasjekjeller.
Maksimal grad av utnyttelse er %-TU = 60%.
Maksimal gesimshøyde innenfor feltet skal ikke overstige kote 120.
Maksimal tillatt gesims-/mønehøyde for det enkelte bygg skal ikke overstige 9,6 meter over gjennomsnittlig terrengnivå.
Boligparkering skal legges til felles anlegg på terreng eller under bebyggelse.
Atkomst til områdene og parkeringsområder skal skje fra felles avkjørsel.

7.1.3 I felt B3 tillates oppført leilighetsbebyggelse eller terrasseblokker.
Maksimal grad av utnyttelse er %-TU = 70%.
Maksimal gesimshøyde innenfor feltet skal ikke overstige kote 125,5. Maksimal tillatt gesims- og mønehøyde for det enkelte bygg skal ikke overstige 10 meter over gjennomsnittlig terrengnivå.
Bebyggelse i randsone inn mot eksisterende bebyggelse skal avtrappes til to boligplan.
Boligparkering skal i hovedsak anordnes i garasjeanlegg under bebyggelse/felles utomhusareal.
Atkomst til området skal skje fra Knapstadveien og regulert off. kjørevei/Svaleveien

7.2 Byggeområde for blandet formål, felt B4 og B5

7.2.1 Innenfor felt B4 og B5 tillates oppført leilighetsbebyggelse samt boligtilknyttet næringsvirksomhet, herunder forretning, kontor, service/kultur. Lokaler for næring tillates etablert i sokkeletasje/gateplan ut mot gml. E-18.
Maksimal grad av utnyttelse er %-TU = 100%.
Maksimal gesimshøyde innenfor feltet skal ikke overstige kote 122. Maksimal tillatt gesimshøyde for det enkelte bygg skal ikke overstige 13,0 meter over gjennomsnittlig terrengnivå.
Samlet næringsareal T-BRA = 6000 m2
Bebyggelsen skal avtrappes eller ha tilbaketrukket toppetasje inn mot gml E18 og byggeområde B1-B2, og oppføres med flatt tak.

7.2.2 Parkering for boligbebyggelsen skal anordnes i garasjeanlegg under bebyggelsen og fellesareal. Mindre p-områder for gjeste- og næringsparkering tillates anlagt på terreng.

7.2.3 I tilknytning til felt B4 og B5 skal det anlegges en gjennomgående gangvei i retning øst – vest som skal tjene som skolevei / gangforbindelse mellom Knapstadveien og Skoleveien.

7.3.4 I forlengelse av regulert felles grøntområde ned mot felt B5 skal det anlegges et torg inn mot gml. E18. Torget skal anlegges som en åpen plass/park. Bebyggelse tillates oppført inn mot torget.

7.3.5 I tilknytning til felt B4 skal det avsettes en gjennomgående akse/grøntområde med fri siktlinje fra Bjørnveien ned til gml. E18.

7.3.6 Utforming av bebyggelse og opparbeidelse av utomhusanlegg langs med gml E18 skal tilpasses utviklingen for tilgrensende sentrumsområde.

§ 8. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

8.1 Kjørevei, annet veiareal og gang-/sykkelvei

8.1.1 Offentlig kjørevei skal opparbeides med asfaltert bredde på 5 m og skulder 1,5+1,5 m. Mellom Skoleveien og avkjørsel til felt B2 skal det anlegges ensidig fortau med minimum asfaltert bredde på 2,0 m. Kryssing av fortau for avkjørsler skal utføres med nedsenket kantstein.

8.1.2 Kommunen og Statens vegvesen skal godkjenne byggeplaner og opparbeidelse av nye kryss og avkjørsler på riks- og fylkesvei før de kan tas i bruk.

8.1.3 Avkjørsler fra offentlig kjørevei skal anlegges ihht. godkjent avkjørselsplan.

8.1.4 Avkjørsler skal tilfredsstille de til en hver tid gjeldende krav til frisiktsoner for tilstøtende veier. Frisiktsoner skal være fri for sikthindre 0,5 m over tilstøtende veiers planum.

§ 9. FELLESOMRÅDER

Regulert grøntområde er fellesareal for boligfeltene i tilknytning til Knapstad Vestre, hvor eiendomsrett og ansvar for drift og skjøtsel skal fordeles mellom områdene.

9.1 Fellesområde – grøntområde/lek/ball-løkke

9.1.1 I tilknytning til felles grøntområde skal det anlegges gangveiforbindelser, kvartalslekeplasser og ball-løkke. Fellesfunksjoner skal lokaliseres og opparbeides med tilgjengelighet for bevegelseshemmede.
Området skal søkes opparbeidet på en tiltalende måte, hvor deler av eksisterende vegetasjon søkes bevart.
Det tillates fremført VA-anlegg og annen infrastruktur gjennom området.

9.1.2 Ball-løkke med min. størrelse 20x40 m skal anlegges i tilknytning til felles grøntområde mellom felt B3 og B4. Anlegget skal ferdigstilles før det gis tillatelse for utbygging av mer enn 100 boliger i tilknytning til Knapstad Vestre.

9.1.3 Det skal anlegges to kvartalslekeplasser innenfor området. Krav til opparbeides skal knyttes opp mot utbygging og utbyggingsavtaler gjeldende for felt B2-B5.

9.2 Fellesområde – privat avkjørsel/atkomstveier

9.2.1 Fellesavkjørsler og interne boliggater skal etableres etter følgende standard:

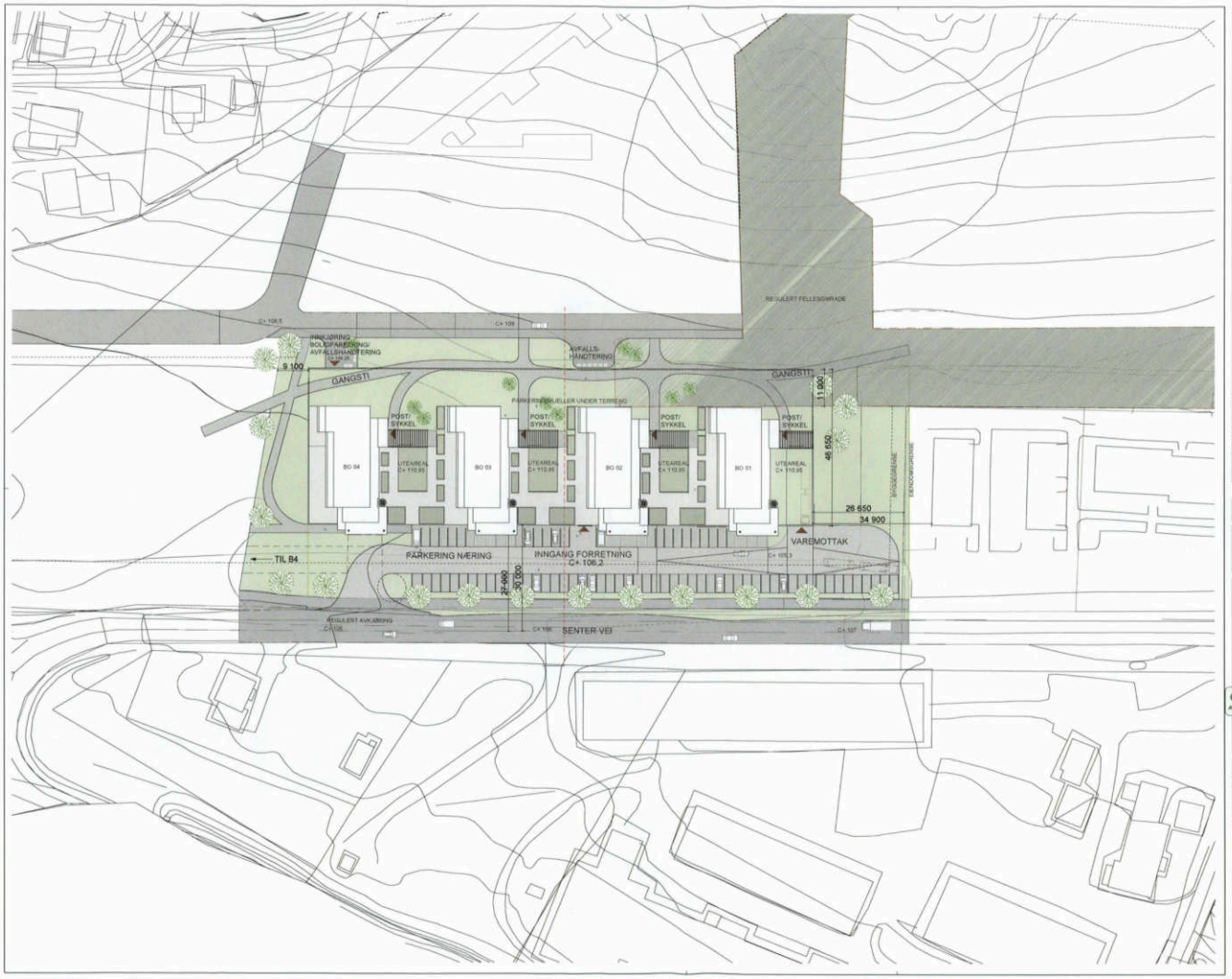
- Interne boliggater skal opparbeides med asfaltert bredde på minimum 3,5 m og kjørbar skulder 0,5 m på hver side. Boliggatene skal anlegges med tilfredsstillende snumuligheter.

- Interne boliggater skal tilfredsstille kommunal standard der dette er påkrevd ift. renovasjon, utrykning, mv.

- Ved opparbeidelse av interne boliggater skal sikkerhet i forhold til barn og gående ivaretas.

9.2.2 Hovedatkomst til næringsareal og garasjeanlegg for felt B4 og B5 skal skje fra regulert felles avkjørsel ved gml. E18. Endelig plassering og utforming av avkjørsel skal godkjennes ved innsendelse av rammesøknad for utbygging av området og tilpasses utvikling av sentrumsområdet på "Sagområdet"

Sekundær atkomst til felt B4 og B5 tillates anlagt fra tilstøtende offentlig kjørevei og felles atkomstvei i nord.



E-3

Tegnslag	Fraksjon	Rev.nr.	Tegningsnr.
ARK	1001	-	1001_A10-01

Prosjektnavn:

KNAPSTAD VESTRE, FELT B5

Landskapstegner:

GODKJENT

Av Hobøl kommune, Plan og miljø at 13:04:17, 16.06.2010

Tiltakshaver:

KNAPSTAD VESTRE AS

Adresse:

KNAPSTAD VESTRE, FELT B5

Gnr./ Bnr.:

36/ 1 M. FL

Tiltakstype:

NYBYGG BOLIG OG FORRETNING

Tegningsnavn (tittel):

SITUASJONSPLAN

Tegnet	Kontr.	Dato	Målestokk
			A1 1: 500
Godk.	Kontr.	Dato	A3 1: 1000

Fase:

RAMMESØKNAD

Filnavn:

x1001_fmapdwt.pln

Tegnslag	Fraksjon	Rev.nr.	Tegningsnr.
ARK	1001	-	1001_A10-01

Arkitektfirma: Web. MEINICH ARK

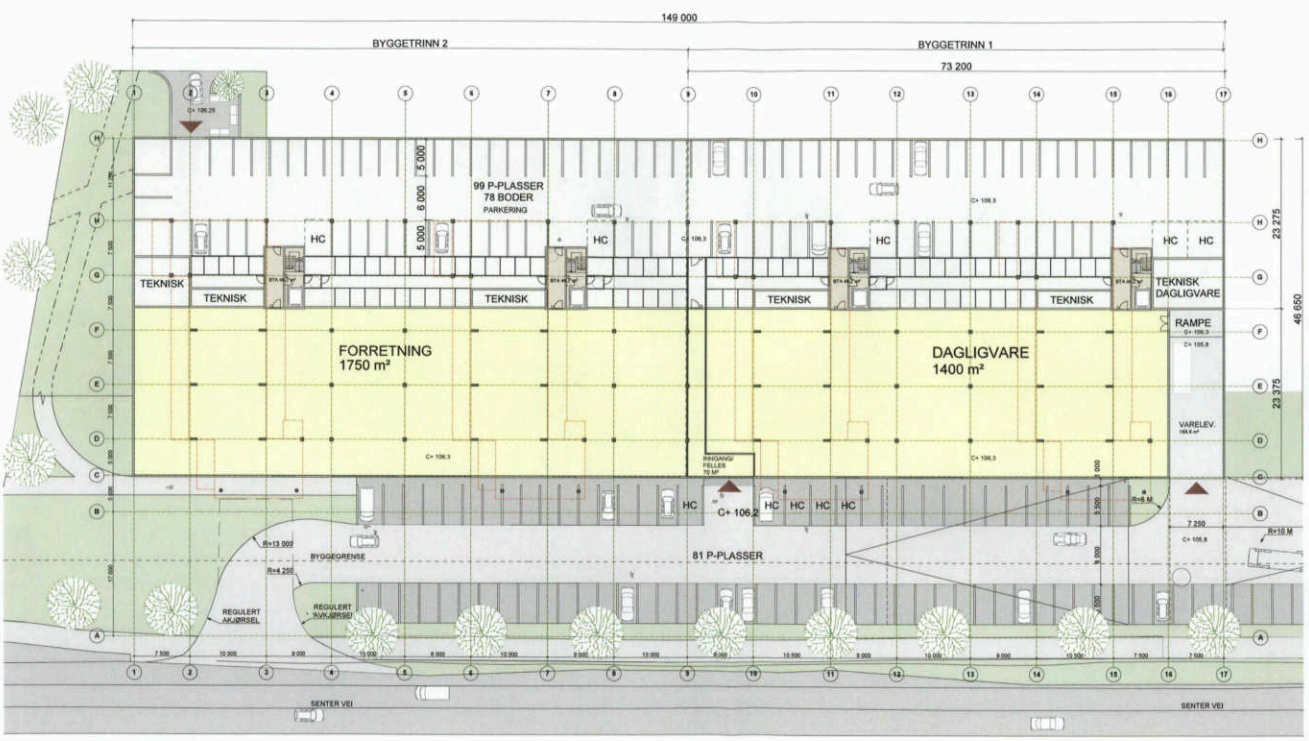
Adresse: Kirkeveien 1-3, 1430 ÅS

Tlf: 64 94 00 00

Faks: 64 94 00 01

Org.nr: 985 123 456

MEINICH AS



GODKJENT

Arr Hobøl kommune, Plan og miljø at 13.04.24, 15.08.2016

Tiltakshaver
KNAPSTAD VESTRE AS

Prosjekt
KNAPSTAD VESTRE, FELT B5

Gnr./Bnr.
36/ 1 M. FL.

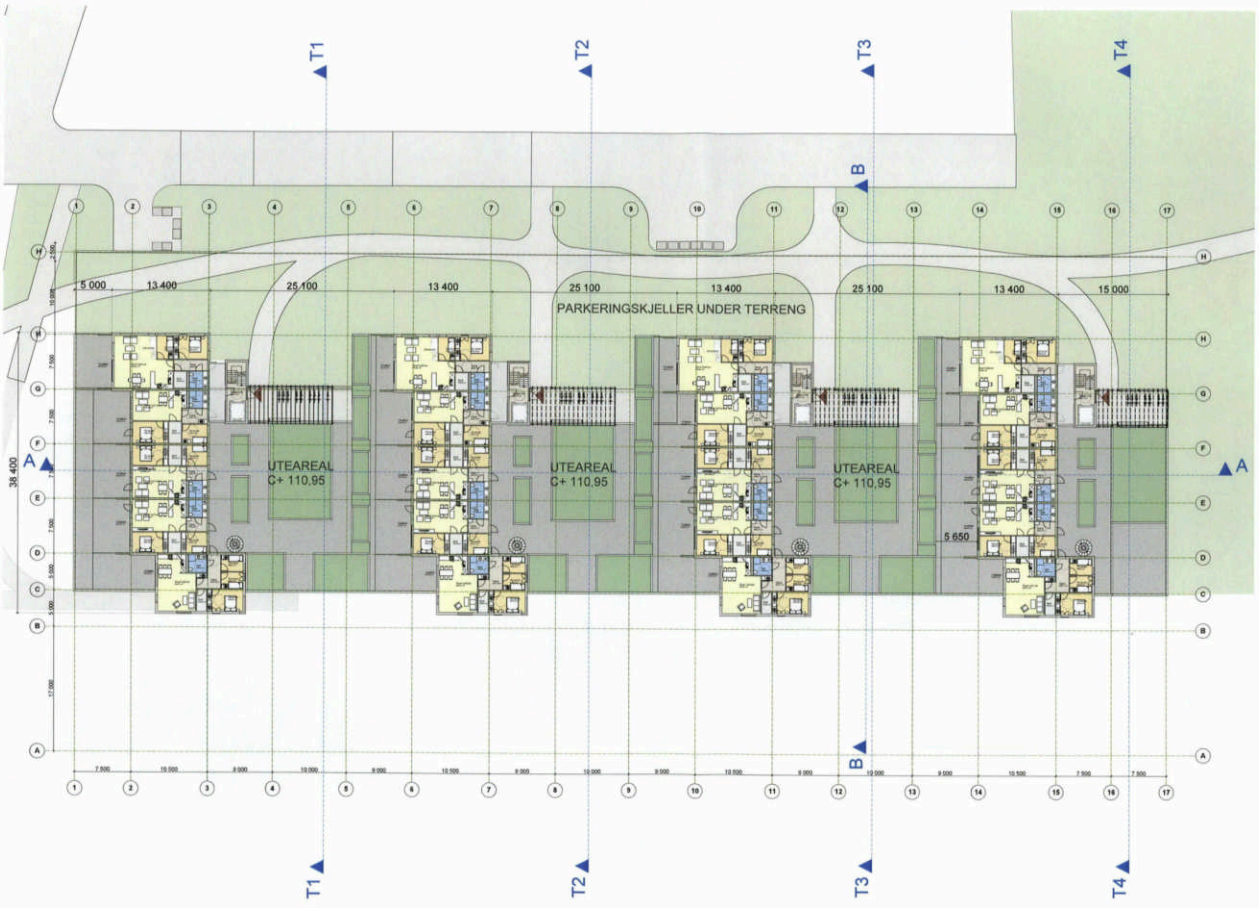
Tiltakstype
NYBYGG BOLIG OG FORRETNING

Tegningsnavn/-tittel
PLAN FORRETNING

Tegnet	KTU	04.06.15	Målestokk
	Rev.	Dato	A1 1: 250 A3 1: 500
Kontr.			
Fase	RAMMESØKNAD		Filnavn
Prosjektnr.	Tilvigelsesnr.	Rev.nr.	Tegningsnr.
ARK	1001	-	1001_A20-01

Arkitektfirma
MEINICH ARK

ARK | 1001 | - | 1001_A20-01



Prosjektnr.	Prosjektnr.	Rev. nr.	Tegningsnr.
ARK	1001	-	1001_A20-02

Prosjektnavn

KNAPSTAD VESTRE, FELT B5

GODKJENT

Av Hobøl kommune, Plan og miljø at 13:03:32, 19.08.2019

Tiltakshaver
KNAPSTAD VESTRE AS

Adresse
KNAPSTAD VESTRE, FELT B5

Gnr/Bnr
30/ 1 M. FL.

Tiltakstype
NYBYGG BOLIG OG FORRETNING

Tegningsnavn/-tittel

PLAN BOLIG
1. ETASJE

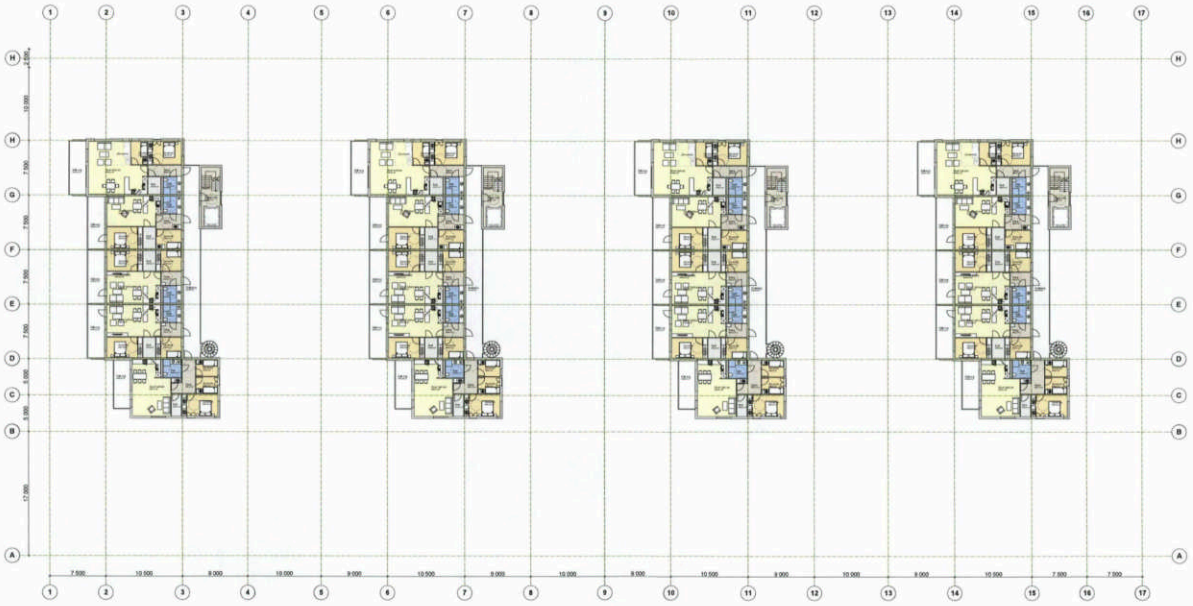
Tegnet	AC	Dato	Målestokk
	ARK	08.08.19	A1 1: 250
Kontr.	Kr.	Dato	A3 1: 500

Fase
RAMMESØKNAD

Filnavn
x1001_Knapstad.pln

Prosjektnr.	Prosjektnr.	Rev. nr.	Tegningsnr.
ARK	1001	-	1001_A20-02

Arkitektfirma
MEINICH AAK



E-6

Prosjektnr.	Prosjektnr.	Dok.nr.	Tegningsnr.
ARK	1001	-	1001_A20-03

Prosjektnavn
KNAPSTAD VESTRE, FELT B5

Lokalitet/gnr/bnr

GODKJENT
Av Hobøl kommune, Plan og miljø at 13:04:31, 19.08.2016

Tiltakshaver
KNAPSTAD VESTRE AS
Adresse
KNAPSTAD VESTRE, FELT B5
Gnr./ Bnr.
36/ 1 M. FL.
Tiltakstyper
NYBYGG BOLIG OG FORRETNING

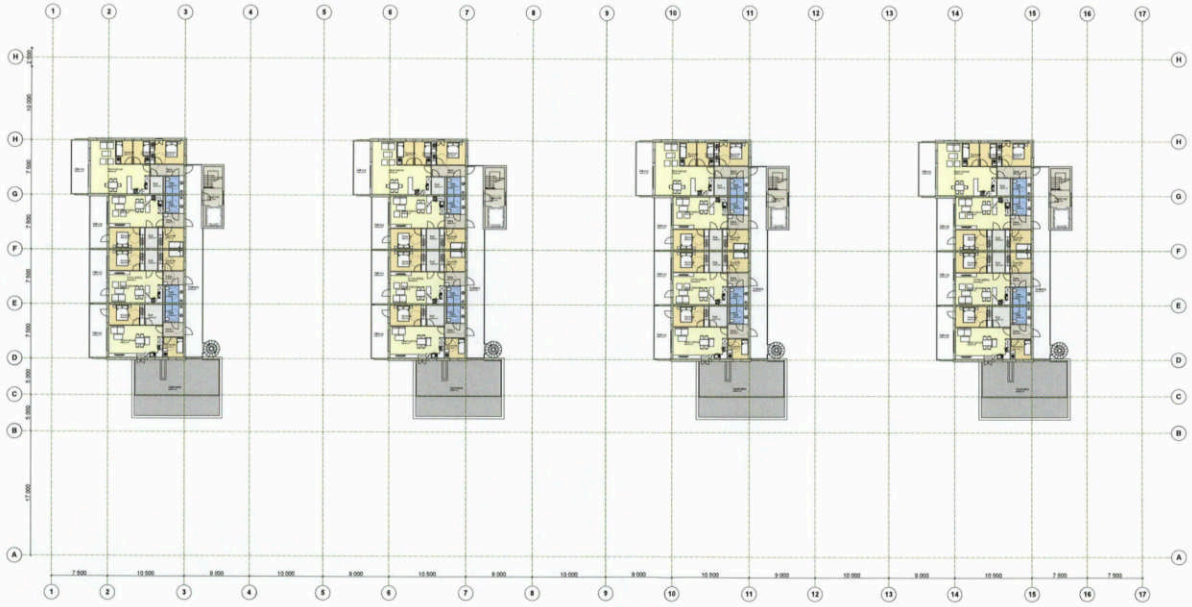
Tegningsnavn/Mal
PLAN BOLIG
2. OG 3. ETASJE

Tegnet	Kontr.	Dato	Målestokk
			A1 1: 250
Revidert	Kontr.	Dato	A3 1: 500

Fasit
KANMES@KNAO
Filnavn
a1001_KnapstadA3R

Prosjektgr.	Prosjektnr.	Dok.nr.	Tegningsnr.
ARK	1001	-	1001_A20-03

Arkitektfirma: KNAPSTAD MENICH ARKITEKTER AS



E-7

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.
01.04.10		ENDRING DIV RAMMETILLATELSE		

Prosjektnr.	Prosjektnr.	Rev.nr.	Tegningsnr.
ARK	1001	-	1001_A20-05

Prosjektnavn:
KNAPSTAD VESTRE, FELT B5

Underlagsfiler:

GODKJENT
Av Hobel Kommune, Plan og miljø at 13:04:36, 16.06.2010

Tiltakshaver:
KNAPSTAD VESTRE AS
Adresse:
KNAPSTAD VESTRE, FELT B5
Gnr./ Bnr.:
39/ 1 M. FL.
Tiltakstype:
NYBYGG BOLIG OG FORRETNING

Tegningsnavn/Mål:
PLAN BOLIG
4. ETASJE

Tegnet	Dato	Målestokk
		A1 1: 250
Kontr.	Dato	A3 1: 500
Fase: RAMMESØKNAD		Filnavn: a1001_tmpplate1.pln

Prosjektnr.	Prosjektnr.	Rev.nr.	Tegningsnr.
ARK	1001	-	1001_A20-05

Arkitektfirma: MENICH ARK



E-8

Prosjektnr.	Prosjektnr.	Tilleggsnr.	Tegningsnr.
ARK	1001	-	1001_A21-01

Prosjektnavn
KNAPSTAD VESTRE, FELT B5

Lokalitet/Gate/gnr

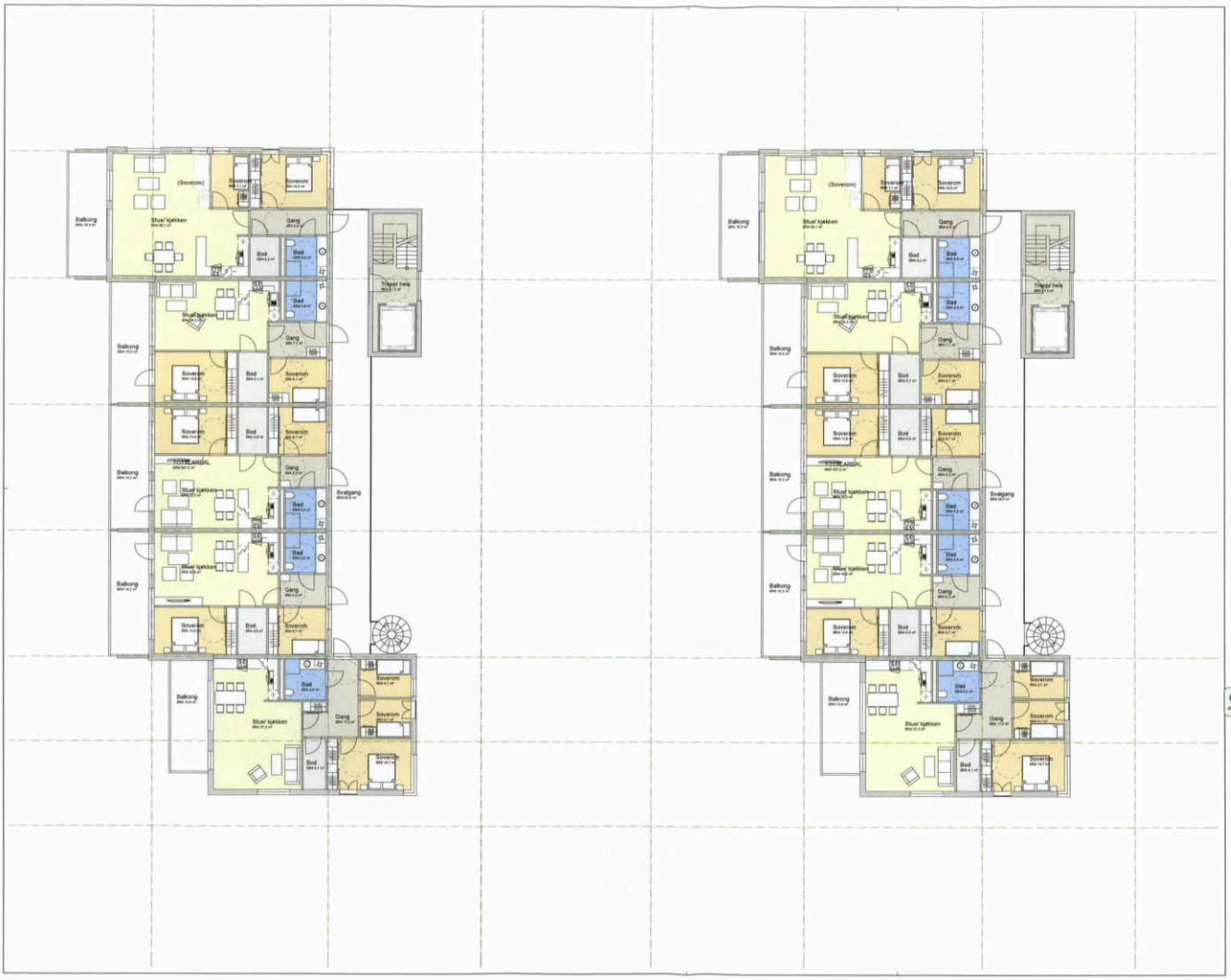
GODKJENT
Av Hobøl kommune, Plan og miljø at 13:44:47, 15.09.2015

Tiltakshaver
KNAPSTAD VESTRE AS
Adresse
KNAPSTAD VESTRE, FELT B5
Gnr./ bnr.
36/ 1 M. FL.
Tiltakstype
NYBYGG BOLIG OG FORRETNING

Tegningsnavn/tittel
UTSNITT BOLIG 1. ETASJE

Tegnet	Dato	Målestokk
	16.06.15	A1 1: 100 A3 1: 200
Kontr.	Dato	Filnavn
		a1001_knapstad.pln
Fase		Tegningsnr.
RAMMESØKNAD		
Prosjektnr.	Prosjektnr.	Tilleggsnr.
ARK 1001	-	1001_A21-01

Arkitektnavn, adresse, telefon, e-post, web
MEINICH ARK



E-9

Prosjekttype	Prosjektnr.	Rev.nr.	Tegningsnr.
ARK	1001	-	1001_A21-02

Prosjektnavn

KNAPSTAD VESTRE, FELT B5

Landbrukstilpliger

GODKJENT

Av Hobøl kommune, Plan og miljø at 13.04.53, 16.06.2015

Tiltakshaver

KNAPSTAD VESTRE AS

Adresse

KNAPSTAD VESTRE, FELT B5

Gnr./ Bnr.

30/ 1 M. FL.

Tiltakstype

NYBYGG BOLIG OG FORRETNING

Tegningsnavn/tittel

UTSNITT BOLIG 2.- 3. ETASJE

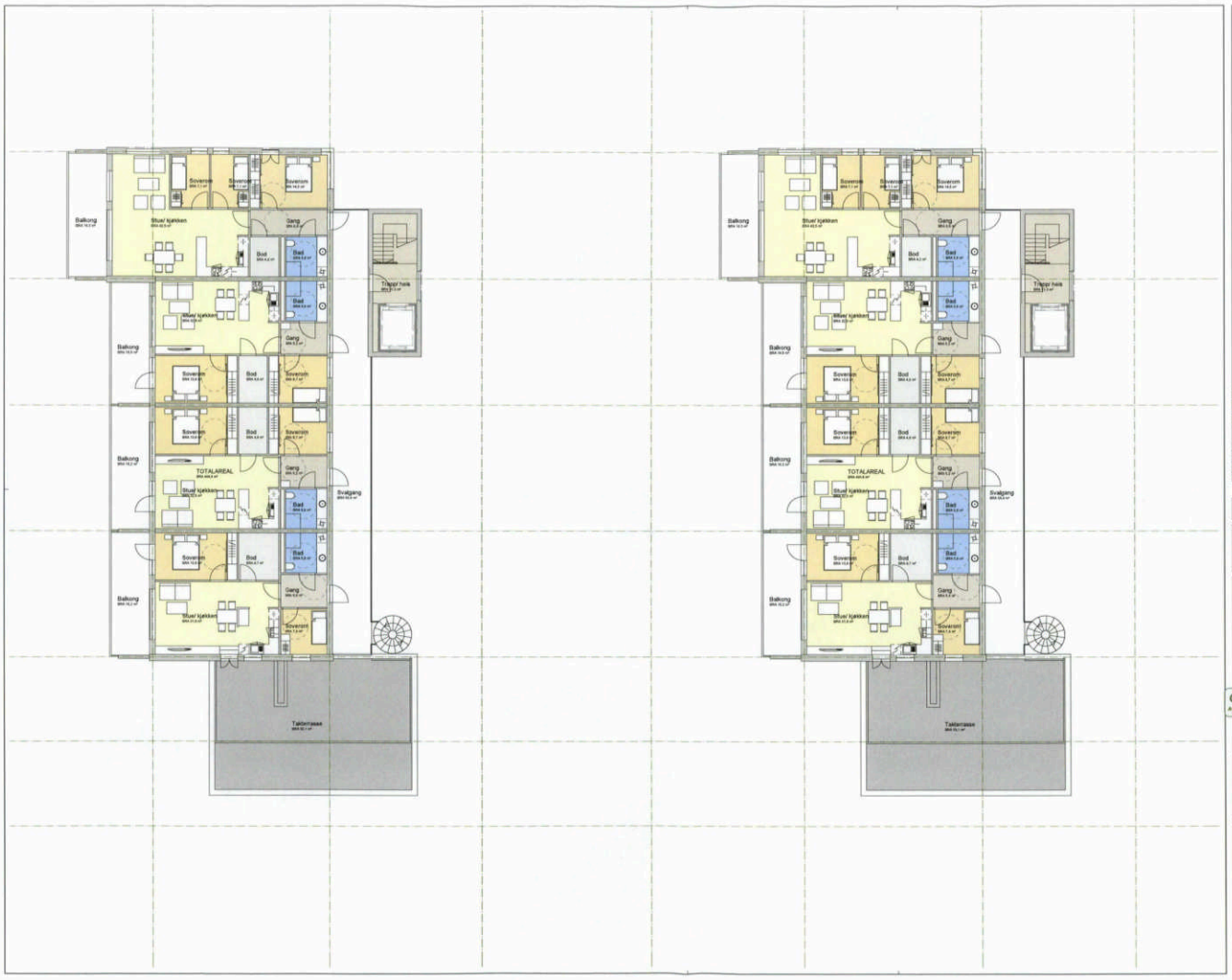
Tegnet	Dato	Målestokk
		A1 1: 100
Kontr.	Dato	A3 1: 200
Fase		Filnavn
RAMMESØKNAD		a1001_knapstad.pln

Prosjekt	Prosjektnr.	Rev.nr.	Tegningsnr.
ARK	1001	-	1001_A21-02

Arkitektnavn, firma

MEINICH ARK

TEGNER AS



E-10

Fagfelt:	Projektnr:	Rev.nr:	Tegningsnr:
ARK	1001	-	1001_A21-04

Prosjektnavn:

KNAPSTAD VESTRE, FELT B5

GODKJENT

Ås Hobøl kommune, Plan og miljø at 13.04.16, 16.08.2016

Tiltakshaver:
KNAPSTAD VESTRE AS

Adresse:
KNAPSTAD VESTRE, FELT B5

Gnr./ Bnr.:
36/ 1 M. FL.

Tiltakstype:
NYBYGG BOLIG OG FORRETNING

Tegningsnavn/ tittel:

UTSNITT BOLIG 4. ETASJE

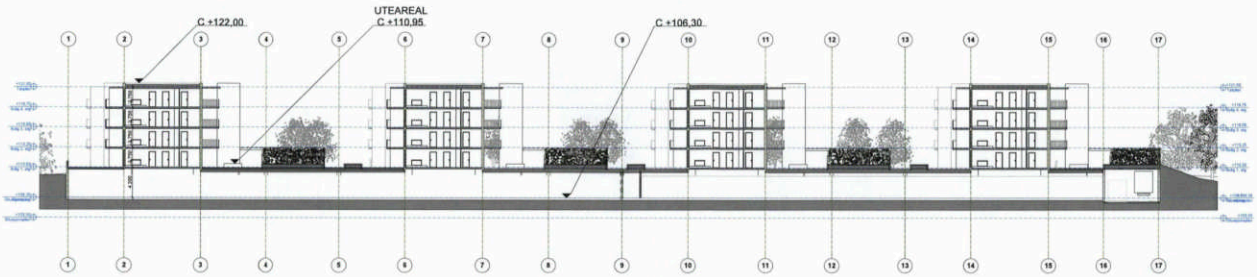
Tegnet:	Kontr.:	Dato:	Målestokk:
			A1 1: 100
			A3 1: 200

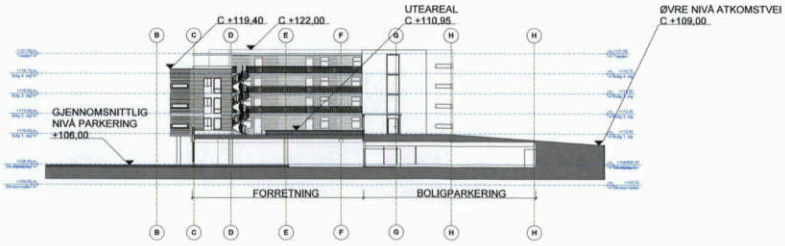
Fase:
RAMMESØKNAD

Filnavn:
a1001_Knapstad.pln

Fagfelt:	Projektnr:	Rev.nr:	Tegningsnr:
ARK	1001	-	1001_A21-04

Arkitektfirma:
MEINICH ARKITEKTER AS





GODKJENT
Av Hobøl kommune, Plan og miljø at 12:00:10, 15.04.2019

KNAPSTAD VESTRE, FELT B5

KNAPSTAD VESTRE AS
KNAPSTAD VESTRE, FELT B5
36/ 1 M. FL.
NYBYGG BOLIG OG FORRETNING

SNITT A-A
OG B-B

A1 1: 250
A3 1: 500

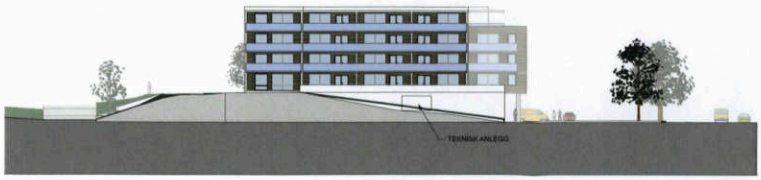
RAMMESØKNAD

ARK | 1001 | - | 1001_A30-01









E-12

Tiltaksnr.	Prosjektnr.	Rev.nr.	Tegningsnr.
ARK	1001	-	1001_A40-01

Prosjektnavn
KNAPSTAD VESTRE, FELT B5

Godkjenningsgrunnlag

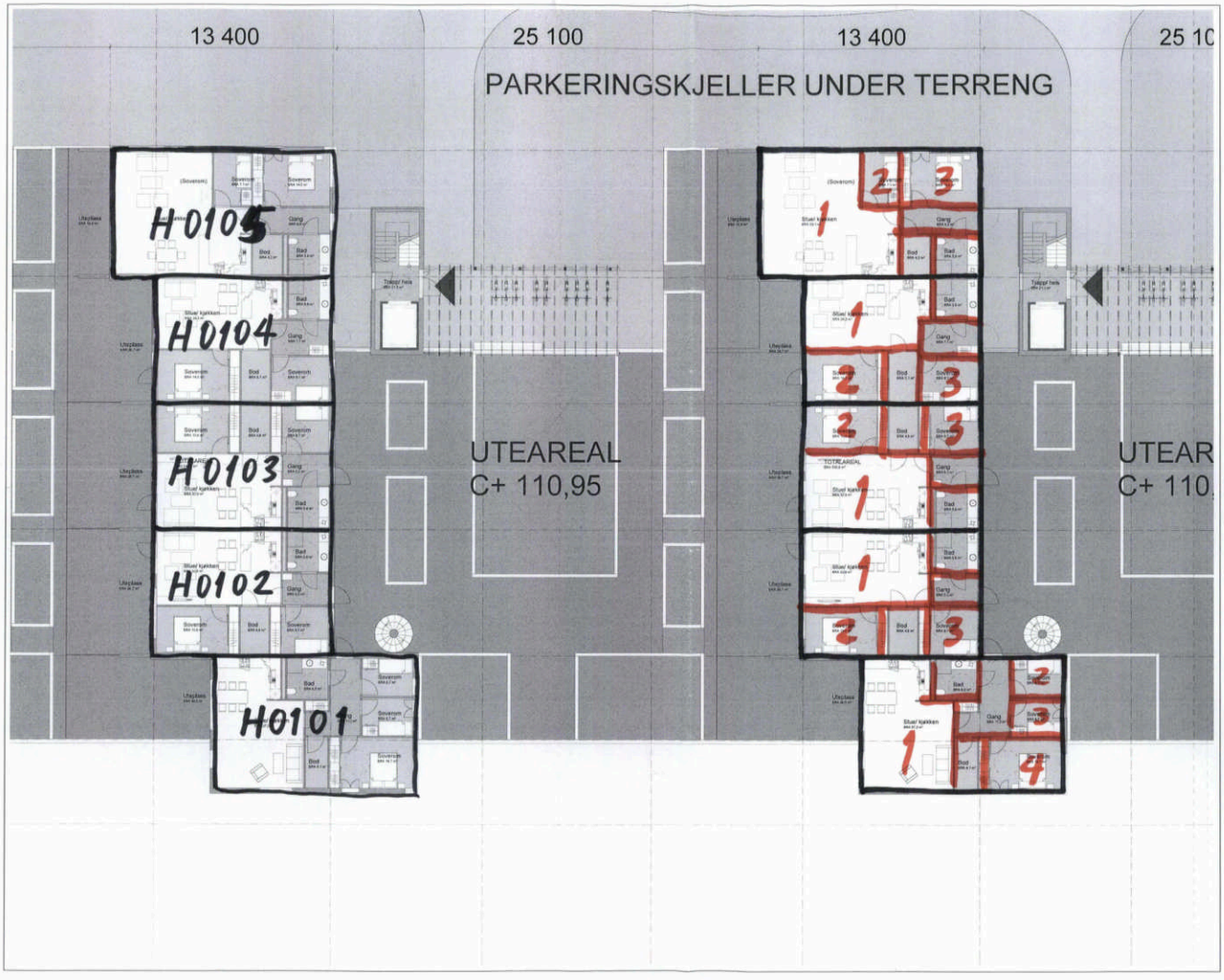
GODKJENT
Av Hobøl kommune, Plan og miljø at 13:05:33, 16.09.2015

Tiltakshaver
KNAPSTAD VESTRE AS
Adresse
KNAPSTAD VESTRE, FELT B5
Gnr./bnr.
30/ 1 M. FL.
Tiltaket
NYBYGG BOLIG OG FORRETNING

Tegningsinnhold
FASADER

Tegnet	Kv.	Dato	Målestokk
			A1 1: 200
Kontr.	Kv.	Dato	A3 1: 400
Fase			Filnavn
RAMMESØKNAD			a1001_Knapstad.pln
Tiltaksnr.	Prosjektnr.	Rev.nr.	Tegningsnr.
ARK	1001	-	1001_A40-01

Arkitektfirma: MEINICH ARK
Adresse: Meinichsvei 17B, 1414 Trollåsen
Tlf: 64 94 20 00
Fax: 64 94 20 01
www.meinich.no



E-8

Prosjekt	Prosjekt	Dok.nr.	Tegningsnr.
ARK	1001	-	1001_A21-01

KNAPSTAD VESTRE, FELT B5

KNAPSTAD VESTRE AS

KNAPSTAD VESTRE, FELT B5

36/ 1 M. FL.

NYBYGG BOLIG OG FORRETNING

UTSNITT BOLIG 1. ETASJE

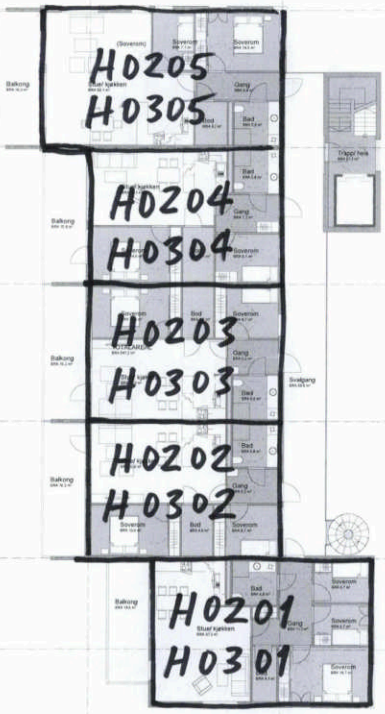
Tegnet	AVH	Dato 18.05.15	Målestokk A1 1: 100 A3 1: 200
Kontr.	Av	Dato	

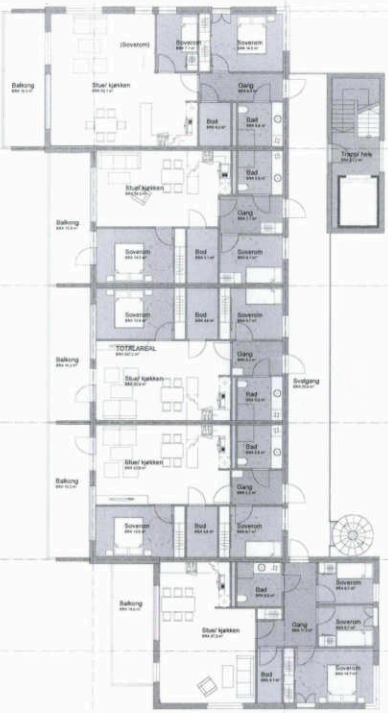
Fase: RAMMESØKNAD

Filnavn: x1001_knapstad.pln

Prosjekt	Prosjekt	Dok.nr.	Tegningsnr.
ARK	1001	-	1001_A21-01

Arkitekt: MEINICH ARKITEKTER AS





E-9

Prosjektnr.	Prosjektnr.	Rev. nr.	Tegningsnr.
ARK	1001	-	1001_A21-02

Prosjektnavn
KNAPSTAD VESTRE, FELT B5

Lokalisering/gnr/bnr

Tiltakshaver
KNAPSTAD VESTRE AS
Adresse
KNAPSTAD VESTRE, FELT B5
Gnr./bnr.
35/ 1 M. FL.
Tiltakstype
NYBYGG BOLIG OG FORRETNING

Tegningsnavn/-innhold
UTSNITT BOLIG 2.- 3. ETASJE

Tegnet	Dato	Målestokk
		A1 1: 100 A3 1: 200
Kontr.	Dato	
Filnavn: #RAMMES@KNAD		Revisjon: x1001_Knapstad.pln

Prosjektnr.	Prosjektnr.	Rev. nr.	Tegningsnr.
ARK	1001	-	1001_A21-02

Adresse: Postb.
MEINICH ARKITEKTER AS



E-10

Prosjektnr.	Prosjektnr.	Dok.nr.	Tegningsnr.
ARK	1001	-	1001_A21-04

Prosjektnavn
KNAPSTAD VESTRE, FELT B5

Landskapsgrafikk

Tiltakshaver
KNAPSTAD VESTRE AS
Adresse
KNAPSTAD VESTRE, FELT B5
Gnr./ Bnr.
36/ 1 M. FL.
Tiltakstype
NYBYGG BOLIG OG FORRETNING

Tegningsnavn/ tittel
UTSNITT BOLIG 4. ETASJE

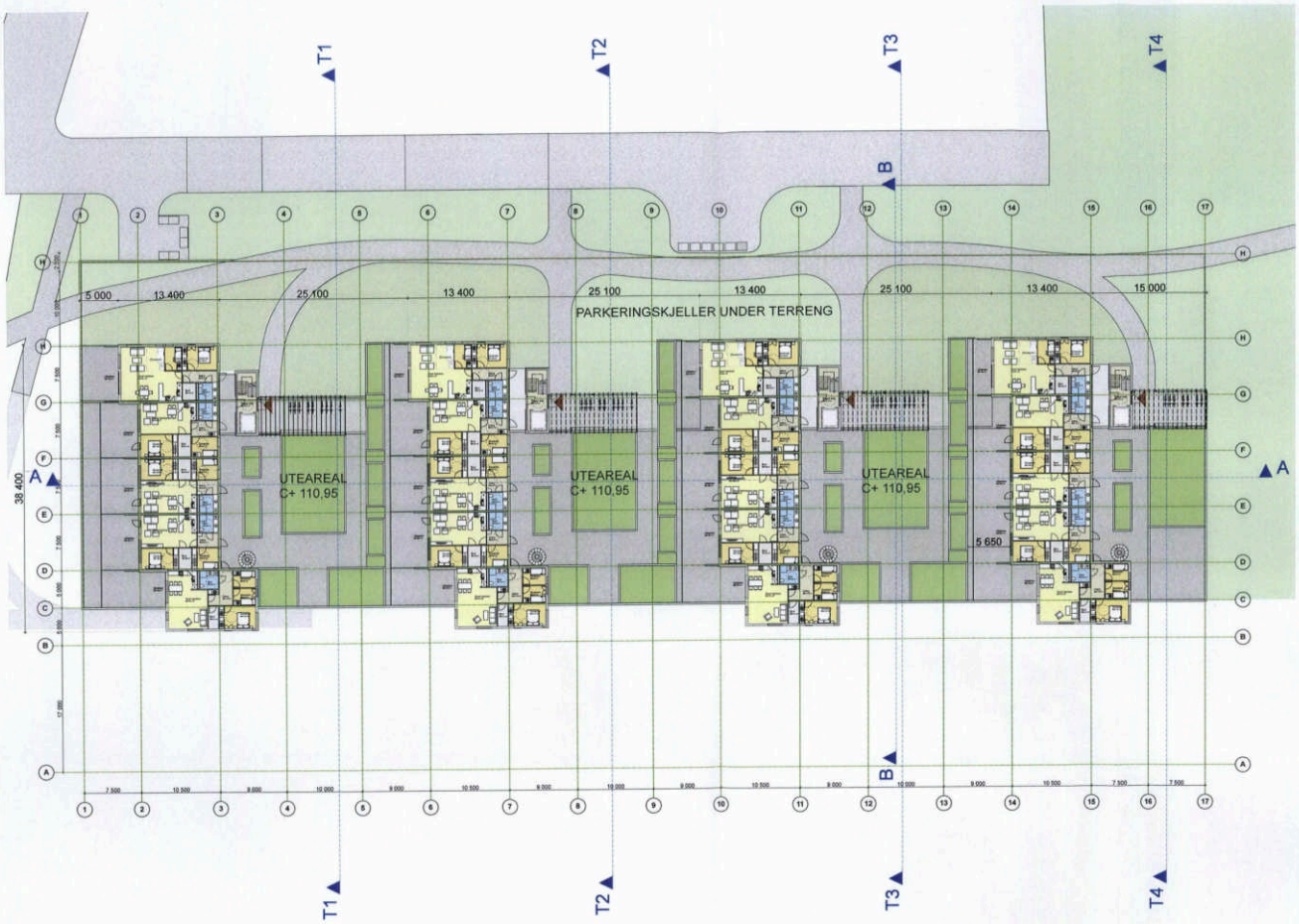
Tegnet	Kontr.	Dato	Målestokk
			A1 1: 100 A3 1: 200

Navn
RAMMESØKNAD

Filkatalog
a1001_A1-tegninger.pln

Prosjektnr.	Prosjektnr.	Dok.nr.	Tegningsnr.
ARK	1001	-	1001_A21-04

Arkitektfirma: MEINICH ARK TEKSTER AS



Prosjekt:	Prosjekt nr.:	Rev. nr.:	Tegningsnr.:
ARK	1001	-	1001_A20-02

Prosjektnavn:
KNAPSTAD VESTRE, FELT B5

Utarbeidet av:
KNAPSTAD VESTRE AS
Adresse:
KNAPSTAD VESTRE, FELT B5
Gnr./ bnr.:
30/ 1 M. FL.
Tiltakstype:
NYBYGG BOLIG OG FORRETNING

Tegningsnavn:
PLAN BOLIG
1. ETASJE

Tegnet:	Kontr.:	Dato:	Målestokk:
		09.05.16	A1 1: 250
Rev.:		23.10.20	A3 1: 500

Type:
RAMMESØKNAD

Filnavn:
x:\001_Knapstad.pln

Prosjekt:	Prosjekt:	Rev. nr.:	Tegningsnr.:
ARK	1001	-	1001_A20-02

Arkitektfirma: MIR
MEINICH ARK

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bjørneveien 32, 1823 Knapstad
Gnr. 836, Bnr. 226, Snr. 2, andelsnr. 11 i BJØRNEVEIEN BORETTSLAG, Indre Østfold kommune.

Oppdragsnummer:
292260008

Meglerforetak: PrivatMegleren Indre Østfold

Saksbehandler: Susanne Anette Haugli Stone

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

E-post: susanne.anette.haugli.stone@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
