PRIVATMEGLEREN

BJØRNEVEIEN 30

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Bjørneveien 30 , 1823 KNAPSTAD

INDRE ØSTFOLD kommune

gnr. 836, bnr. 226, snr. 2

Andelsnummer 29

Sum areal alle bygg: BRA: 99 m² BRA-i: 93 m²



Befaringsdato: 17.04.2026 **Rapportdato:** 23.04.2026 **Oppdragsnr.:** 13975-3417 **Eiendomsverdi ref nr:** KG1392

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

ENERGIMERKE

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

Norsk takst

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

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

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

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

Moen Takst AS

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

Rapportansvarlig



Are Johan Moen

are@moentakst.no

415 58 912

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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


Tiltak under kr 20 000


Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000


Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000


Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000


Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet med beliggenhet i 3. etasje. Bygningen ble oppført i 2012. Grunnmur 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. Kjøkkeninnredningen er fra 2014, type Norema, 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, induksjonstopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin samt kjøleskap. Bad/vaskerom, med overflater av keramiske fliser på vegger og gulv. Av innredninger finnes servantinnredning med slette fronter, sideskap, speil og lysarmatur med stikkontakt, 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 16 m², vendt mot vest, med tilgang fra stue. Av materialer er det støpt dekke belagt med treheller. Rekkverket er av stål/glass. Det er montert belysning og stikkontakt på veggen. Det er montert markise som er motorisert.

INNVENDIG Gå til side

3. etasje:
Gulv: 3-stavs eikeparkett i gang, stue/kjøkken og soverom.
Keramiske fliser i bad.
Vegger: Malte og tapetserte plater i gang, stue/kjøkken og soverom.
Betong i mellom leiligheter. Keramiske fliser i bad.
Himlinger: Malt betong.
Leiligheten har lyse, glatte dører.

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

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom, med overflater av keramiske fliser på vegger og gulv. Av innredninger finnes servantinnredning med slette fronter, sideskap, speil og lysarmatur med stikkontakt. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører av glass, dusjgarnityr 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 ventil i himlingen, som er tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg. Det er montert downlights i himling, og det er lagt elektrisk varme i gulvet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredningen er fra 2014, type Norema, 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, induksjonstopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin samt kjøleskap. Kjøkkenventilatoren fra Flexit, er tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg. Det er montert lys og det er lagt fliser på veggen mellom over- og underskap. Kjøkkenet er i tillegg utstyrt med lekkasjesikring og komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Ventilasjon:
Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning, fra Flexit.

Oppvarming:
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:
Felles luft/vann varmepumpe forsyner boligen med varme til tappevann og vannbåren varme.
Sikringsskap med automatiske sikringer er plassert i bod.

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

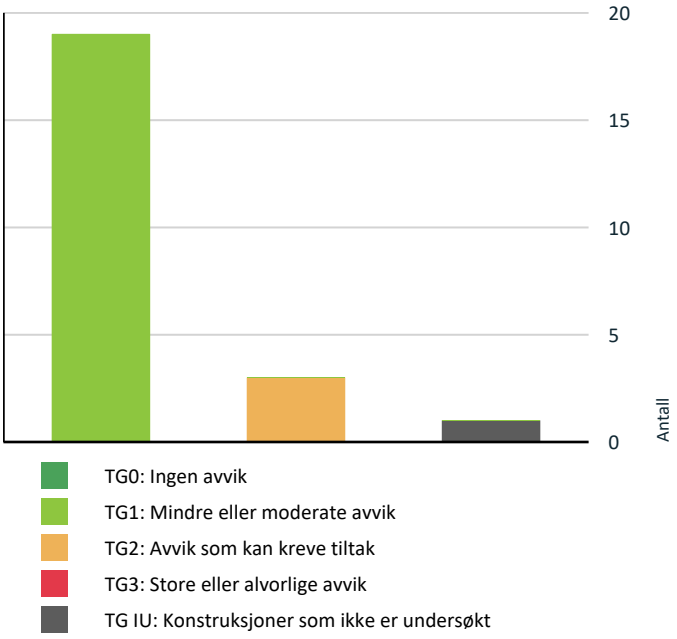
Lovlighet Gå til side

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 > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

	Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
	Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

Boligens energimerking



Beskrivelse

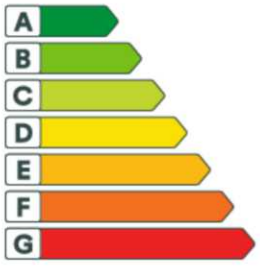
Energikarakteren (bokstav) angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima.

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



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



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

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

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

Beskrivelse

Taket er tekket med folieduk eller tilsvarende.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Beskrivelse

Bærende takkonstruksjon er flatt tak.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med rammer og karmer i tre.
Vindusglass er av 3-lags energiglass, fra byggeåret.

Ett vindu i soverommet har synlige skader. Det er fremlagt ordrebekreftelse på at vinduet skal byttes, men arbeidet er ikke planlagt utført før i uke 22–24. Forholdet er derfor ikke kontrollert av takstmannen. Det tas et spesifikt forbehold om utførelsen.

- 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

Beskrivelse

Slett, isolert ytterdør til leilighet.
Terrassedør med 3-lags energiglass, fra byggeåret.

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

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong på 16 m², vendt mot vest, med tilgang fra stue. Av materialer er det støpt dekke belagt med treheller. Rekkverket er av stål/glass. Det er montert belysning og stikkontakt på veggen. Det er montert markise som er motorisert.

Ellers fine utearealer på fellesområdet.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

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

Beskrivelse

3. etasje:
Gulv: 3-stavs eikeparkett i gang, stue/kjøkken og soverom. Keramiske fliser i bad.
Vegger: Malte og tapetserte plater i gang, stue/kjøkken og soverom. Betong i mellom leiligheter. Keramiske fliser i bad.
Himlinger: Malt betong.

Nedsenket himling med sparklede og malte gipsplater i gang og på bad.

- Overflatene viser normal slitasje som er forventet med tanke på byggets alder og bruk. Dette inkluderer mindre riper, merker og generell slitasje som er naturlig etter flere års bruk, men som ikke påvirker funksjonaliteten. Slitasjen anses som aldersrelatert og krever ikke umiddelbare tiltak, men vanlig vedlikehold kan være aktuelt for å opprettholde overflatene i god stand.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Hulldekkeelementer av betong mellom etasjene.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Foretatt kontroll av planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser, målt ca. 16 mm i stue og 6 mm i ett soverom. Lokalt ble det målt ca. 7 mm over 2 meter i stue og 5 mm i soverom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.

- Det anbefales å vurdere utbedring dersom det skal gjennomføres større oppgraderinger eller renovering av gulvene.

- Konsekvensen av avvikene er hovedsakelig estetisk, men kan påvirke møblering og innredning.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

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.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom, med overflater av keramiske fliser på vegger og gulv. Av innredninger finnes servantinnredning med slette fronter, sideskap, speil og lysarmatur med stikkontakt. Dusjen er plassert i hjørnet og har dører av glass, dusjgarnityr 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 ventil i himlingen, som er tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg. Det er montert downlights i himling, og det er lagt elektrisk varme i gulvet.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm. Greie fallforhold i badet.

Foretatt stikktakninger etter bom/hulrom under flis. Ingen avvik ble avdekket. Avvik kan likevel forekomme da ikke alle flisene er kontrollert.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran, synlig mansjett i deler av sluket.

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Det er ikke påvist klemt membranløsning utenfor klemring i hele sluket. Utførelsen vurderes som usikker og er ikke i henhold til preaksepterte løsninger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- 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.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner; vegger mot naboseksjon og kjøkkeninnredning.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredningen er fra 2014, type Norema, 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, induksjonstopp, mirkobølgeovn, oppvaskmaskin samt kjøleskap. Kjøkkenventilatoren fra Flexit, er tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg. Det er montert lys og det er lagt fliser på veggen mellom over- og underskap. Kjøkkenet er i tillegg utstyrt med lekkasjesikring og komfyrvakt.

Årstall: 2014

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rørføringer er moderne rør-i-rør-system med fordelerskap, besiktiget i rørskap.
Vannmåler og stoppekraner er plassert i fordelerskap i bad/vaskerom.
Alder for røropplegg: Byggeåret.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger er plast- og soilrør.
Alder for røropplegg: Byggeåret.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Beskrivelse

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

Beskrivelse

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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatiske sikringer er plassert i bod.
Elektriske varmekabler i bad.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2012

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig

Tilstandsrapport

tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

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

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2012. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2012. Det er offentlig vannforsyning 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

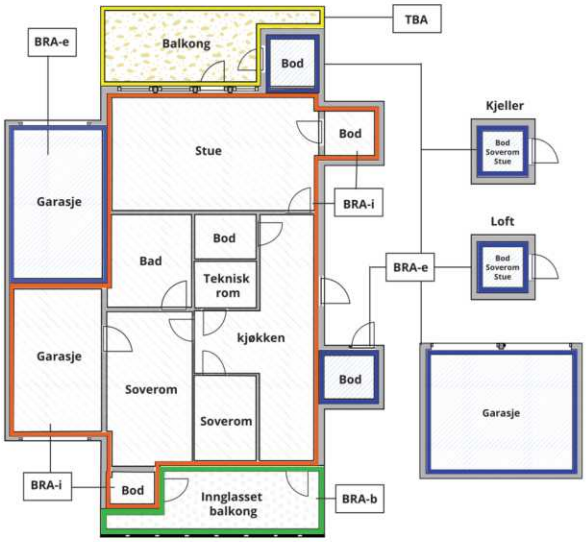
Hva er måleverdig areal?

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)**
2. etasje	93			93	16
Underetasje		6		6	
SUM	**93**	**6**			**16**
SUM BRA	**99**				

Romfordeling

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

Kommentar

Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO ved oppmåling av eiendommen. Skanneren registrerer ca. 420 000 laserpunkter per sekund og genererer en digital punkt-sky som danner en nøyaktig digital tvilling av bygningen. Dette gir et svært presist grunnlag for oppmåling, arealberegning og utarbeidelse av målsatte tegninger.

Skannedata for denne boligen kan også benyttes til en rekke andre formål, blant annet:
- utarbeidelse av målsatte plantegninger, snitt og fasader
- eksport av DWG- og andre CAD-filer for videre prosjektering
- grunnlag for arkitekt- og byggesøknader
- BIM-modellering og prosjektering
- dokumentasjon ved ombygging eller rehabilitering
- kontrollmåling av eksisterende bygg
- volum- og arealberegninger
- digital dokumentasjon for eiendomsforvaltning og drift

Dersom det er behov for DWG-filer, punkt-sky eller annet tegningsgrunnlag, kan dette leveres etter nærmere avtale.

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

Moen Takst AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.4.2026	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 30

Hjemmelshaver
Bjørneveien Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BJØRNEVEIEN BORETTSLAG	998718686			Byrding Nina Kristin Ringnes Langmoen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
29

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

Greie adkomstforhold.

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
Ordrebekreftelse	16.04.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	16.04.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	16.04.2026		Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/KG1392

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Indre Østfold

Oppdragsnr.
292260055

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Nina Kristin Ringnes L Byrding	Frode Byrding

Gateadresse
Bjørneveien 30

Poststed	Postnr
KNAPSTAD	1823

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2013

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 13

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 292260055

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Var i hele blokka like etter vi flyttet inn. Men vi fikk stoppet det for flere år siden. Så nå er det ikke noe skjeggkre her

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 292260055

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hele blokka hadde skjeggkre

Document reference: 292260055

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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: 292260055

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nina Byrding	1fd5fcf2ba49ebdc486d49837f37b83280dfe7ca	13.04.2026 15:59:59 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frode Byrding	f4e220eb45db4867662ef70d26f13c516f1da7bd	13.04.2026 16:03:17 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 292260055

→ 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 30

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 14.7 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 0.9 km
Bekkeblomen barnehage (1-5 år) 98 barn	12 min 1 km
Blomsterenga barnehage (0-5 år) 107 barn	5 min 3.5 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

enova

Energiattest



Adresse **Bjørneveien 30, 1823 KNAPSTAD**	
Dato for energimerking **22.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-285470**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300155573**
Gårdsnummer **836**	Bruksnummer **226**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0205**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2012**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **93,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **93,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **83,41 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **89,07 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **8 283 kWh**



Bjørneveien 30, 1823 KNAPSTAD

Detaljering

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

Bjørneveien 30, 1823 KNAPSTAD

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 5: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 19: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Innkalling til ordinær generalforsamling 24.03.2026 for 746 Bjørneveien Borettslag.

Møtested: Knapstad Arena
Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.
Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.
NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.
Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene og får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

Sakliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Regnskap
Sak 3: Styrets årsrapport
Sak 4: Styrehonorar
Sak 5: Personvalg
Sak 6: Delegatvalg til boligbyggelaget

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1
NNA velges som møteleder. NNB signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Sak 2: Regnskap

Lagt frem av styret

Inntekter: Inntekter uten nedskriving IN-gjeld kr 2 388 322 mot budsjett kr 2 543 748
Utgifter: Kr 1 529 888 mot budsjett kr 1 933 570

Resultat: Kr 428 827 uten IN-nedskriving, mot budsjett Kr 129 178
Disponible midler pr 31.12: Kr 994 376

Styrets forslag Styrets innstilling
Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital

Sak 3: Styrets årsrapport

Lagt frem av styret
Det er ikke krav om årsrapport lenger. Styret legger ved en oppsummering fra året som har vært.

Styrets forslag Styrets innstilling
Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning.

Sak 4: Styrehonorar

Lagt frem av styret

Styrehonorar
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. #####

Sak 5: Personvalg

Valgbare personer i henhold til valgkomiteens forslag

Kandidater til **Styreleder (2 år)**
- Torbjørn Kramer

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**
- Alf Henry Meier

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**
- Aud Groth
- Roger Solberg

Kandidater til **valgkomite**
- Vigdis Meier
- Ingebjørg Kolstad

Sak 6: Delegatvalg til 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

I tillegg velges like mange varadelegater.

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

Kandidater til **Delegat**
- Torbjørn Kramer

Kandidater til **Varadelegat**
- John Rune Brokhaug

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2025

Bjørneveien Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 377 623	2 478 393	2 543 748	2 316 746
Annen driftsinntekt	2	10 699	14 162	0	14 162
Nedskrivning IN-gjeld	12	565 549	465 230	0	0
Sum driftsinntekter		**2 953 871**	**2 957 785**	**2 543 748**	**2 330 908**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	91 280	91 280	91 280	91 280
Avskrivninger		61 391	66 507	61 380	61 380
Konsulenttjenester	4	118 538	111 186	109 000	124 100
Kontingenter	5	15 506	15 506	33 210	15 800
Rep og vedlikehold	6	98 889	135 965	105 000	116 998
Forsikringer		1 821	1 821	2 000	2 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		428 629	568 895	667 000	549 999
Energi og fyring		68 133	186 708	250 000	240 000
Kabel-TV og telefoni		198 184	196 810	200 000	219 999
Driftskostnader	7	186 614	215 057	225 000	193 000
Kostnader til fellessameier		218 431	130 344	171 000	189 981
Andre driftskostnader	8	42 266	16 615	18 700	19 000
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		206	0	0	0
Sum driftskostnader		**1 529 888**	**1 736 694**	**1 933 570**	**1 823 537**
Driftsresultat før finansposter		**1 423 983**	**1 221 091**	**610 178**	**507 371**
Finansielle poster					
Finansinntekt		7 114	11 214	0	0
Finanskostnad		436 721	607 243	481 000	371 200
Sum finansposter		**-429 607**	**-596 029**	**-481 000**	**-371 200**
Årsresultat		**994 376**	**625 062**	**129 178**	**136 171**
Overført til annen egenkapital	11	994 376	625 062	0	0
Sum disponering		**994 376**	**625 062**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2025

Bjørneveien Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 14	90 390 000	90 390 000
Andre driftsmidler	9	358 116	419 507
Sum varige driftsmidler		90 748 116	90 809 507
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**90 748 116**	**90 809 507**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		72 077	50 485
Kundefordringer		47 905	33 249
Andre fordringer		0	13 338
Sum fordringer		119 982	97 071
Bankinnskudd, kasse o.l.		655 158	347 162
Sum omløpsmidler		**775 141**	**444 234**
SUM EIENDELER		**91 523 257**	**91 253 741**

Balanse 31.12.2025

Bjørneveien Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	10	380 000	380 000
Annen egenkapital	11	10 998 291	10 003 915
Udekket tap	11	0	0
Sum egenkapital		**11 378 291**	**10 383 915**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 14	6 790 742	8 049 371
IN-Gjeld	12, 14	37 131 723	36 592 701
Borettsinnskudd	13, 14	36 156 000	36 156 000
Sum langsiktig gjeld		80 078 465	80 798 072
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		48 819	50 370
Annen kortsiktig gjeld		17 682	21 384
Sum kortsiktig gjeld		66 501	71 754
Sum gjeld		**80 144 965**	**80 869 825**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**91 523 257**	**91 253 741**

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.

Borettslaget har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i eiendommen Knr.Gnr.Bnr. 3118.836.226, som eies og forvaltes av borettslaget.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Generelle Felleskostnader	1 787 064	1 691 783	1 787 248	1 788 548
Stipulerte renter	20 976	22 850	21 000	16 200
Stipulerte avdrag	45 600	43 415	45 500	48 999
Andel renter IN	415 955	594 176	460 000	354 999
Andel avdrag IN	108 028	126 169	110 000	108 000
Strøm	0	0	120 000	0
Sum felleskostnader	**2 377 623**	**2 478 393**	**2 543 748**	**2 316 746**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Andre inntekter	10 699	2 500	0	2 500
El bil/ladeanlegg	0	11 662	0	11 662
Sum andre driftsinntekter	**10 699**	**14 162**	**0**	**14 162**

Andre inntekter er innbetaling av lading EL-biler og strøm boder.

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre- og	80 000	80 000	80 000	80 000
Arbeidsgiveravgift	11 280	11 280	11 280	11 280
Sum lønnskostnader	**91 280**	**91 280**	**91 280**	**91 280**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2024/2025. 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 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjon	4 875	4 813	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar	83 892	80 050	84 000	87 300
Andre forvaltningstjenester	14 698	14 025	15 000	15 300
Annen fremmed tjeneste	15 073	12 298	5 000	16 500
Sum konsulenttjenester	**118 538**	**111 186**	**109 000**	**124 100**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kontingent NBBL	2 206	2 206	2 200	2 500
Kontingent BORI	13 300	13 300	31 010	13 300
Sum kontingenter	**15 506**	**15 506**	**33 210**	**15 800**

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vedlikehold bygg	7218	0	0	9 999
Vedlikehold VVS	22 335	35 744	25 000	36 000
Vedlikehold elektro	0	0	10 000	0
Vedlikehold utvendig anlegg	0	975	0	1 000
Vedlikehold heis	52 030	35 030	40 000	54 999
Vedlikehold garasjer	5 574	18 953	10 000	5 000
Vedlikehold varmeanlegg	9 787	0	0	0
Vedlikehold ventilasjon	484	35 380	0	0
Vedlikehold brannsikring	5 462	9 883	20 000	10 000
Egenandel forsikringsskader	-4 000	0	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	**98 889**	**135 965**	**105 000**	**116 998**

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vaktmestertjenester	80 860	93 750	100 000	80 000
Renholdstjenester	59 737	56 596	60 000	65 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	46 017	64 711	40 000	48 000
Gressklipping	0	0	25 000	0
Sum driftskostnader	**186 614**	**215 057**	**225 000**	**193 000**

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Lyspærer, sikringer etc	0	941	1 500	1 000
Verktøy og redskaper	27 730	0	0	0
Kontorrekvisita	1 528	839	3 000	1 000
Generalforsamling/årsmøte	9 558	10 244	12 000	11 000
Velferdskostnader	791	0	0	0
Gave, ikke fradragsberettiget	0	2 194	1 000	3 000
Øredifferanser	-10	-3	0	0
Bank og kortgebyrer	2 670	2 400	1 200	3 000
Sum andre driftskostnader	**42 266**	**16 615**	**18 700**	**19 000**

Note 9 Anleggsmidler

	Varmeumpe luft/vann
Anskaffelseskost pr.01.01	613 913
Årets tilgang	0
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr.31.12	613 913
Årets av- og nedskr. pr.31.12	61 391
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	255 797
Bokført verdi pr.31.12	358 116
Anskaffelsesår	2021

	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01	90 390 000
Årets tilgang	0
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr.31.12	90 390 000
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	0
Bokført verdi pr.31.12	90 390 000
Anskaffelsesår	2012

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 2025	Regnskap 2024
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	10 003 915	9 378 853
Tilført til/fra EK fra årets resultat	994 376	625 062
Sum opptjent egenkapital 31.12	10 998 291	10 003 915
Annen egenkapital 31.12	10 998 291	10 003 915

Note 12 Pantelån

Pantelån

Kreditor	Nordea Bank ABP	Nordea Bank ABP
Lånenummer	62018199462	62018166890
Opptaksår	2021	2018
Rentesats	5,50	5,50
Beregnet innfridd	**09.07.2031**	**26.12.2052**
Opprinnelig lånebeløp	500 000	50 250 093
Nedbetalt tidligere	152 686	42 548 035
Nedbetalt i år	46 031	108 028
Innbetalt IN i perioden	0	1 104 571
Lånesaldo 31.12	**301 283**	**6 489 459**
Saldo 5 år frem i tid	76 628	5 986 328
Andelssaldo restansvar 01.01	0	36 592 700
Innbetalt IN i perioden	0	1 104 571
Nedskrevet andelssaldo i perioden	0	-565 549
Andelssaldo restansvar 31.12	**0**	**37 131 722**
Sum pantegjeld lån	**301 283**	**43 621 181**

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

Note 14 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	80 078 465	80 798 072
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 15 Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler 01.01	**372 480**	**314 234**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	994 376	625 062
Tilbakeføring av avskrivning	61 391	66 507
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-154 058	-168 094
Nedskriving IN-gjeld	-565 549	-465 230
B. Årets endring i disponible midler	336 160	58 246
C. Disponible midler 31.12	**708 640**	**372 480**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	775 141	444 234
- Kortsiktig gjeld	66 501	71 754
= Disponible midler 31.12	**708 640**	**372 480**

746 2025 Arsregnskap.pdf

Navn	Dato
Groth, Aud	2026-02-12

Identifikasjon

bankID Groth, Aud

Navn	Dato
Brokhaug, John Rune	2026-02-12

Identifikasjon

bankID Brokhaug, John Rune

Navn	Dato
Kramer, Torbjørn	2026-02-13

Identifikasjon

bankID Kramer, Torbjørn

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 994 376. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 18.02.2026

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 for MKE, 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, 18. februar 2026
SLM Revisjon AS

Anne Grethe 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 18.02.2026

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))

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

18.02.2026 19:22:18

Signaturmetode

Buypass (NO)

Styremøter i 2025

- **Har hatt 5 styremøter i 2025**
- **Ny avtale med Telia med TV2play.**
- **I sommerhalvåret har vi en ny avtale med Sp.utem. fra 2026**
- **Vi kutter ut plenklipping og lyssjekk fra Spydeberg utemiljø.**
- **De skal bare klippe hekker og luke i bed, kontroll av takrenner/nedløp**

  Vi har folk i styre som klipper der robot ikke kommer til.
- **Filterbytte ordner vi selv. Detter gikk veldig greit.**

  Vi bestiller filtrene hit, og lever de ut til eierne. Her hjelper styret til.
- **Varmepumpe har ikke vært medgjørlig i år, vi har brukt mye strøm da den stoppet i september. Her holder A&M rør på ut i 2026 for å få styr på den, og Mitsubishi er nå involvert.**
- **Nabotreffet i august var veldig positivt, Mange møtte opp, og loddsalget gikk unna. (loddsalg for Ca 4000-) som deles på Brl1og Brl2.**
- **HMS … har sjekket opp all sikkerhet for 2025. (fra brannservice øst, Hedengren med nødlys, Kone med Heiser.)**
- **Spydeberg Elektro. Har ordnet med Ny el-billader, som kobles til egen Boretttslaget strømtavle.**
- **Borettslaget har gått over til Norgespris fra 1oktober 2025.**

Mvh

Styreleder

Bjørneveien borettslag

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.

Sist revidert juni 2018

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

VALGKOMITÉENS FORSLAG TIL TILLITSVALGTE

1. Som styreleder foreslås:
Navn: Torbjørn Kramer for 2. år Adresse.....

2. Som styremedlemmer foreslås:
1. Navn: John Rune Brokhaug for 2 år Adresse.....
2. Navn: Alf Henry Meier for 2 år Adresse.....
3. Navn:..... for .... år Adresse.....
4. Navn:..... for .... år Adresse.....

3. Som varamedlemmer foreslås:
1. Navn: Aud Groth Adresse.....
2. Navn: Roger Solberg Adresse.....
3. Navn:..... Adresse.....
4. Navn:..... Adresse.....

4. Som valgkomité foreslås:
1. Navn: Vigdis Meier Adresse.....
2. Navn: Ingebjørg Vold Kolstad Adresse.....
3. Navn:..... Adresse.....

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

Som varadelegat til BORI generalforsamling foreslås *):
1. Navn: John Rune Brokhaug Adresse.....
2. Navn:..... Adresse.....
3. Navn:..... Adresse.....

Dato... 5./.2.... - 2025

I valgkomiteen for Bjørneveien 30 og Bjørneveien 32 **Borettslag**

Ingebjørg Kolstad Sølvi 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

746 Bjørneveien Borettslag

Protokoll for ordinær generalforsamling 24.03.2026

Sted: Knapstad Arena
21 av 38 mulige stemmegivere var representert.
21 deltok fysisk

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 Enstemmig vedtatt
Ann-Marith Dragic velges som møteleder. Aud Groth og Torbjørn Kræmer signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.
Mot - 0 stemmer

Sak 2: Regnskap

Lagt frem av styret

Inntekter: Inntekter uten nedskriving IN-gjeld kr 2 388 322 mot budsjett kr 2 543 748
Utgifter: Kr 1 529 888 mot budsjett kr 1 933 570

Resultat: Kr 428 827 uten IN-nedskriving mot budsjett Kr 129 178
Disponible midler pr 31.12: Kr 708 640

Styrets forslag Enstemmig vedtatt
Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital
Mot - 0 stemmer

Sak 3: Styrets årsrapport

Lagt frem av styret
Det er ikke krav om årsrapport lenger. Styret legger ved en oppsummering fra året som har vært.

Styrets forslag Enstemmig vedtatt
Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning.
Mot - 0 stemmer

Sak 4: Styrehonorar

Lagt frem av styret

Styrehonorar Enstemmig vedtatt
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 80 000 som fordeles internt i styret.
Mot - 0 stemmer

Sak 5: Personvalg

Valgbare personer i henhold til valgkomiteens forslag

Styreleder (2 år)
Torbjørn Kramer enstemmig valgt

Styremedlem (2 år)
Alf Henry Meier enstemmig valgt

Varamedlem (1 år) (2 posisjoner)
Roger Solberg 1. valg - enstemmig valgt
Aud Groth 2. valg - enstemmig valgt

valgkomite (2 posisjoner)
Ingebjørg Kolstad 1. valg - enstemmig valgt
Vigdis Meier 2. valg - enstemmig valgt

Sak 6: Delegatvalg til 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

I tillegg velges like mange varadelegater.

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

Delegat
Torbjørn Kramer enstemmig valgt

Varadelegat
John Rune Brokhaug enstemmig valgt

Ordinær generalforsamling 24.03.2026 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Dragic, Ann-Marith Solheim	**2026-03-25**	**Kramer, Torbjørn**	**2026-03-25**

Identifikasjon

bankID Dragic, Ann-Marith Solheim

Identifikasjon

bankID Kramer, Torbjørn

Navn	Dato
Groth, Aud	**2026-03-25**

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.

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

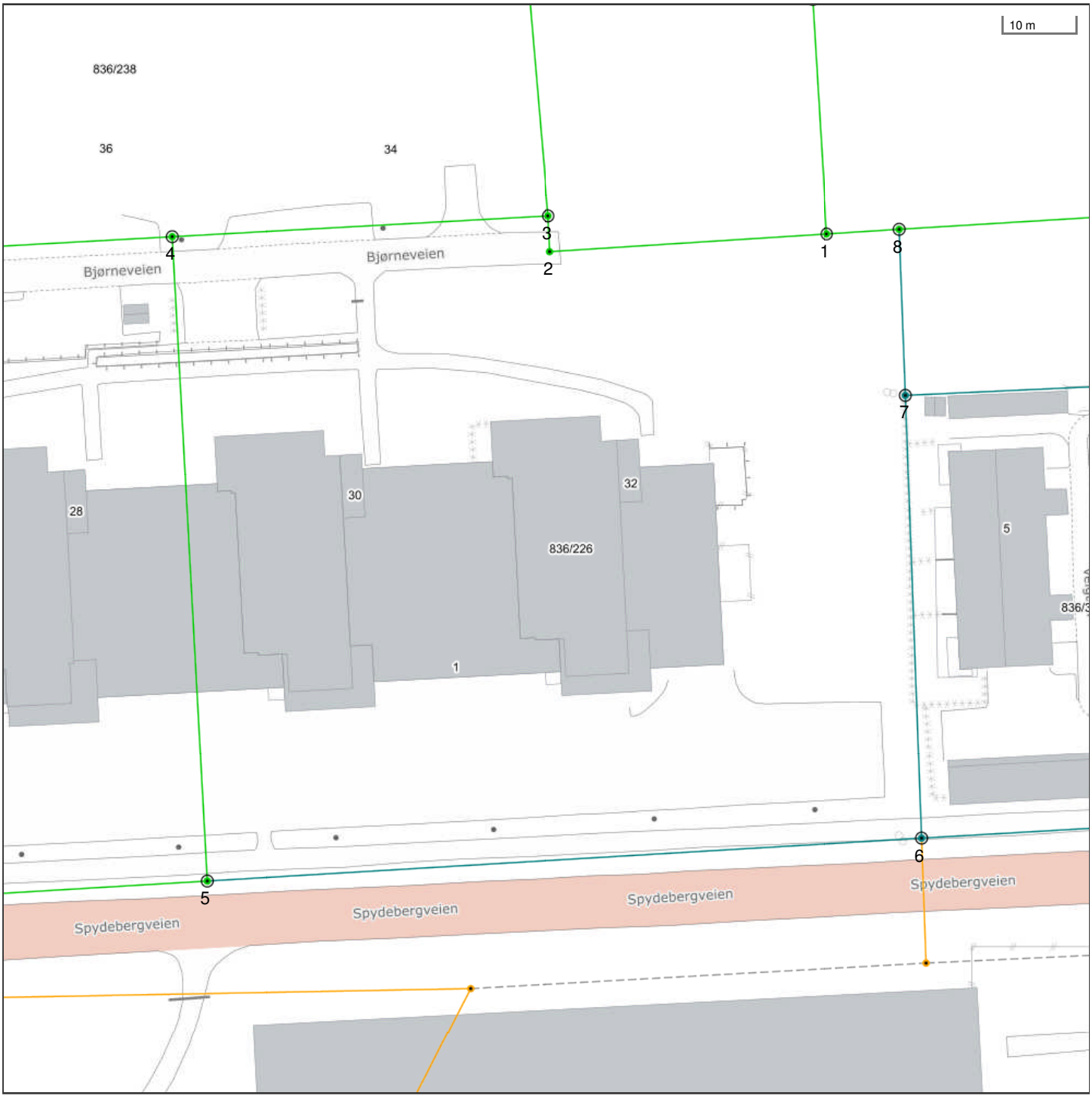
for Bjørn Sjøvold
rådmann

Berit Årvik Christensen
byggesaksbehandler

Kopi sendt til:
Avdeling for kommunale avgifter.

Utskriftsdato: 13.04.2026

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

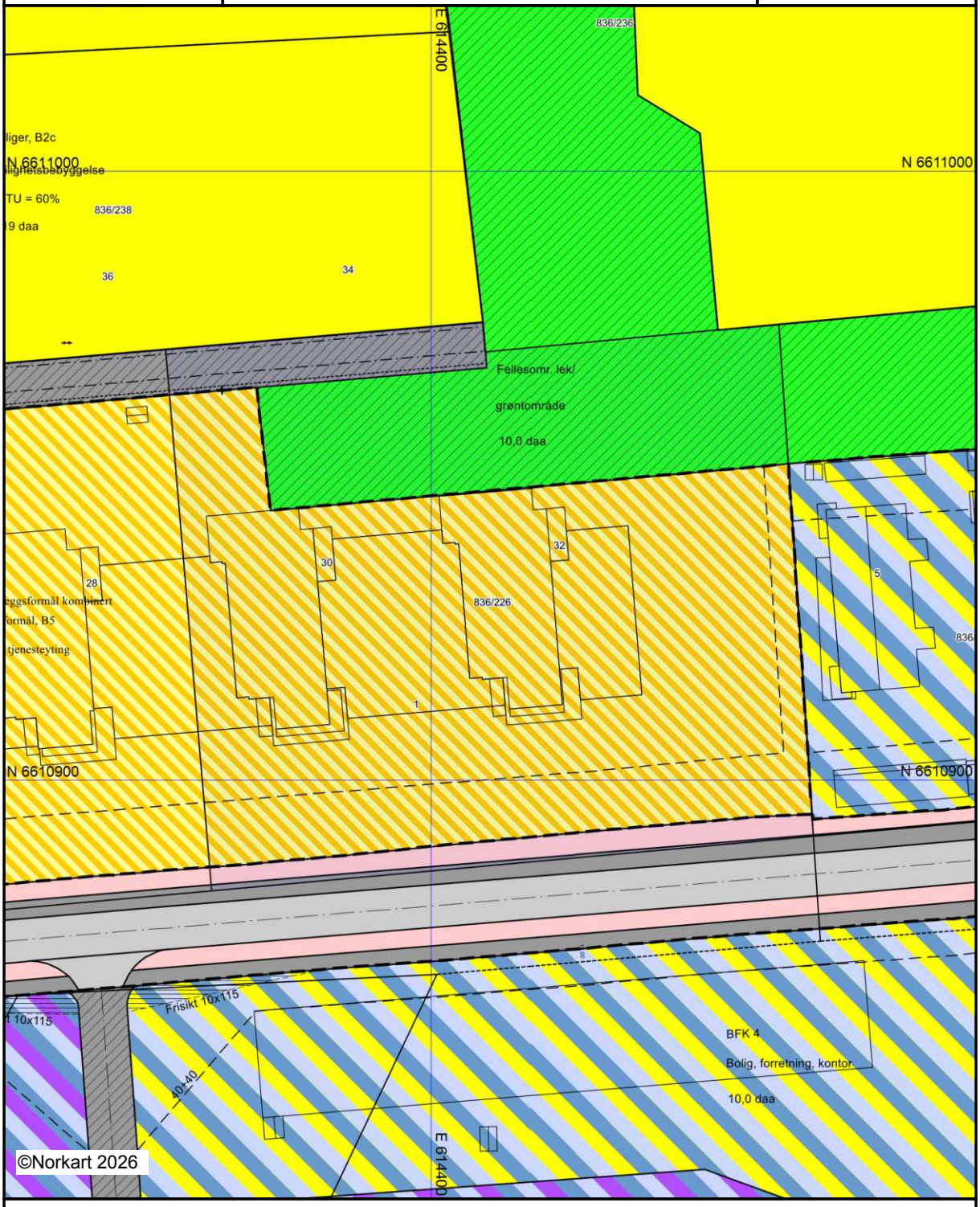
Indre Østfold kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 836/226/0/2
Adresse: Bjørneveien 30
Utskriftsdato: 13.04.2026
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

- Bebyggelse og anlegg kombinert med andre
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn, teknisk anlegg
- Annen veggrunn, grøntarea
- 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 reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

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
Endring etter pbl § 12-14 vedtatt i delegert sak 504/25	*23.06.25**	

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) *Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål-** bolig/forretning/kontor/ *tjenesteyting** (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 og 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 pulttak 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 *Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2021).** 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

5.1 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 innenfor regulerte byggegrenser".

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

*5.2 Det skal etableres sykkelparkering i tråd med bestemmelsene i §4.9 i arealdelen til Indre Østfold kommunes kommuneplan for perioden 2024-2035, vedtatt 06.02.2024.**

§ 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 *Tomterveien** og Knapstadveien skal ferdigstilles parallelt med utbygging av 1. byggetrinn, herunder felt B2 og B3. Gangforbindelse langs *Tomterveien* *skal ferdigstilles ved innflytting i feltet.

Byggegrenser og avkjørsler langs *Spydebergveien** 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 *Indre Østfold** 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 *Tomterveien** 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 næringsvirksomhet, herunder forretning, kontor, *tjenesteyting; herunder fysioterapi, kiropraktor, frisør, hudpleie, fotpleie, o.l. Legesenter, lege, tannlege, treningsareal. Bibliotek, galleri, museum, vel/bydelshus, konsulentvirksomhet, servering, bevertning, kafe, restaurant, o.l.*
*Lydnivå i boliger fra aktiviteter i rom for trening og lignende, skal tilfredsstille grenseverdier for lydnivå fra tekniske installasjoner i nærings- og servicevirksomhet, dvs. $L_{p,A,T} \leq 25$ dB og $L_{p,AF,max} \leq 27$ dB, målt iht. NS-EN ISO 16032. Dette følger av definisjoner i NS 8175:2012, klasse C som henvist til i Byggteknisk forskrift. Kontrollmålinger skal gjennomføres før brukstillatelse eller ferdigattest kan gis.**
Lokaler for næring tillates etablert i sokkeletasje/gateplan ut mot *Spydebergveien**.

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 *Spydebergveien** 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 *Tomterveien**.

7.3.4 I forlengelse av regulert felles grøntområde ned mot felt B5 skal det anlegges et torg inn mot *Spydebergveien**. 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 Bjørneveien ned til *Spydebergveien**.

7.3.6 Utforming av bebyggelse og opparbeidelse av utomhusanlegg langs med *Spydebergveien** 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 *Tomterveien** 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 iht. godkjent avkjørselsplan.

8.1.4 Avkjørsler skal tilfredsstille de til enhver 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.

Indre Østfold kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 836/226/0/2
Adresse: Bjørneveien 30
Utskriftsdato: 13.04.2026
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.

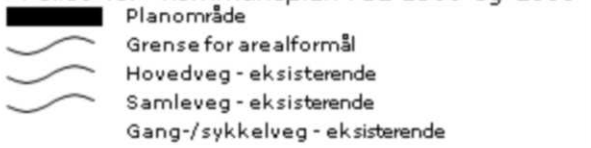
Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

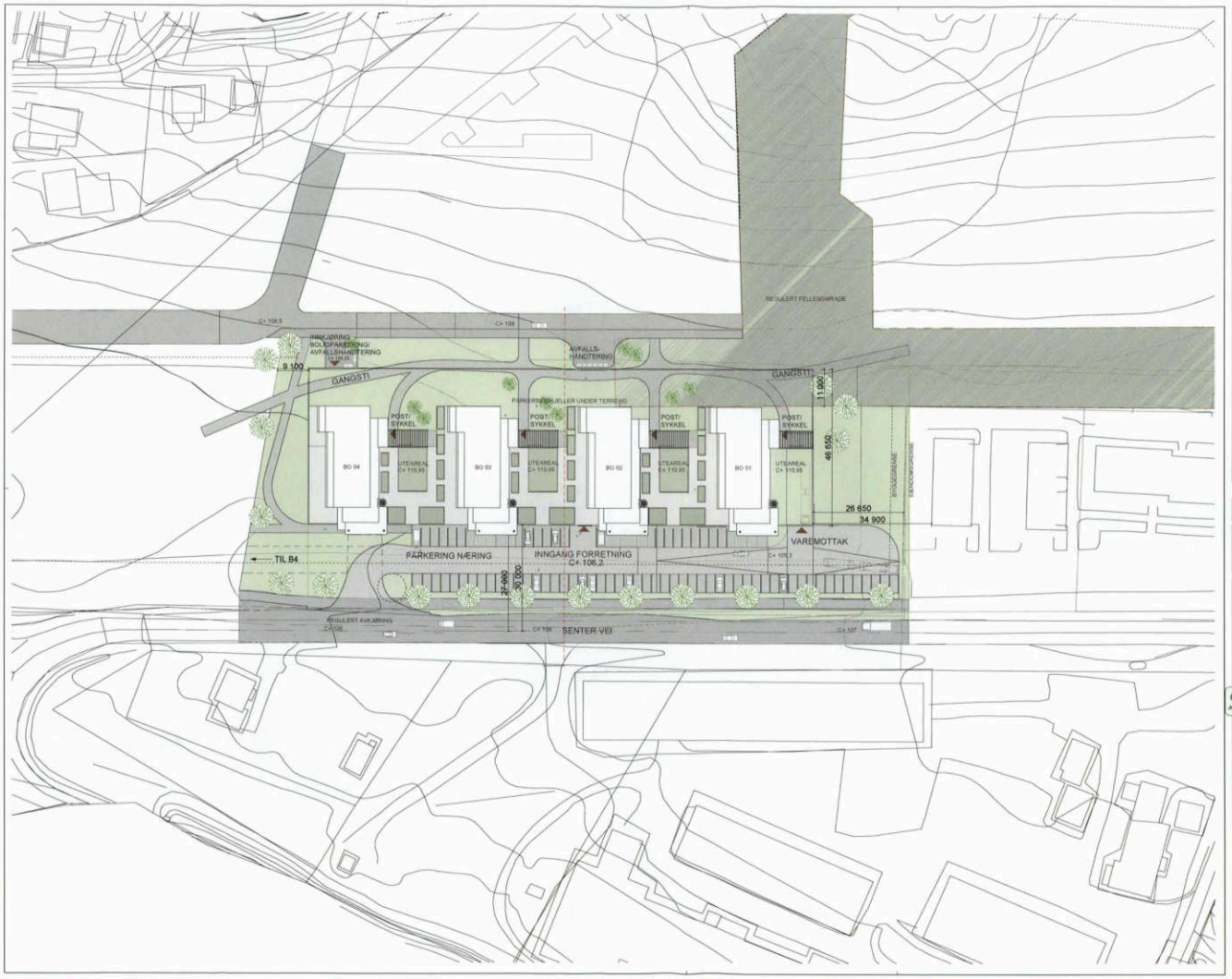


Faresone grense
Faresone - Flomfare
Bebyggelse og anlegg - eksisterende
Boligbebyggelse - eksisterende
Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
Friområde - eksisterende
LNFR-areal - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008



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



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

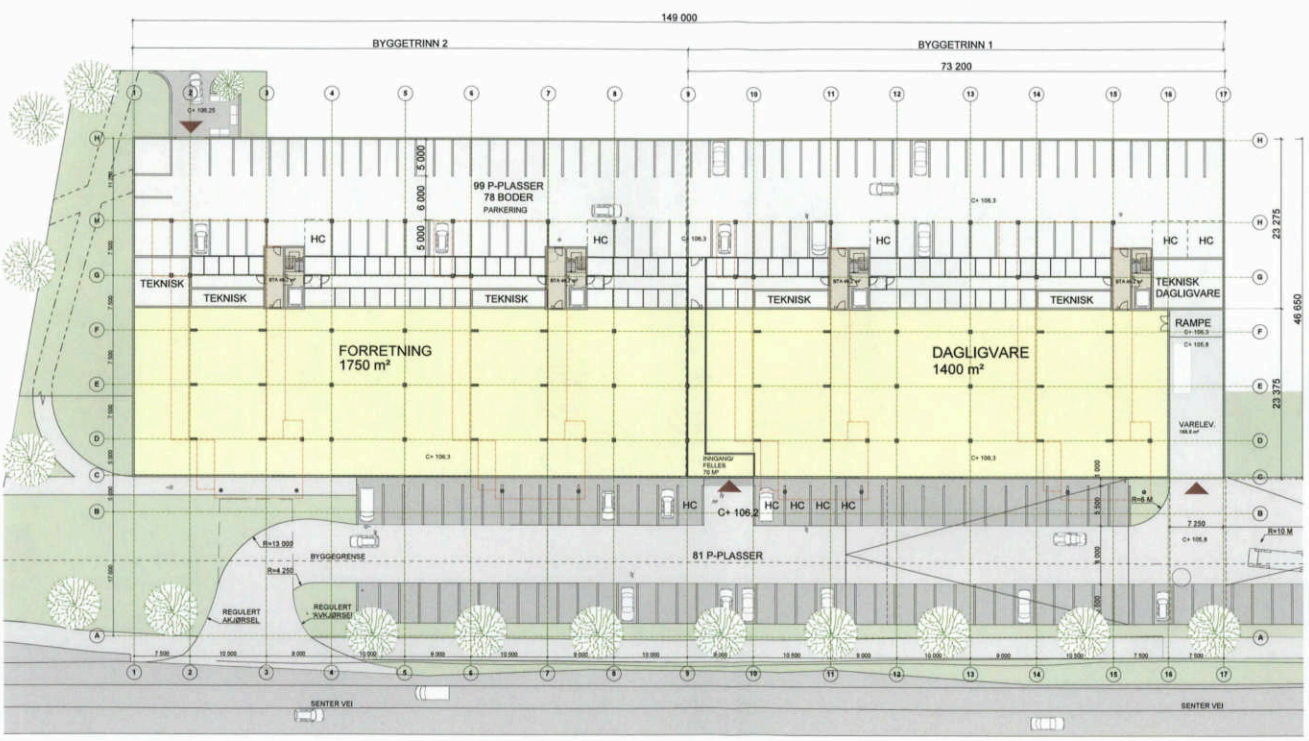
Adresse: Kirkeveien 1-3, 1430 ÅS

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.

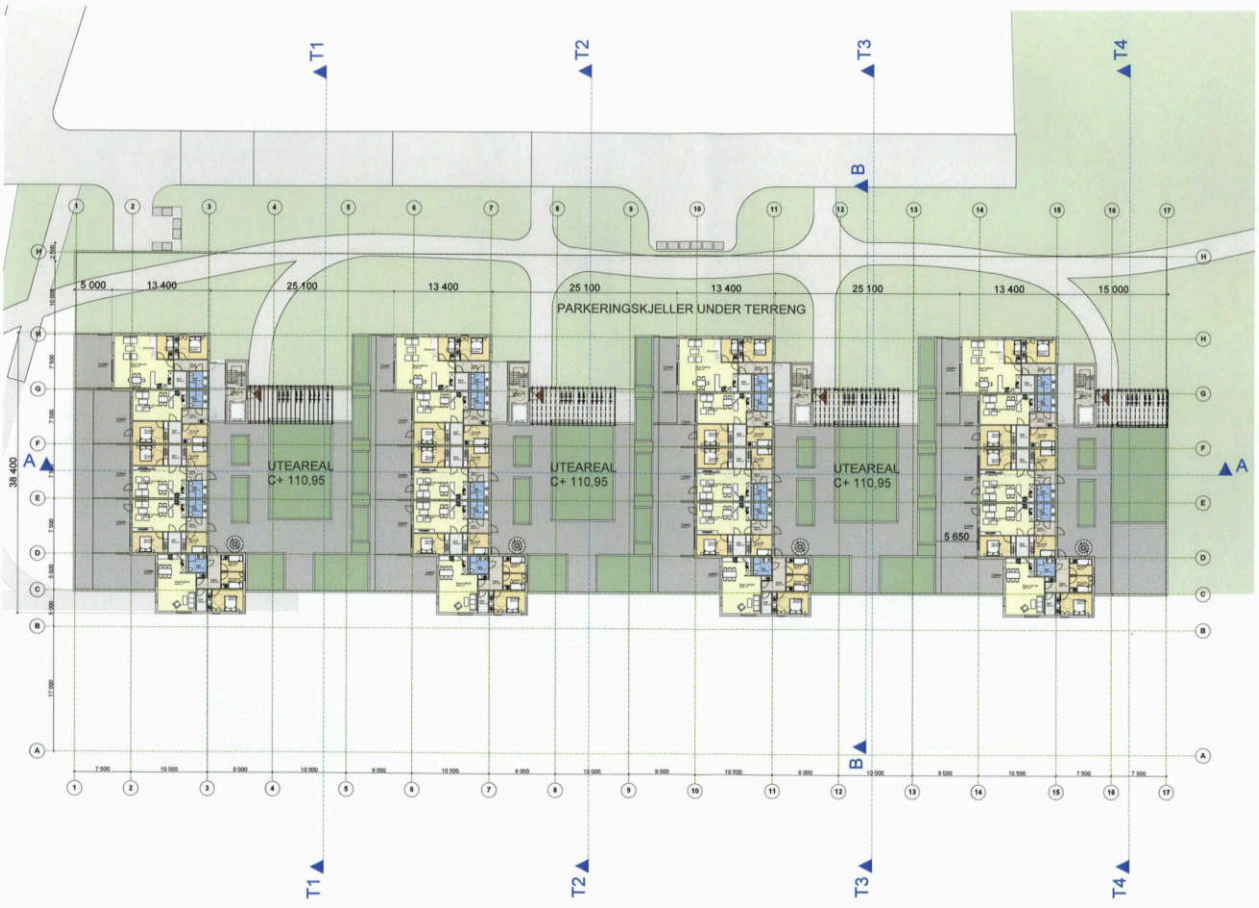
Tiltakstype
NYBYGG BOLIG OG FORRETNING

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
36/ 1 M. FL.

Tiltakstype
NYBYGG BOLIG OG FORRETNING

Tegningsnavn/-tittel

PLAN BOLIG 1. ETASJE

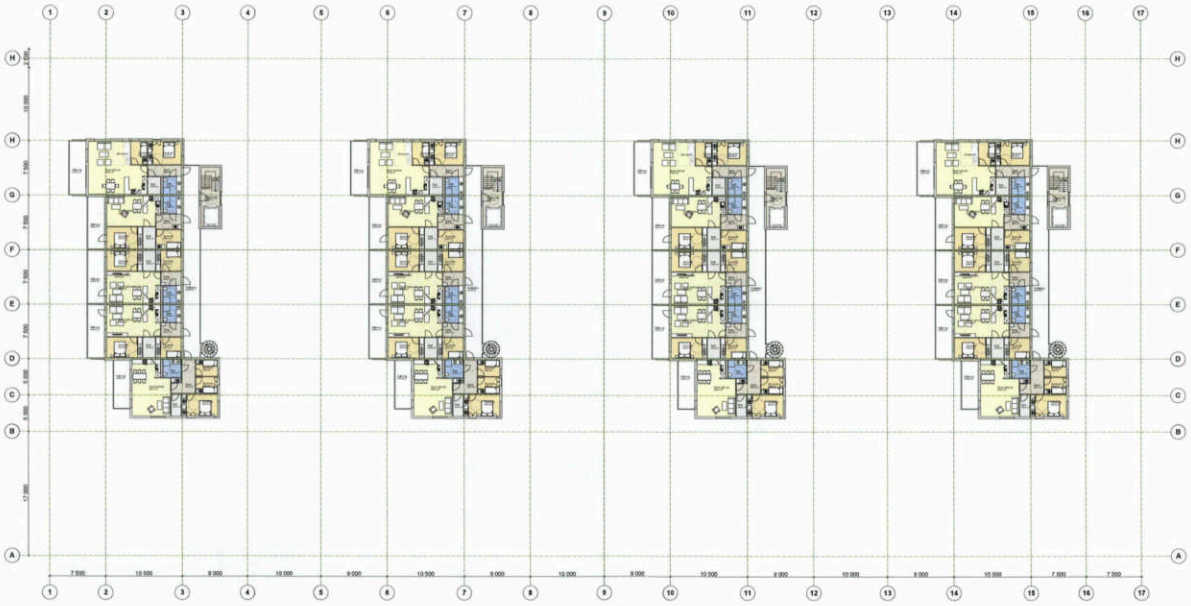
Tegnet	AC	Dato	Målestokk
	ARK	08.08.19	A1 1: 250
Kontr.	Kv.	Dato	A3 1: 500

Fase
RAMMESØKNAD

Filnavn
a1001_Knapstad.pln

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

Utarbeidet av:
MEINICH AAK



E-6

Prosjektfase	Prosjektnr.	Rev. nr.	Tegningsnr.
ARK	1001	-	1001_A20-03

Prosjektnavn
KNAPSTAD VESTRE, FELT B5

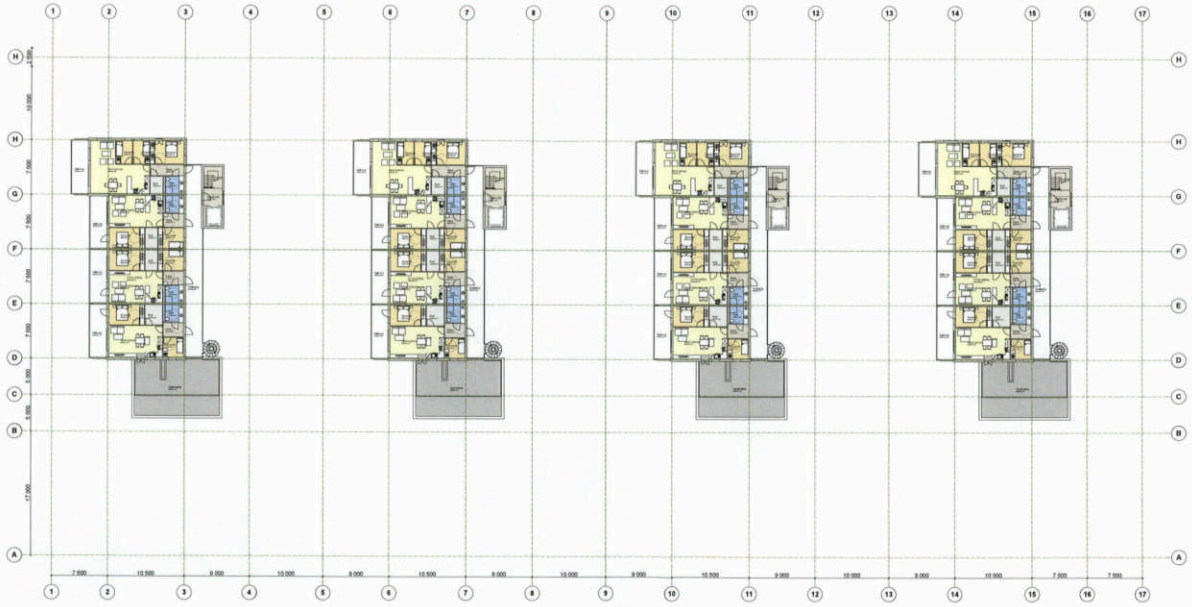
GODKJENT
Av Hobøl kommune, Plan og miljø at 13:04:31, 16.06.2016

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

Tegningsnavn/Blad
PLAN BOLIG
2. OG 3. ETASJE

Tegnet	Kontr.	Dato	Målestokk
		30.05.16	A1 1: 250
Revid.	Ark	Dato	A3 1: 500
Fase			Filnavn
RAMMESØKNAD			a1001_Knapstad.pln
Prosjektfase	Prosjektnr.	Rev. nr.	Tegningsnr.
ARK	1001	-	1001_A20-03

Arkitektfirma / Adresse / Telefon
MEINICH 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

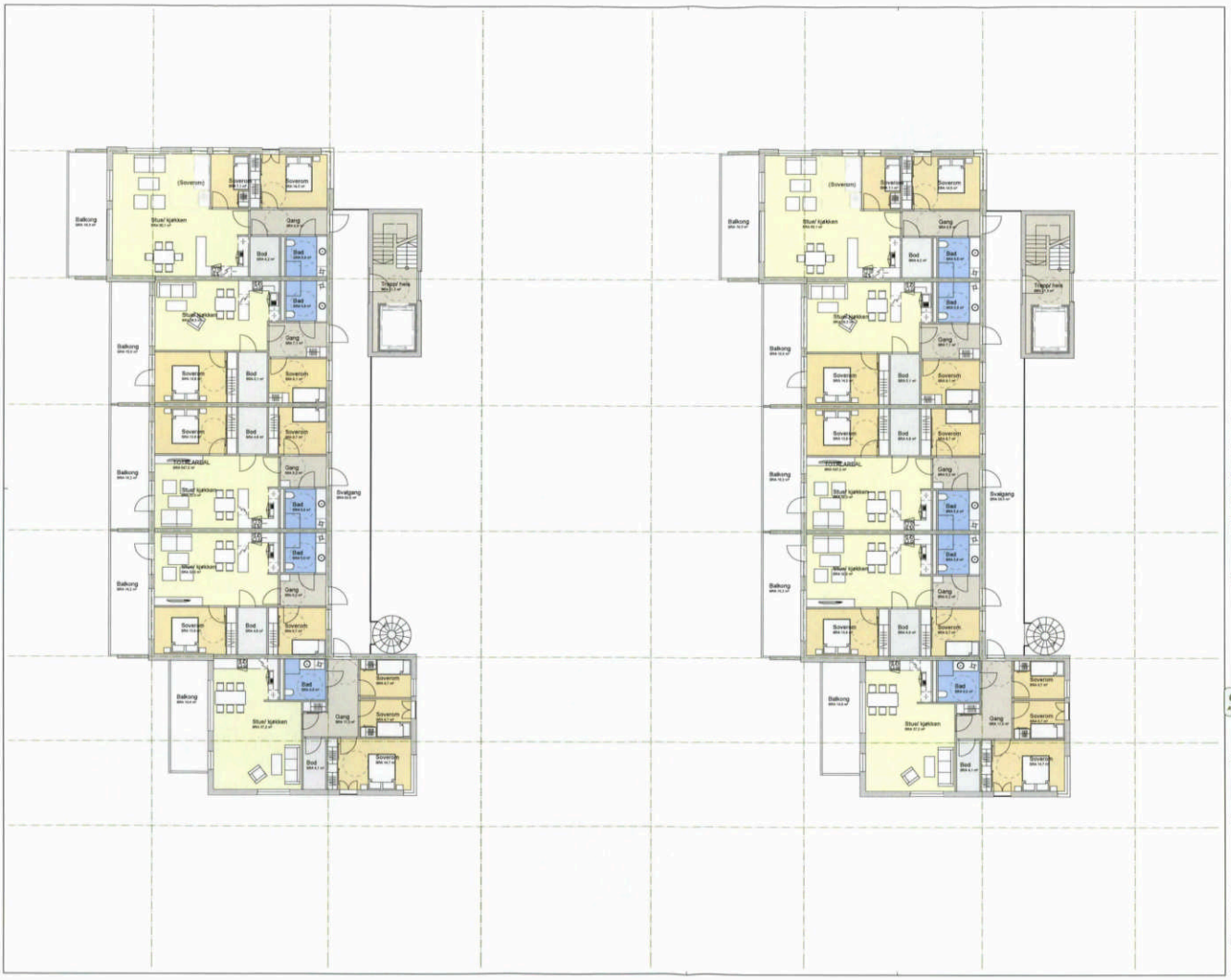
GODKJENT
Av Hobøl kommune, Plan og miljø at 13:44:47, 15.09.2015

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

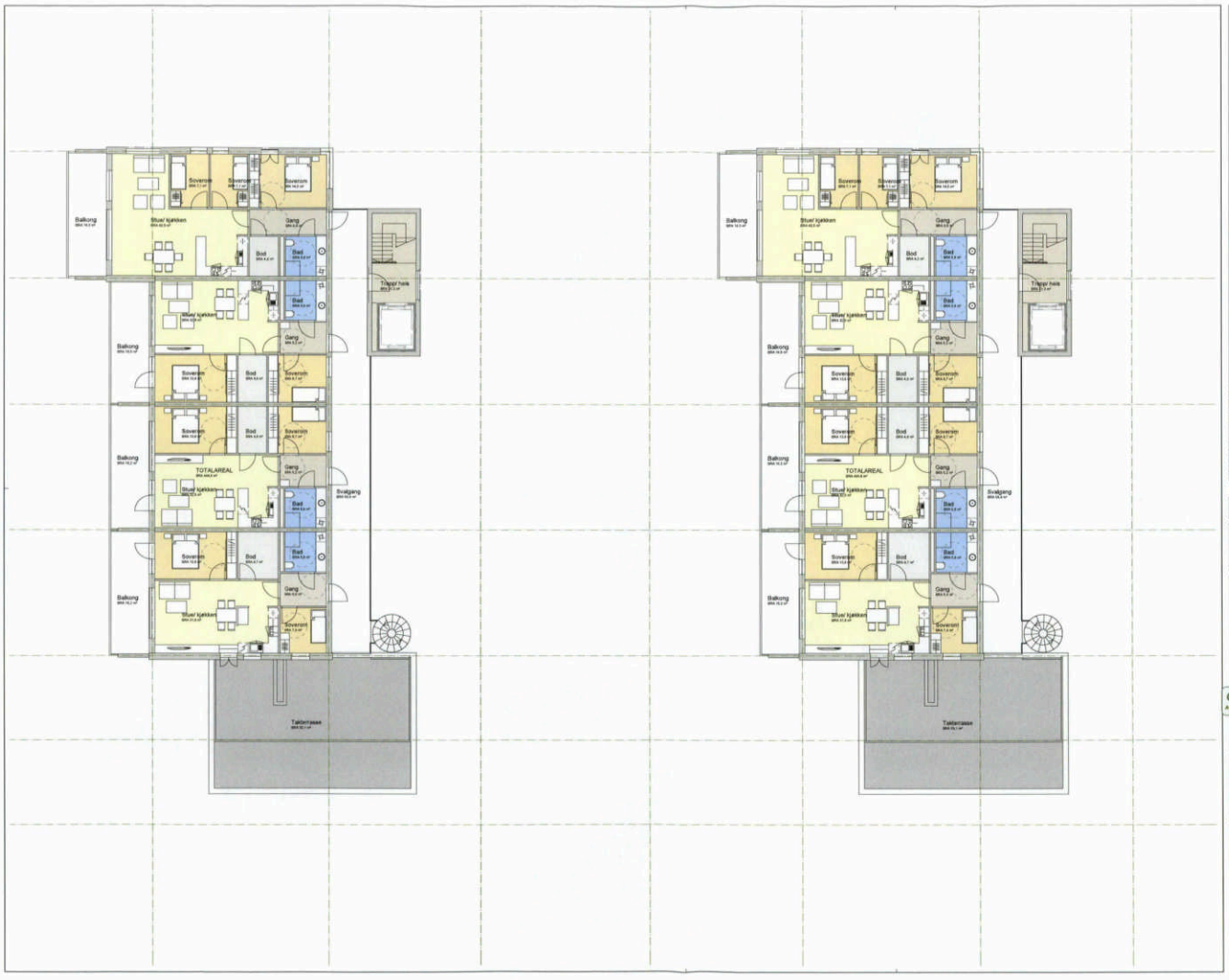
Tegnet	Dato	Målestokk
		A1 1: 100
Kontr.	Dato	A3 1: 200
Fase		Filnavn
RAMMESØKNAD		a1001_knapstad.pln

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

Arkitektnavn, firma

MEINICH ARK

TEGNER AS



E-10

Prosjektnr.	Prosjekt nr.	Rev nr.	Tegningsnr.
ARK	1001	-	1001_A21-04

Prosjektnavn
KNAPSTAD VESTRE, FELT B5

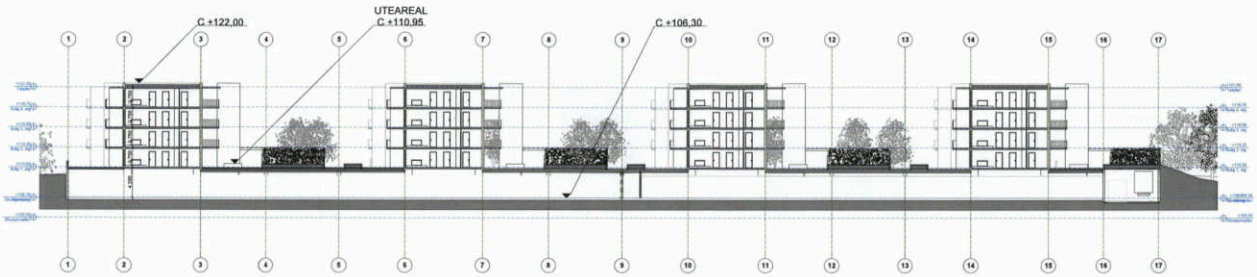
GODKJENT
As Hobøl kommune, Plan og miljø at 13.04.16, 16.08.2016

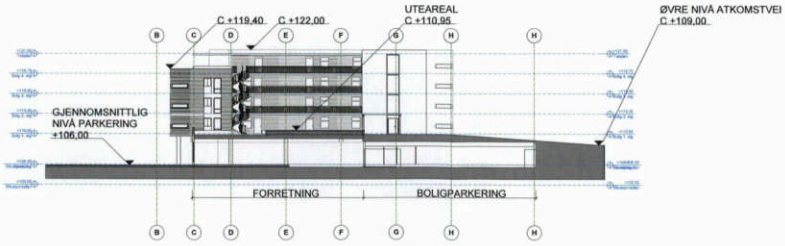
Tiltakshaver
KNAPSTAD VESTRE AS
Adresse
KNAPSTAD VESTRE, FELT B5
Gnr./ Bnr.
36/ 1 M. FL.
Tiltak
NYBYGG BOLIG OG FORRETNING

Tegningsnavn/ title
UTSNITT BOLIG 4. ETASJE

Tegnet	AU	Dato	Målestokk
	KOH	02.05.16	A1 1: 100 A3 1: 200
Kontr.	Av	Dato	
Type	RAMMESØKNAD		Filnavn
			a1001_knapstad.pln
Prosjektnr.	Prosjekt nr.	Rev nr.	Tegningsnr.
ARK	1001	-	1001_A21-04

Arkitektfirma
MEINICH ARK





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

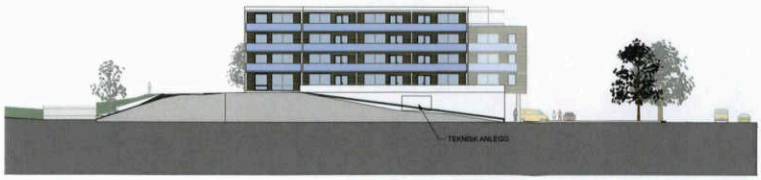
RAMMESØKNAD

ARK | 1001 | - | 1001_A30-01









E-12

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

Prosjektnavn
KNAPSTAD VESTRE, FELT B5

Godkjenningsgrunnlag

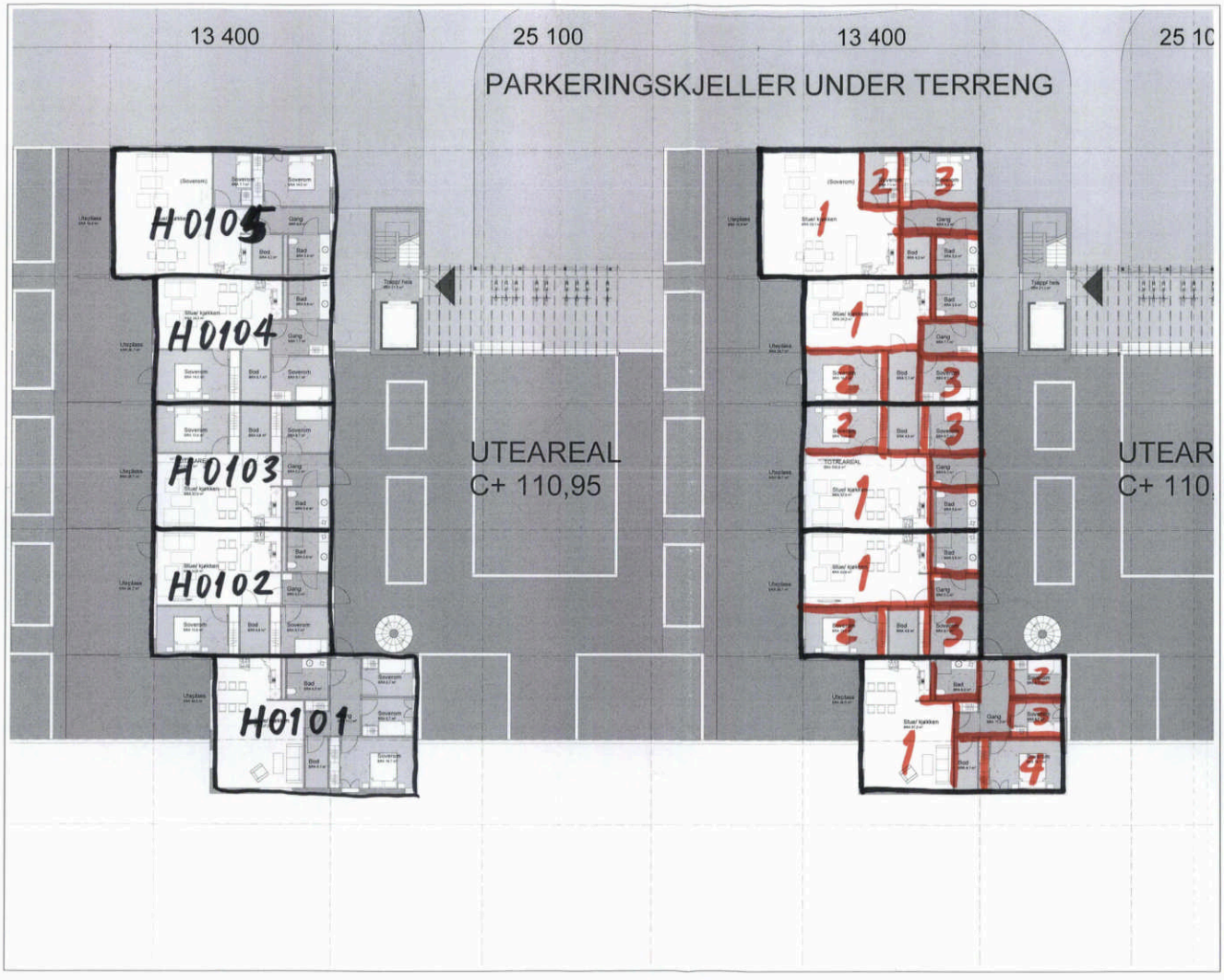
GODKJENT
Av Hobøl kommune, Plan og miljø at 13:05:33, 16.09.2015

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

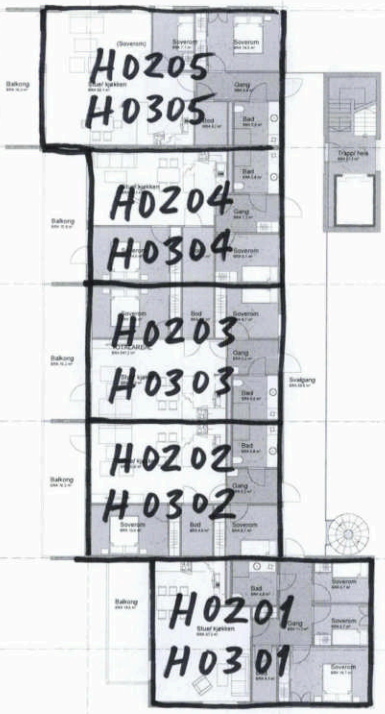
Tegnet	AVH	Dato 18.05.15	Målestokk A1 1: 100 A3 1: 200
Kontr.	Av	Dato	

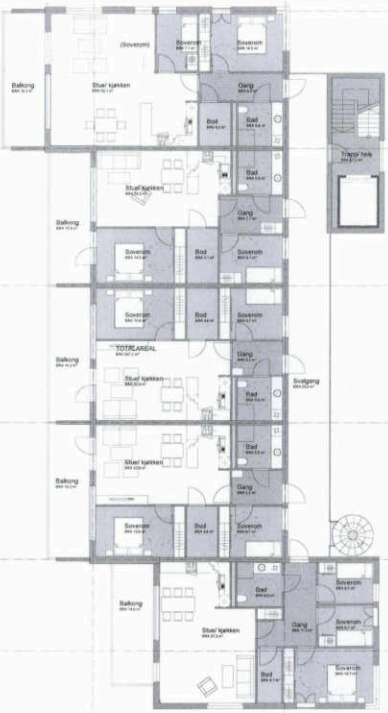
Fase: RAMMESØKNAD

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

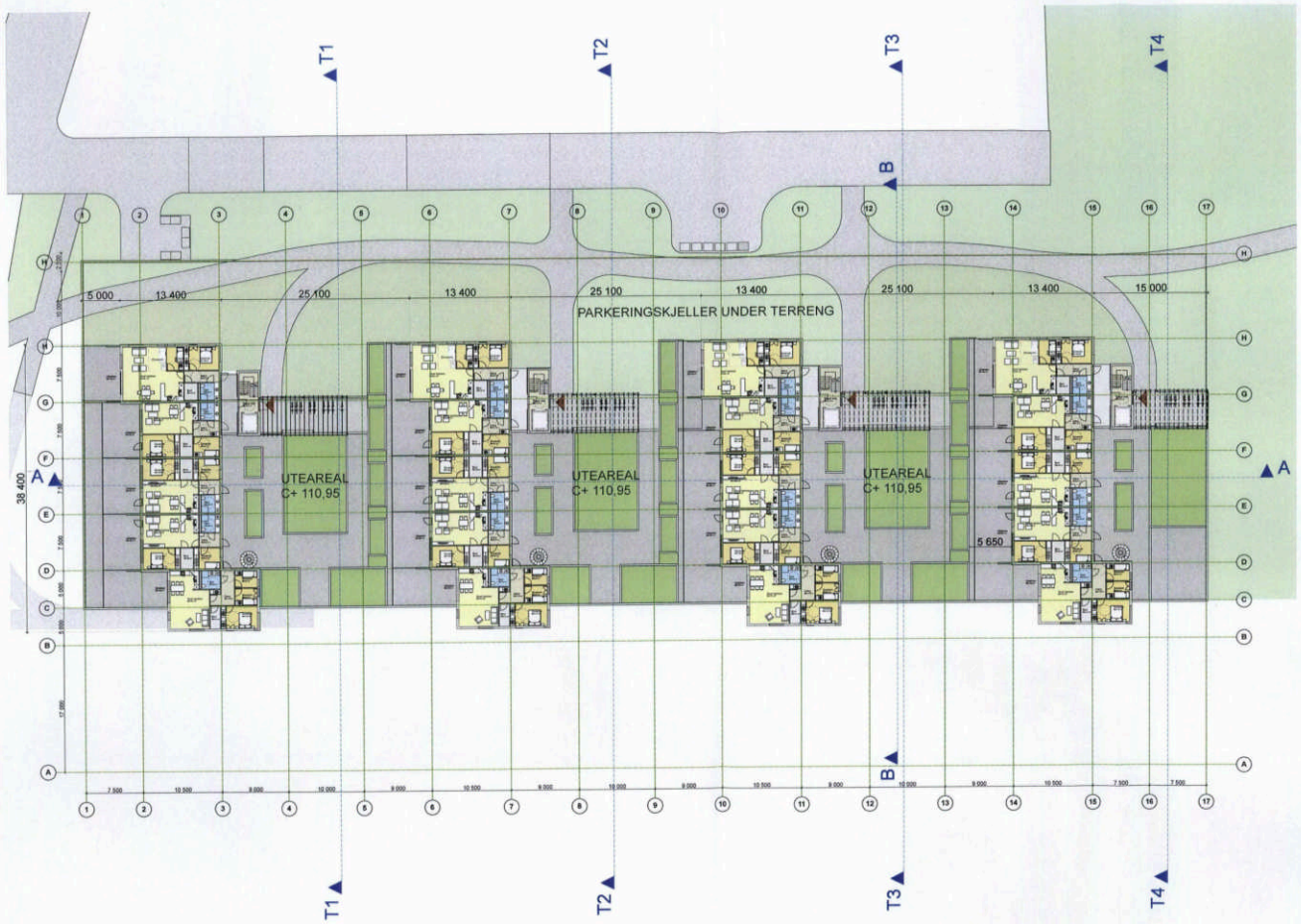
Tegnet	Kontr.	Dato	Målestokk
			A1 1: 100 A3 1: 200

Navn
RAMMESØKNAD

Filkatalog
a1001_A1-tegninger.pln

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

Arkitektfirma: MEINICH ARK TEKSTER AS



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

Prosjektnavn:
KNAPSTAD VESTRE, FELT B5

Utarbeidet av:
KNAPSTAD VESTRE AS
Adresse:
KNAPSTAD VESTRE, FELT B5
Antall / type:
36/ 1 M. FL.
Tiltakstype:
NYBYGG BOLIG OG FORRETNING

Tegningsnavn/ title:
PLAN BOLIG
1. ETASJE

Tegnet:	Kontr.:	Dato: 08.06.16	Målestokk: A1 1: 250 A3 1: 500
Revisjon:	Godkjent:	Dato: 23.10.20	

Fil navn:
RAMMESØKNAD

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

Arkitektfirma: MEIMICH 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 30, 1823 Knapstad
Gnr. 836, Bnr. 226, Snr. 2, andelsnr. 29 i BJØRNEVEIEN BORETTSLAG, Indre Østfold kommune.

Oppdragsnummer:
292260055

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.
