PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

DELEVEIEN 27 D

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

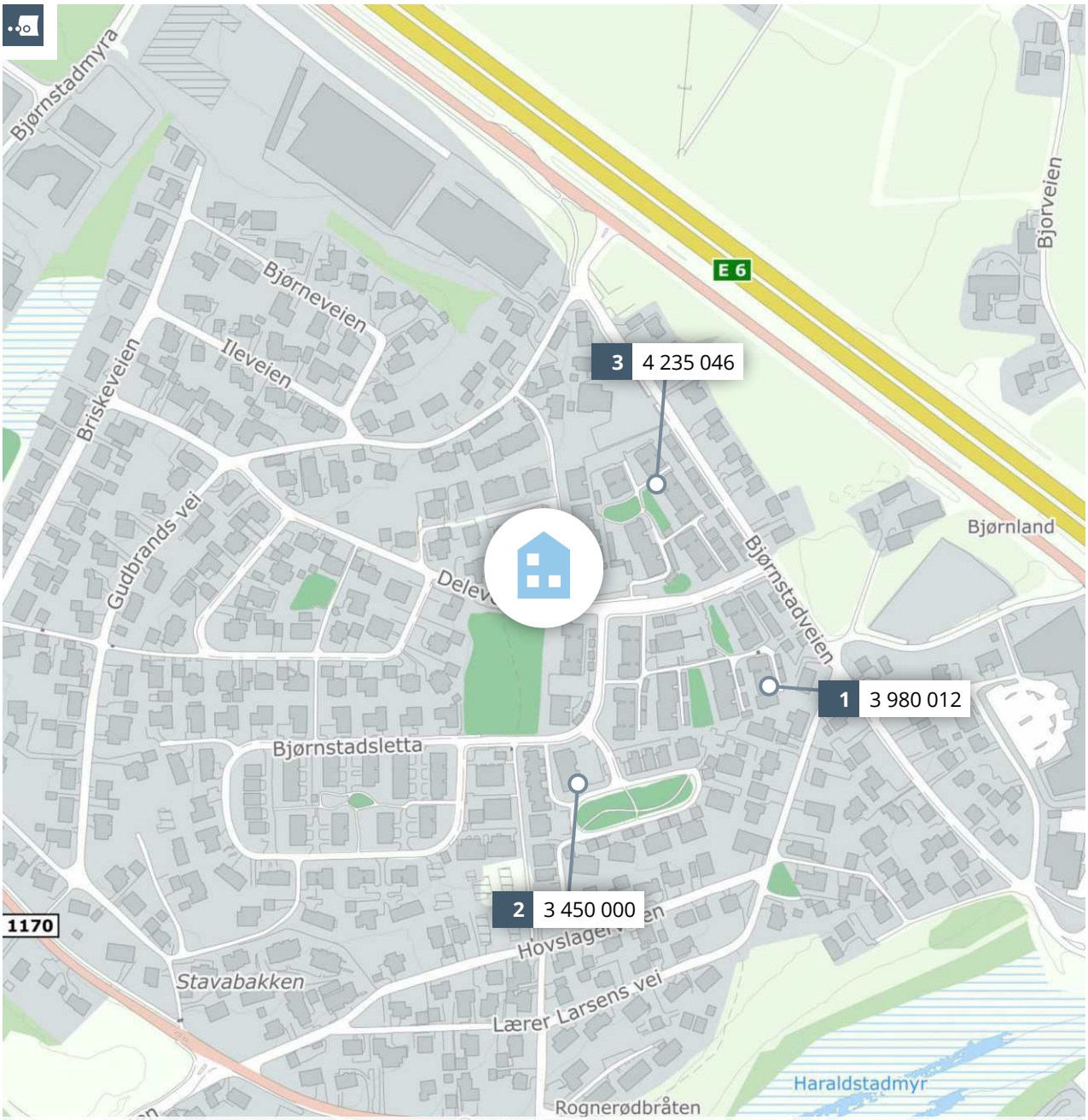
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

DELEVEIEN 27 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 28.08.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Thor-Martin Frøyland.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Deleveien 27 D, 1712 GRÅLUM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2019

GNR 2047 BNR 15 FNR 0 SNR 4 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS BJØRNSTAD

Verdivurdert til

3 900 000

-	3 900 000	47 561
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	82 m²	5 m²	- m²	11 m²	- m²	- m²
Byggeår						2019

Fellesutgifter	2 250
Formue	9 306
Soverom	3
Etasje	1
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bjørnstadveien 45 B 77 m² 2019 1. etg 2 sov				13.06.2025	3 690 000	**3 970 000**	10 012	3 980 012	**51 688**
2	Bjørnstadtunet 49 A 67 m² 2018 1. etg 2 sov				18.08.2026	3 490 000	**3 450 000**	0	3 450 000	**51 493**
3	Bjørnstadveien 67 D 99 m² 2020 2. etg 3 sov				08.05.2025	4 250 000	**4 200 000**	35 046	4 235 046	**42 778**

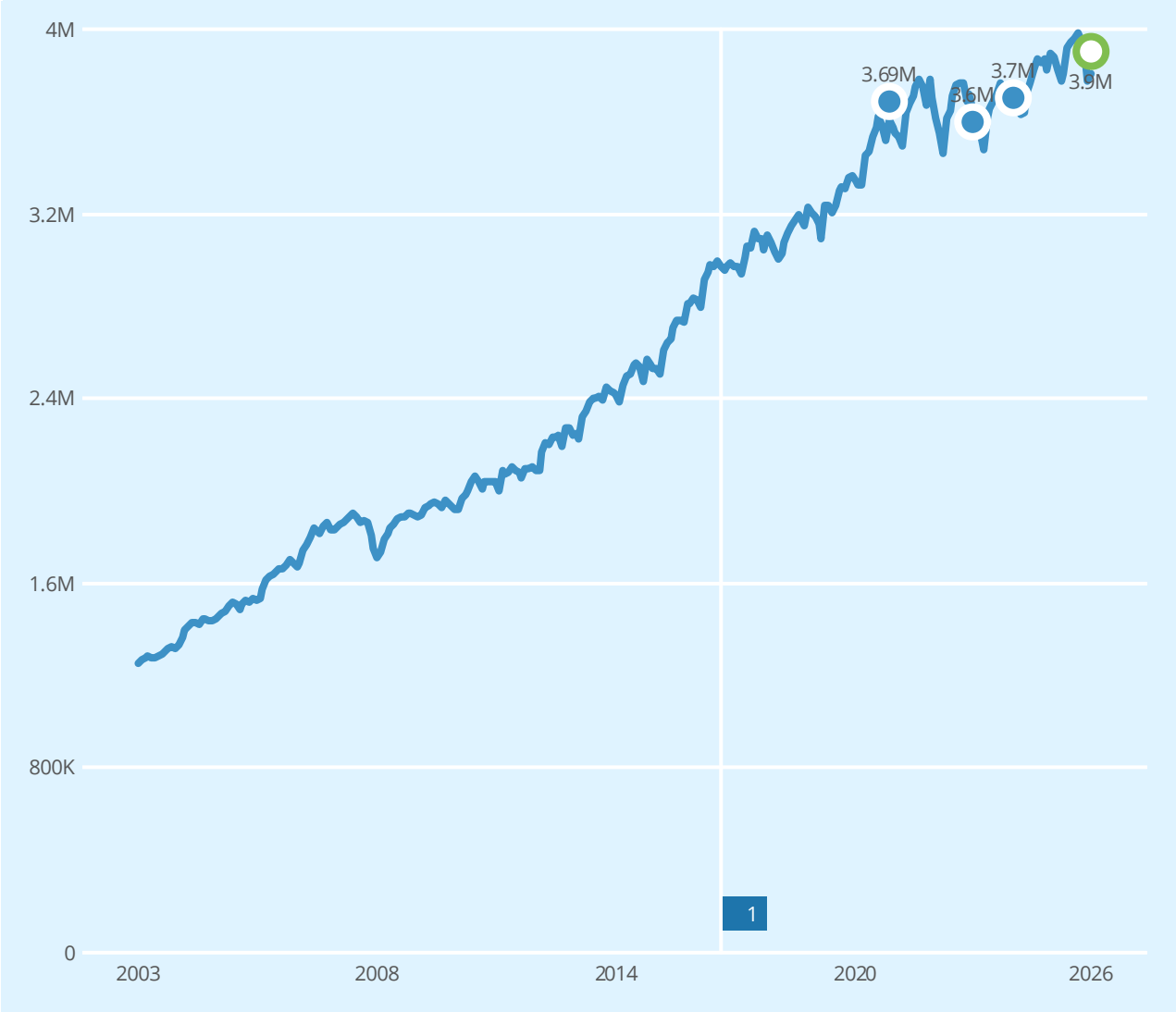
Velkommen til Deleveien 27D – en moderne og innbydende leilighet fra 2019 med en attraktiv beliggenhet på Bjørnstad/Grålum. Her får du en lettstelt bolig over ett plan, med tre gode soverom, en åpen og sosial stue-/kjøkkenløsning, pent bad og praktisk vaskerom/teknisk rom. Den sørvendte terrassen blir en naturlig forlengelse av boligen og gir gode muligheter for å nyte fine dager utendørs. Leiligheten har moderne tekniske løsninger som balansert ventilasjon og vannbåren varme, og fremstår med et helhetlig og tidsriktig uttrykk. Beliggenheten er svært praktisk med kort vei til butikker, skoler, treningssenter, turmuligheter og Tunevannet. Sykehuset på Kalnes ligger kun ca. 4 minutter unna med bil, mens Sarpsborg sentrum nås på ca. 8 minutter. E6 er også lett tilgjengelig, noe som gjør boligen til et godt utgangspunkt for både jobb og fritid.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
03.09.2024	24.09.2024	01.11.2024	3 700 000	3 700 000	0	3 700 000	2
09.06.2023	18.09.2023	03.11.2023	3 690 000	3 600 000	0	3 600 000	
08.06.2021	30.08.2021	21.09.2021	3 650 000	3 685 000	0	3 685 000	
22.04.2020		22.04.2020	-	3 445 525	-	3 445 525	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Ganske lik indekstert pris. Vurdering ut i fra hva som er solgt siste tiden.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i BJØRNSTAD grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

4.2M
4 032 000 Prisantydning i snitt
3.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
48
dager

Leiligheter solgt i BJØRNSTAD grunnkrets siste 9 mnd

12
leiligheter solgt

4.0M
3.9M
3.8M
3 689 000 Prisantydning i snitt
3 594 000 Salgspris i snitt
3.5M
3.4M

Solgt i snitt i løpet av
97
dager

for 2.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

47 561 Deleveien 27 D Totalpris 3 900 000
47 093 BJØRNSTAD grunnkrets i snitt siste 9 mnd

39 829 SARPSBORG kommune i snitt siste 9 mnd

Deleveien 27D

Nabolaget Bjørnstad - vurdert av 19 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Grålum barneskole (1-7 kl.) 468 elever, 25 klasser	15 min 1.3 km
Grålum ungdomsskole (8-10 kl.) 366 elever, 23 klasser	10 min 0.9 km
Kalnes videregående skole 380 elever, 30 klasser	4 min 2.3 km
Greåker videregående skole 900 elever	6 min 3.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Grålum, Norway	10 min
Recharge Esso Grålum	11 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Gudbransvei 42 Linje 132	3 min 0.3 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	10 min 4.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 27 min

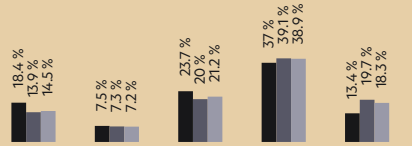
BARNEHAGER

Store Tune Gård barnehage (0-5 år) 165 barn	20 min 1.7 km
Tubus barnehage (0-5 år) 93 barn	5 min 2.4 km
Valaskjold barnehage (1-5 år) 65 barn	7 min 2.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Grålum	12 min
Coop Extra Grålum	13 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Bjørnstad	1 303	528
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Samkjøring

SPORT

Briskeveien balløkke	6 min
Grålum barne- og ungdomsskole	12 min
SKY Fitness Grålum	9 min
Family Sports Club Sarpsborg Qualit...	12 min

«Det er som regel stille og rolig der»

— Sitat fra en lokalkjent

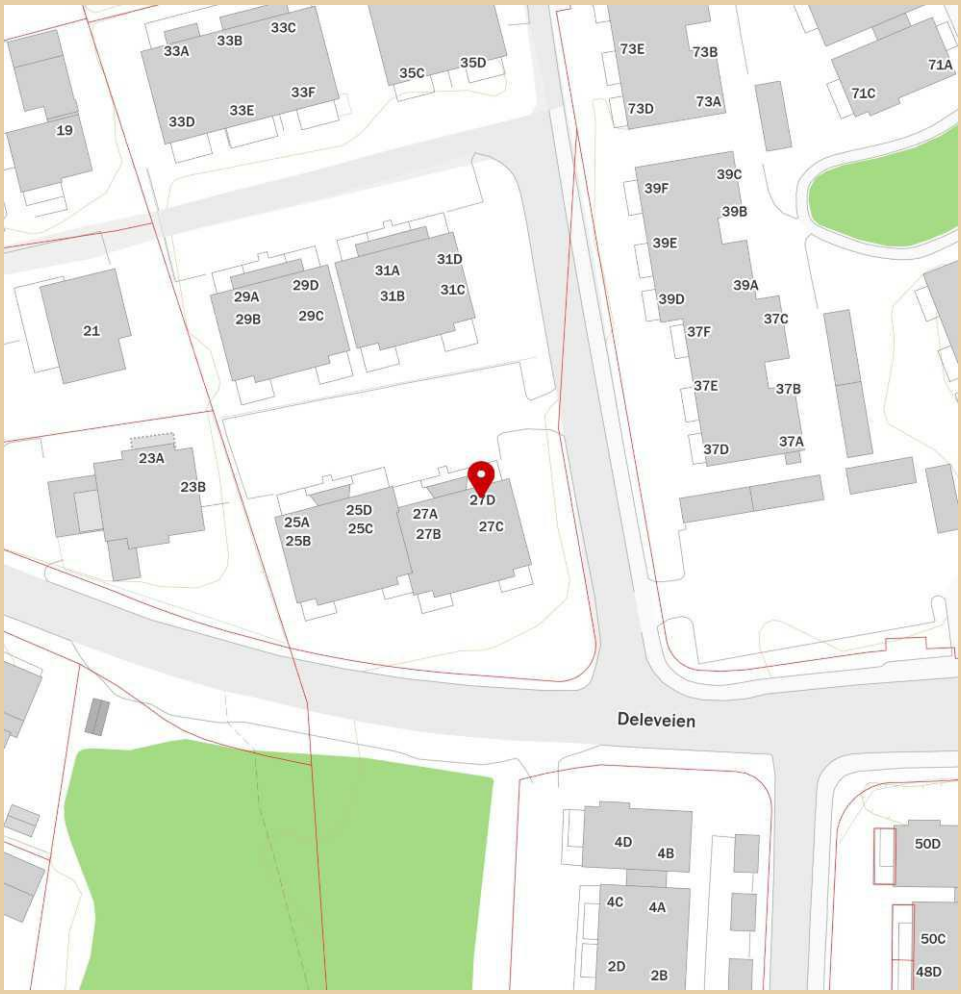
Støynivået
Lite støynivå 86/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

—

Gateparkering
Lett 86/100



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

Tilstandsrapport

Skann for mer info og kontakt takstmann

Leilighet

Deleveien 27D
1712 Grålum

Sarpsborg Kommune

Gnr. 2047, **Bnr.** 15, **Snr.** 4

Total BRA	Antall soverom	Antall våtrom	Antall kjøkken
87 m²	**3**	**2**	**1**

TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
Ingen avvik	Mindre avvik	Vesentlige avvik	Alvorlige avvik	Ikke undersøkt
0	**11**	**8**	**0**	**0**

Jostein Mathisen
Byggmester og bygningssakkyndig/takstmann

befar.io Takstmann Jostein Mathisen takstmann-sarpsborg.no BMTF

Befaringsdato : **14/08/2026** Rapportdato : **27/08/2026**

Rapporten er bygget med **befar.io**

Formål med rapporten

Denne tilstandsrapporten beskriver boligens tekniske tilstand på befaringstidspunktet. Rapporten viser observerte avvik, tegn på avvik eller forhold som kan medføre økt risiko for skade eller funksjonssvikt.

Formålet er å gi et tydelig, nøkternt og forståelig beslutningsgrunnlag ved boligghandelen.

Rammeverk og standarder

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Vurdering av bygningsdeler og fastsettelse av tilstandsgrader er utført med utgangspunkt i **NS 3600:2025**. Standarden angir prinsipper for undersøkelsesnivå, vurdering av avvik og bruk av tilstandsgrader.

Arealopplysninger er utarbeidet i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

Godkjent rapport – virkning

En tilstandsrapport regnes som godkjent når den oppfyller kravene i forskriften.
Forhold som er tydelig beskrevet i en godkjent rapport, anses som kjent for kjøper.

Undersøkelsesmetode og tilgjengelighet

Undersøkelsen er basert på det som var synlig og tilgjengelig på befaringstidspunktet, og er gjennomført uten inngrep i konstruksjoner eller demontering av bygningsdeler.

Den bygningssakkyndige flytter på tepper, møbler og annet inventar når dette er nødvendig for å få tilgang til rom eller bygningsdeler som skal undersøkes.

Dette gjelder ikke for særlig tunge møbler eller inventar når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger forhold som gir grunn til å anta at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Bygningsdeler eller flater som ikke kunne undersøkes fullt ut, er opplyst i rapporten. Slike forhold er enten vurdert ut fra tilgjengelige observasjoner eller gitt tilstandsgrad TG IU (ikke undersøkt), med forklaring på årsaken.

Begrensninger og skjulte forhold

Rapporten reduserer risiko for uforutsette forhold, men kan ikke utelukke skjulte feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved denne typen undersøkelse.

Dokumentasjon fra eier

Den bygningssakkyndige har etterspurt og vurdert dokumentasjon som er fremlagt av eier på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon inngår som en del av vurderingsgrunnlaget, men erstatter ikke den visuelle og tekniske undersøkelsen.

Der relevant dokumentasjon ikke er fremlagt, er dette opplyst i rapporten. Manglende dokumentasjon kan medføre økt usikkerhet knyttet til utførelse, alder eller vedlikehold, og kan ha betydning for valg av tilstandsgrad.

Risikokonstruksjoner

Enkelte bygningsdeler er erfaringsmessig mer utsatt for slitasje, fuktbelastning og skader enn andre. Slike bygningsdeler omtales som risikokonstruksjoner.

Vurdering av risikokonstruksjoner er basert på observerbare forhold, tilgjengelighet, alder, konstruksjonsoppbygging og fremlagt dokumentasjon.

Rapportens gyldighet

Tilstandsrapporten er gyldig i **12 måneder fra befaringsdato.**

Uavhengighet

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten økonomiske bindinger til partene i bolighandelen.

FORKLARING AV TILSTANDSGRADER (TG)

Tilstandsgrader beskriver nivået av avvik, risiko og behov for oppfølging for bygningsdeler og installasjoner basert på visuell kontroll og tilgjengelige undersøkelser i henhold til forskrift til avhendingsloven og NS 3600.

TG 0 Ingen registrerte avvik

Det er ikke registrert avvik på bygningsdelen ved befaringstidspunktet. TG 0 innebærer ikke garanti for fremtidig tilstand.

Kjennetegn kan være:

- Ingen synlige tegn til slitasje, skade eller svikt
- Utførelse fremstår fagmessig korrekt
- Funksjon vurderes som tilfredsstillende ved kontrolltidspunktet
- Ingen merknader basert på tilgjengelig dokumentasjon og inspeksjon

TG 1 Mindre avvik

Bygningsdelen har mindre avvik eller slitasje som er normalt ut fra alder, bruk og konstruksjonstype. Forholdene innebærer normalt lav risiko og håndteres gjennom ordinært vedlikehold og oppfølging.

Kjennetegn kan være:

- Begynnende slitasje eller mindre avvik
- Forhold som ikke utgjør akutt funksjonssvikt
- Avvik som kan utvikle seg over tid
- Ingen umiddelbare tiltak vurderes som påkrevd

TG 2 Vesentlige avvik

Bygningsdelen har vesentlige avvik som kan medføre økt risiko for skade eller redusert funksjon. Tiltak eller nærmere undersøkelser bør vurderes. Videre bruk skjer med økt risiko.

Kjennetegn:

- Feil eller mangler i utførelse
- Skader eller tydelige symptomer på skade
- Betydelig slitasje
- Redusert eller usikker funksjon
- Utdaterte løsninger eller materialer
- Begrenset gjenværende levetid
- Forhold som kan forverres dersom tiltak utsettes

TG 3 Alvorlige avvik

Bygningsdelen har alvorlige avvik med høy risiko for skade, funksjonssvikt eller fare for liv og helse. Tiltak anses som nødvendig, og videre bruk uten utbedring kan medføre betydelig risiko.

Kjennetegn kan være:

- Total eller tilnærmet total funksjonssvikt
- Bygningsdelen oppfyller ikke sin tiltenkte funksjon
- Forhold med høy sannsynlighet for følgeskader
- Forhold som kan innebære fare for liv og helse
- Avvik fra gjeldende lover, forskrifter eller sikkerhetskrav

TG IU Ikke undersøkt

Bygningsdelen har ikke vært mulig å undersøke på befaringstidspunktet. Tilstanden er derfor ukjent, og det kan foreligge skjulte avvik eller skader. Denne tilstandsgraden benyttes unntaksvis.

Eksempler kan være:

- Snødekket yttertak
- Krypkjeller uten inspeksjonsmulighet
- Konstruksjoner eller rom som ikke var tilgjengelige

Konsekvens og tiltak ved TG2 og TG3

Ved bruk av tilstandsgrad TG2 eller TG3 beskriver rapporten hva som er observert, hvilke konsekvenser dette kan medføre, og hvilke tiltak som anbefales.

Ved TG3 gis det i tillegg et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring. Anslaget tar ikke høyde for standardheving.

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

kr **Lav kostnad**
0 – 100 000

kr **Middels kostnad**
100 000 – 300 000

kr **Høy kostnad**
Mer enn 300 000

Ved tilstandsgrad TG3 gis det et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring av det beskrevne forholdet.
Kostnadsanslaget er angitt som et intervall som viser forventet størrelsesorden. Anslaget er ikke et pristilbud eller en detaljert kalkyle.

Anslaget er basert på erfaringspriser og forutsetter normal tilgjengelighet, standard utførelse og kjente forhold på befaringstidspunktet.

Kostnadsanslaget tar ikke høyde for skjulte skader, standardheving, prosjektering, byggesaksbehandling eller uforutsette forhold.

EIENDOMS- OG MATRIKKELINFORMASJON

Adresse	Deleveien 27D, 1712 Grålum
Kommune	Sarpsborg Kommune
Matrikkeldata	**Gnr.** 2047, **Bnr.** 15, **Seksjonsnr.** 4
Hjemmelshaver	Stine Mæhlum, Pål Robin Sundell
Eierform	Selveierleilighet (i småhus)
Boligtype	Leilighet
Byggeår	2019
Tomtestørrelse	Felleseie tomt 5 069 m²
Vann	Offentlig
Avløp	Offentlig

FORUTSETNINGER FOR BEFARINGEN

Lysforhold ved befaring	Dagslys
Møblering	Normalt møblert
Hvem var til stede	Stine Mæhlum, Pål Robin Sundell
Salgsforhold	Ordinært salg

AREAL, ROMINNDELING OG LOVLIGHET

Arealer i rapporten er oppmålt og oppgitt i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

I henhold til forskriften oppgis bruksareal (BRA), herunder:

BRA-i : Internt bruksareal

BRA-e : Eksternt bruksareal

BRA-b : Innglasset balkong

Terrasse- og balkongareal (TBA) er definert i **NS 3940** og oppgis der dette er relevant som tilleggsinformasjon. TBA inngår ikke i bruksarealet og omfattes ikke av forskriftens arealbegreper.

Oppgitt rominndeling og rombruk er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet. Oppmålt areal er fastsatt etter **NS 3940**. Arealberegningen påvirkes ikke av om rom eller bruk er godkjent etter plan- og bygningslovgivningen. Den fysiske utformingen av rommet kan imidlertid ha betydning for hva som inngår i måleverdig areal.

Tekniske sjakter og sjaktkjerner som er felles konstruksjoner og betjener flere boenheter regnes som fellesareal, basert på hvordan arealet er definert i byggesak og tegninger. Slike sjakter inngår derfor ikke i BRA for den enkelte boenhet, selv om sjakten fysisk passerer gjennom leiligheten.

Ved skråtak er kun måleverdig areal inkludert i arealberegningen. Areal med lav takhøyde inngår ikke, selv om arealet kan være i praktisk bruk. Målingen er utført i samsvar med **NS 3940** sine regler for takhøyde og måleverdig areal. Vurdering av om rom eller bruk er i samsvar med plan- og bygningslovgivningen fremgår av egen vurdering i rapporten.

Arealene er basert på tilgjengelige målinger og forutsetter at rommenes avgrensninger er korrekt utført. Avvik kan forekomme dersom konstruksjoner er skjult eller utilgjengelige.

AREAL BOLIG

Etasje	BRA-i *Internt bruksareal*	BRA-e *Eksternt bruksareal*	BRA-b *Innglasset balkong*	TBA *Terrasse- og balkongareal*
1. etg	82	5	-	11
Sum	**82**	**5**	**-**	**11**
Sum BRA	**87**			

MERKNADER OM AREAL

Takhøyder

Etasje	Takhøyde
1. etg	2,38–2,41 m

Måling

Måling er gjennomført med **lasermåler** på stedet og **skissert opp**

Areal
Tomteareal er hentet fra matrikkelopplysninger

ROMINNDELING

BRA-i

1. etg:

Entre/gang
Soverom høyre
Soverom venstre
Soverom ved stue
Bad
Vaskerom/teknisk rom
Stue/Kjøkken

BRA-e

1. etg:

Sportsbod

INNVENDIGE OVERFLATER

Innvendige vegger er hovedsakelig kledd med MDF-plater og slettmalt overflate. Himlingene er slettmalt tak. Gulvene består av laminat og fliser. Det er registrert normal slitasje på overflatene.

Eventuelle merker, skruehull eller skjolder etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg.

Total BRA	Antall våtrom	Antall kjøkken	Antall soverom
87 m²	2	1	3

BYGGEMÅTE

Ringmurselementer og støpt gulv mot grunn. Det er ikke fuget eller benyttet skjøtestykker på ringmurselementer. Det er ikke observert skjevheter eller skader på øvrige bygningsdeler som indikerer ustabilt fundament eller byggegrunn annet enn hva som anses som normalt ut ifra alder. Yttervegger antatt oppført i isolert bindingsverk med liggende panel utvendig. Indikasjon på normal løsning for lufting bak kledning, tilstrekkelig lufting kan kun kontrolleres ved å demontere kledning. Kledning fremstår i normal stand i henhold til alder. Pulttak konstruert i tre. Tekket med sveiset takbelegg. Ingen adkomst til taket som heller ikke har særlig nær tilknytning til denne leiligheten som ligger i 1.etasje.

Grunnmur, fundamentering og drenering:
Plate på mark

Yttervegg og fasader:
Veggkonstruksjon:
Bindingsverk (fra 2019)
Kledning:
Trekledning (fra 2019)

Vinduer:
3-lags glass

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligens ventilasjon er av typen balansert ventilasjon. VVS-anlegget benytter rør-i-rør, og varmtvannsbereder er installert av Høiax. Vannbåren varme er levert gjennom gulvvarme, hvor rørene er innebygde og uten synlige skader. Det elektriske anlegget er skjult og har 18 sikringer, med en samsvarserklæring utført av Elcompaniet AS.

Ventilasjon
Balansert ventilasjon

Rørinstallasjon
Rør-i-rør

Vannbåren varme
Ja – El-kassett

Varmtvannsbereder
Bereder

OM TOMTEN

Relativt flat tomt med asfalterte veier og belegningsstein på parkeringsplass og ved innganger. Plenarealer for øvrig langs boligene.

Grunnforhold

I følge kart fra kommunen så består grunnen av randmorene/randmorenebelte og mulighet for marin leire er vurdert som middels.

OVERORDNET VURDERING

Leiligheten er oppført i 2019 og fremstår som en moderne bolig med ett plan. Bygningen er fundamentert med plate på mark og har trekledning. Innvendige overflater viser overveiende normal slitasje, noe som er forventet for en bolig av denne alderen.

Boligen har teknisk utstyr som skjult elektrisk anlegg, balansert ventilasjon og vannbåren varme med el-kassett. Disse tiltakene bidrar til en oppdatert og moderne boligstandard. Badet og vaskerommet er utstyrt med fliser og smøremembran, noe som gir en funksjonell løsning for våtrom.

Det er registrert enkelte avvik som bør følges opp. Ytterkledningen har sprekker og avflassing, og det er behov for å forbedre terrengforholdene for å sikre effektiv drenering. På vaskerommet er det registrert manglende fuktbestandige materialer, noe som kan medføre risiko ved vannsøl. Regelmessig vedlikehold anbefales for å opprettholde boligens standard.

For å få en helhetsoppfatning av boligen oppfordres det til å lese hele rapporten av de undersøkelsene og vurderingene som er gjennomført av undertegnede.

TILLEGGSOPPLYSNINGER OG HMS

LOVLIGHETER/ENDRINGER

- Det er registrert endret bruk av rom i forhold til opprinnelig godkjent bruksformål.
- Soverommet til høyre når man kommer inn i entré har ikke tilstrekkelig tilgang på dagslys i henhold til rommets størrelse.
- Boligen har alle romfunksjoner på inngangsplanet og skal utformes som tilgjengelig bolig. Høyde på terskler ved inngangsdør, boddør og terrassedør tilfredsstiller ikke krav om trinnfrihet.
- Det er ikke fremvist FDV-dokumentasjon for boligen. Ukjent om dette er overlevert. FDV-dokumentasjon skal følge boligen.

FERDIGATTEST

- Ferdigattest: Foreligger (Ferdigattest er gitt - 16 boenheter - Bjørnstadboligfelt BK 1 - Gnr 2047 bnr 15 – Deleveien 25-27-29-31. Datert 15.11.2021)

DOKUMENTKONTROLL

Kilder:

- Oppdragsgiver
- Kommunale opplysninger fra meglerpakke
- Egenerklæring
- Byggesaksarkiv
- Tidligere rapporter for boligen. Utarbeidet av undertegnede.
- Eiendomsverdi.no

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BRANN OG SIKKERHET

- Slukkeutstyr og røykvarslere er i henhold til krav på befaringstidspunktet.
- Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse
- Åpne undersider av balkonger, altanganger og utvendige trapper samt avstand mellom enkelte vinduer og dører mellom etasjene indikerer avvik fra forskriftskrav for hindring av brannspredning og flammepåvirkning mellom branncelle og rømningsveier. Ytterligere undersøkelser anbefales.

OPPVARMING OG ANNET

Oppvarming

- Vannbåren gulvvarme fra El-kassett

Opplysninger om oppvarmingskilder er basert på eiers opplysninger og observasjoner ved befaring. Opplysningene er ikke nærmere verifisert

Parkering

- Parkeringsplass / Uteparkering

TG 1 1. GRUNNMUR, FUNDAMENTERING OG DRENERING

Nøkkelfakta

- Grunnforhold: I følge kart fra kommunen så består grunnen av randmorene/randmorenebelte og mulighet for marin leire er vurdert som middels.
- Alder grunnmur: 2019
- Type grunnmur: Plate på mark

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Boligen står på ringmurselementer og støpt gulv mot grunn.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til grunnmurens tilstand, terrengfall, dreneringsforhold og eventuelle tegn til setninger, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens evne til å lede bort vann fra bygningen.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Det ble ikke påvist skader eller tegn til setninger på synlige deler av ringmur, men terrengforhold og terrasse begrenset inspeksjonsmulighet noe. Det ble ikke påvist god merkbare skjevheter eller andre indikasjoner i overliggende bygningsdeler som kan indikere ustabilt fundament eller byggegrunn.

TG 2 2. TERRENGFORHOLD

Nøkkelfakta

- Utforming terreng: Relativt flat tomt

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Det ligger gress, singel, terrasse og belegningsstein inntil muren. Vann fra taknedløp slippes ut på terreng.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter blant annet terrengfall rundt bygningen, overflateavrenning og forhold som kan påvirke bortledning av vann fra konstruksjonen. Det vurderes også om terrenget kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur eller øvrige bygningsdeler.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert at terrenget mot muren har lite og stedvis ikke fall bort fra bygget, og at vann fra taknedløp slippes ut nært bygget. Som følge ledes ikke overflatevann effektivt bort, og fuktbelastningen mot muren og yttervegg økes, noe som over tid kan medføre fuktskader. Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall slik at overflatevann ledes bort fra muren.

1. Avvik/Årsak: Manglende terrengfall fra mur

Terrenget mot muren har lite og stedvis ikke fall bort fra bygget. Vann fra taknedløp slippes ut nære bygget der terreng ligger tett mot yttervegg.

Risiko/Konsekvens

Dette gjør at overflatevann ikke ledes effektivt bort fra bygget og øker fuktbelastning mot muren og nærliggende bygningsdeler som yttervegg. Furkskader kan oppstå over tid som følge av dette.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall på terreng slik at overflatevann ledes bort fra muren og nærliggende bygningsdeler.

TG 2 3. YTTERVEGGER

Nøkkelfakta

- Årstall og type veggkonstruksjon: Bindingsverk fra 2019
- Årstall og type kledning: Liggende trekledning fra 2019
- Tilfredsstillende vedlikehold: Nei
- Er det påvist lufting/ventilering: Ja

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til fasader, kledning, lufting, overflatebehandling, deformasjoner og eventuelle tegn til fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens levetid og motstand mot vær- og fuktbelastning.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert sprekker og avflassing i bordene, vridning og utettheter ved skjøter og mot vinduer/dører, enkelte vridde vannbrett, kledning nær terreng, for dype spiker og manglende sikring mot mus under kledningen. Det er risiko for økt fuktbelastning, skader og inntrengning av mus, og det anbefales overflatebehandling, lokale tettings- og innfestingsutbedringer, hyppigere vedlikehold og sikring mot mus.

1. Avvik/Årsak: Kledning og konstruksjon

1. Stedvis har bordene sprekker og avflassing. Stedvis er det vridinger og utettheter ved skjøter og inn mot vinduer/dører. Enkelte vannbrett er vridde.
2. Deler av kledning ligger nære terreng og flere spiker er slått for dypt inn i bordene.
3. Stedvis mangler det sikring mot inntrenging av mus/skadedyr i bunnen bak kledning.

Risiko/Konsekvens

1. Dette reduserer motstandsdyktighet mot vann og øker risikoen for skader i kledning og bakenforliggende konstruksjon over tid.
2. Dette gir økt fuktbelastning, kan kreve hyppigere vedlikehold enn normalt og føre til fuktskader lokalt over tid.
3. Risiko er til stede for inntrengning av mus/skadedyr med følgeskader i lukkede konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

1. Overflatebehandling og lokale utbedringer av innfesting og tetting ved vinduer/dører.
2. Hyppigere vedlikehold enn normalt anbefales for å opprettholde forventet levetid.
3. Det bør gås over sikring mot inntrenging av mus/skadedyr i bunnen bak kledning og utbedre der dette mangler.

TG 1 4. VINDUER OG YTTERDØRER

Nøkkelfakta

- Alder vinduer: 2017-19
- Alder dører: 2017-19
- Type vinduer: Trekarmer
- Type balkong/ytterdør: Ytterdør; Terrassedør, tett boddør.
- Type glass: 3-lags glass
- Type materiale: Tre

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Vinduer og terrassedør med 3-lags glass i trekarmer, merket med årstall 2017. Inngangsdør og dør til bod av samme alder.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til alder, overflatebehandling, tetting, funksjon, glass, beslag og eventuelle tegn til slitasje, fukt- eller råteskader. Det vurderes også forhold som kan påvirke vinduenes levetid, energieffektivitet og motstand mot værpåvirkning.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Håndtak/vridere på inngangsdør og boddør er noe løse og enkelte er harde og vri.

TG 2

5. BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER

Nøkkelfakta

- Alder: 2019
- Utgang fra stue/kjøkken til terrasse 11m²
- Overflate gulv: Terrassebord som spaltegulv
- Overbygd: Delvis

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Utgang fra stue til terrasse anlagt mot grunnen. Overbygget av overliggende balkong.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til konstruksjon, overflater, drenering, lufting og eventuelle tegn til slitasje, fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens sikkerhet, levetid og evne til å lede bort vann. Høyde og utforming av rekkverk skal ikke vurderes her og er omtalt under sikkerhetsforhold tidligere i rapporten.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Trevirke er påvist med slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann. Understøtting er enkelt utført, konstruksjonen er nær terreng, og lokal svikt/fjæring er påvist. Økt risiko for råte og redusert stabilitet over tid, samt risiko for bevegelser og skjevheter, er vurdert. Overflatebehandling anbefales, og forsterking/oppretting av understøtting kan planlegges.

1. Avvik/Årsak: Slitasje og understøtting

Trevirket har slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann. Understøtting er enkelt utført og konstruksjonen ligger nære terreng. Lokal svikt/fjæring i konstruksjon er påvist.

Risiko/Konsekvens

Slitasje på trevirke mot terreng gir økt risiko for råte og redusert stabilitet over tid. Enkel løsning for understøtting kan også føre til bevegelser og skjevheter i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling anbefales for å opprettholde motstandsdyktighet mot vann. Forsterking/oppretting i understøtting kan planlegges.

6.1 BAD

TG 1

6.1.1 BAD - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Alder vegger og himling: 2019
- Overflate vegg: Fliser
- Overflate tak: Slettmalt tak
- Oppvarming: Vannbåren gulvvarme
- Ventilasjon: Balansert avtrekk, Spalte ved dør

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av vegger, himling og ventilasjon på våtrom vurderes blant annet overflater, synlige skader, tegn til fuktpåvirkning, ventilasjonsløsning og luftutskifting. Det kontrolleres også for forhold som kan gi økt risiko for kondens, mugg- og fuktskader.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Fliser og fuger fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder. Himling fremstår i ok stand.

TG 2

6.1.2 BAD - GULV

Nøkkelfakta

- Gulv: Fliser
- Sluk: I dusj og under innredning.

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av gulv og fallforhold vurderes blant annet overflater, fall mot sluk, eventuelle vannansamlinger, slitasje, sprekker, bom i fliser og synlige forhold ved sluk. Formålet er å avdekke forhold som kan gi redusert avrenning eller økt risiko for fuktskader.

Beskrivelse av gulv og fallforhold

Det er sprekker og mangelfull innfylling i fuger ved sluk i dusjsone. Stedvis løse og misfargende mykfuger. Bom under enkelte fliser ved sluk. Gulvet har ikke jevnt fall mot noen av slukene. Det blir liggende vann ved spyling i dusjsone. Krav for at bruksvann og lekkasjevann skal ledes til sluk er ikke oppfylt. Tilfredsstillende høydeforskjell på 25mm fra topp slukrist til topp membran ved dør er oppfylt hvis membran er ført opp under terskel, dette kan ikke kontrolleres uten å demontere terskel. Topp slukrist i dusjsone ligger 20mmm lavere enn gulv ved dør.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Bom og hulrom under enkelte fliser og sprukne fuger ved sluk ble påvist, og ujevnt fall mot sluk gjør at vann ligger i dusjhjørnet og kan renne ut ved dør, noe som øker slitasje, sklirisiko og fare for følgeskader. Utskifting anbefales. Lokale utbedringer som liming og utskifting av fuger kan vurderes, og ved rehabilitering må gulvet ha fall mot sluk.

1. Avvik/Årsak: Bom/hulrom med sprukne fuger

Det ble påvist bom/hulrom under enkelte fliser og påbegynt oppsprekking i fuger ved sluket.

Risiko/Konsekvens

Dette indikerer manglende vedheft med underlaget og gir risiko for at fliser og fuger løsner eller sprekker over tid ved belastning og normal bruk. Fuktpåvirkning kan også bidra til eskalering.

Anbefalte tiltak

Planlegg for utskifting. Avvikene indikerer at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Vurder lokale utbedringer som liming av fliser og utskifting av fuger.

2. Avvik/Årsak: Fallforhold

Det er ikke jevnt fall mot sluk fra alle steder der bruksvann og lekkasjevann kan havne på gulvet. Vann blir liggende ved spyling i dusjhjørne. Det er ikke god sikring mot lekkasjer ut ved døren.

Risiko/Konsekvens

Bruksvann og lekkasjevann som havner på gulv vil ikke ledes til sluk. Vann som blir liggende gir økt slitasje på gulvet og økt risiko for å skli på gulvet. Ved større lekkasjer så kan vann renne ut ved dør og føre til følgeskader.

Anbefalte tiltak

Unngå bruk som gir vann direkte på gulv, vurder installering av dusjkabinett. Ved rehabilitering av badet må gulvet konstrueres med fall mot sluk i henhold til forskriftskrav og preaksepterte løsninger.

TG 1

6.1.3 BAD - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Alder tettesjikt: 2019
- Type membran/tettesjikt: Gulv – Smøremembran, Vegg – Smøremembran
- Type dokumentasjon: Ja (Ferdigattest, Uavhengig kontroll)
- Plassering av sluk: I dusj, På hovedgulv
- Hulltaking utført: Ja
- Resultat fuktmåling: 8.8% (Fra soverom mot dusj.)

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av membran og dokumentasjon kontrolleres synlige forhold knyttet til tettesjikt, oppkanter, rørgjennomføringer og tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Membran ligger normalt skjult i konstruksjonen og vurderes derfor ut fra synlige forhold og foreliggende dokumentasjon.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Bygningsdelen fremstår med normal slitasje iht. alder, med ingen vesentlige avvik registrert. Normalt vedlikehold og oppfølging må forventes.

1. Hulltaking: Utført

Inspeksjonstype: Hulltaking

Fuktmålinger

1. Fra soverom mot dusj.: **8.8** %

TG 1

6.1.4 BAD - SANITÆR OG RØR

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 2019
- Utstyr: Dusj med glassdører/glassvegg, Servantinnredning, Speilskap, Vegghengt toalett
- Sanitærutstyr: Vegghengt toalett
- Dusjløsning: Glassdører/glassvegg
- Oppbevaring: Speilskap
- Innredning: Servantinnredning

Utstyr

- Dusj med glassdører/glassvegg
- Servantinnredning
- Speilskap
- Vegghengt toalett

Kontrollpunkter

- Er vanntrykket tilfredsstillende? Ja
- Er vannmengden tilfredsstillende? Ja
- Er avrenningen tilfredsstillende? Ja
- Observeres unormal endring i vannstanden i sluket ved tapping? Nei

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av sanitær og utstyr vurderes blant annet servant, toalett, dusjløsninger, sluk, rørføringer, varmtvannsbereder og øvrige synlige VVS-installasjoner. Det kontrolleres for tegn til lekkasje, slitasje, funksjonssvikt og manglende lekkasjesikring.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Normal alder- og bruksslitasje. Det opplyses at dusjarmatur er skiftet i regi av dagens eiere.

6.2 VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 2

6.2.1 VASKEROM/TEKNISK ROM - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Alder vegger og himling: 2019
- Overflate vegg: Mdf-plater
- Overflate tak: Slettmalt tak
- Oppvarming: Vannbåren gulvvarme
- Ventilasjon: Balansert avtrekk, Spalte ved dør

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av vegger, himling og ventilasjon på våtrom vurderes blant annet overflater, synlige skader, tegn til fuktpåvirkning, ventilasjonsløsning og luftutskifting. Det kontrolleres også for forhold som kan gi økt risiko for kondens, mugg- og fuktskader.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert at vegg i våtsone ikke er utført med fuktbestandig materiale. Risiko for skader på materialet og i bakenforliggende konstruksjon foreligger ved normal bruk som vannsøl eller vasking over tid. Det anbefales at overflater i våtsonen etableres med fuktbestandig materiale.

1. Avvik/Årsak: Ikke fuktbestandige materialer

Vegg i våtsone er ikke utført med fuktbestandig materiale.

Risiko/Konsekvens

Ved normal og tiltenkt bruk av våtrommet som vannsøl, vasking eller lignende så er det risiko for skader på materialet og i bakenforliggende konstruksjon over tid.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere overflater med fuktbestandig materiale i våtsone.

TG 1

6.2.2 VASKEROM/TEKNISK ROM - GULV

Nøkkelfakta

- Gulv: Fliser
- Sluk: Under kum/skap.

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av gulv og fallforhold vurderes blant annet overflater, fall mot sluk, eventuelle vannansamlinger, slitasje, sprekker, bom i fliser og synlige forhold ved sluk. Formålet er å avdekke forhold som kan gi redusert avrenning eller økt risiko for fuktskader.

Beskrivelse av gulv og fallforhold

Gulvet i vaskerommet har fliser som gulvmateriale og er utstyrt med smøremembran. Topp slukrist ligger 15 mm lavere enn gulvet ved dør, og det er registrert lokalt fall mot sluk. Oppkant ved dør er minimum 15 mm, og høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør er antatt å være minimum 25 mm, men kan ikke kontrolleres uten demontering av terskel.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Fliser og fuger fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder. Fallforhold og høyder i ytterkanter er vurdert til å ivareta krav om at lekkasjevann skal ledes til sluk.

TG 2 6.2.3 VASKEROM/TEKNISK ROM - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Alder tettesjikt: 2019
- Type membran/tettesjikt: Gulv – Smøremembran, Vegg – Ingen tettesjikt
- Type dokumentasjon: Ja (Ferdigattest, Uavhengig kontroll)
- Plassering av sluk: Under kum/skap.
- Hulltaking utført: Ja
- Resultat fuktmåling: 11.4% (Fra kjøkken)

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av membran og dokumentasjon kontrolleres synlige forhold knyttet til tettesjikt, oppkanter, rørgjennomføringer og tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Membran ligger normalt skjult i konstruksjonen og vurderes derfor ut fra synlige forhold og foreliggende dokumentasjon.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert at vegg rundt gjennomføringer i våtsone ikke er vanntett og ikke har fuktbestandig materiale. Risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon ved vannsøl, vasking og lignende normal bruk er påvist. Det anbefales å etablere vanntett og fuktbestandig vegg i våtsone.

1. Avvik/Årsak: Ikke vanntett og fuktbestandig vegg

Det er ikke tett rundt gjennomføringer i vegg i våtsone veggen har ikke fuktbestandig og vanntett materiale.

Risiko/Konsekvens

Det er risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon ved vannsøl, vasking og lignende normal bruk av våtrommet.

Anbefalte tiltak

Etablere vanntett og fuktbestandig vegg der veggen er våtsone.

2. Hulltaking: Utført

Inspeksjonstype: Hulltaking

Fuktmålinger

1. Fra kjøkken: **11.4** %

TG 1

6.2.4 VASKEROM/TEKNISK ROM - SANITÆR OG RØR

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 2019
- Opprinnelig bod på originale tegninger.

Kontrollpunkter

- Er vanntrykket tilfredsstillende? Ja
- Er vannmengden tilfredsstillende? Ja
- Er avrenningen tilfredsstillende? Ja
- Observeres unormal endring i vannstanden i sluket ved tapping? Nei

Utstyr

- Utslagsvask
- Tilkoblingsmuligheter vaskemaskin
- Stoppekran
- Rørskap vannbåren
- Rørskap VVS
- Varmtvannsbereder

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av sanitær og utstyr vurderes blant annet servant, toalett, dusjløsninger, sluk, rørføringer, varmtvannsbereder og øvrige synlige VVS-installasjoner. Det kontrolleres for tegn til lekkasje, slitasje, funksjonssvikt og manglende lekkasjesikring.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Tilkoblet utstyr fremstår i funksjonelt stand.

TG 2

7. KJØKKEN

Romfakta Kjøkken

- Årstall: 2019
- Type: Innredning med profilerte fronter
- Overflater: Vegger: MDF-plater, kitchenboards; tak: Slettmalt tak; gulv: Laminat
- Type benkeplate: Laminat
- Innredning: Overskap og underskap.

Utstyr

- Integrerte hvitevarer: Platetopp, Stekeovn, Micro, Oppvaskmaskin, Kjøleskap, Fryseskap
- Type ventilator: Ventilator mot det fri
- Lekkasjesikring: Ja
- Komfyrvakt: Ja

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innredning, benkeplater, overflater, ventilasjon, vanninstallasjoner og avløp, samt eventuelle tegn til slitasje, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for lekkasjer eller fuktskader.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert at laminatgulvet ikke er dokumentert som fuktbestandig for et kjøkkengulv. Redusert fuktbestandighet gir risiko for skader over tid ved vannsøl, vasking eller normalt bruk. Forvent forkortet brukstid, men det ble ikke påvist skader som krever tiltak.

1. Avvik/Årsak: Ikke fuktbestandig gulv

Stue/Kjøkken

Det er ikke dokumentert at laminatgulv har egenskaper som gir den fuktbestandighet som er påkrevd for et kjøkkengulv.

Risiko/Konsekvens

Redusert fuktbestandighet gir risiko for skader over tid ved vannsøl, vasking eller lignende normalt bruk av kjøkken

Anbefalte tiltak

Forvent forkortet brukstid. Det ble ikke påvist skader som krever tiltak.

TG 1

8.1 VVS-INSTALLASJONER

Nøkkelfakta

- Årstall: 2019
- Type vannrør: Rør-i-rør
- Type avløpsrør: Plast
- Plassering rørskap: vaskerom/teknisk rom
- Drenering rørskap: Ikke aktuelt
- Stoppekran plassering: vaskerom/teknisk rom
- Stoppekran testet: Ja
- Vegghengt toalett: Ja (Bad)
- Type drenering på vegghengt toalett: Ikke aktuelt
- Dokumentasjon vegghengt toalett: Ja
- Type dokumentasjon fremlagt: Ferdigattest

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Rør-i-rør system med fordelingsstav i samme skap som el-kasset og reguleringsventiler for vannbåren varme. Det er montert automatisk lekkasjestopper i bunnen av skapet som alternativ for at vannet ikke ledes til avløp/sluk. Staking/rensing av rør må gjøres fra sluk.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innvendig vannrør, avløpsrør, koblinger, ventiler, sanitærinstallasjoner og øvrige tilgjengelige installasjoner. Det vurderes blant annet alder, utførelse, lekkasjesikring og eventuelle tegn til lekkasje, korrosjon, slitasje eller skadeutvikling.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Installasjoner fremstår funksjonelle ved befaringen.

TG 1 8.2 VARMTVANNSBEREDER

Nøkkelfakta

- Årstall: 2022
- Type tilkobling: Fast strøm

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Varmtvannsbereder på 190 liter som er er datert med produksjonsår 2022.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til alder, plassering, lekkasjesikring, tilkoblinger, sikkerhetsventil og eventuelle tegn til rust, lekkasje eller fuktpåvirkning. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for vannskader ved eventuell lekkasje.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Det ble ikke påvist tegn til avdrypp eller lekkasjer.

TG 2 8.3 VARMESENTRAL

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 2019
- Varmekilde: El-kassett
- Siste kontroll: Ukjent

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av vannbårent varmeanlegg kontrolleres synlige forhold knyttet til rørføringer, fordelerskap, radiatorer, gulvvarme, ventiler, varmekilder og øvrige tilgjengelige komponenter. Det vurderes blant annet alder, utførelse, lekkasjesikring og eventuelle tegn til lekkasje, korrosjon, slitasje eller redusert funksjon.

Oppsummering av bygningsdel

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er ikke dokumentert service på anlegget de siste to årene. Usikkerhet rundt service- og vedlikeholdsintervaller er påvist, og nedsatt funksjon kan inntre over tid. Dokumentasjon for utført service bør fremskaffes, og hvis dokumentasjon ikke foreligger bør service utføres.

1. Avvik/Årsak: Ikke dokumentert service

Det er ikke dokumentert service på anlegget o løpet av de siste 2 årene.

Risiko/Konsekvens

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet rundt service- og vedlikeholdsintervaller. Hvis dette ikke følges opp så kan anlegget få nedsatt funksjon over tid.

Anbefalte tiltak

Det bør fremskaffes dokumentasjon for service hvis dette er utført i løpet av de siste 2 årene. Hvis dette ikke er utført så bør det utføres service.

TG 1 8.4 VANNBÅREN VARME

Nøkkelfakta

- Type varmekilde(r): Gulvvarme
- Alder på varmekilde(r): 2019

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Vannbåren gulvvarme

Kontrollspørsmål

- Er rørene innebygde? Ja
- Er det registrert korrosjon eller skader på synlige rør og koblinger? Nei
- Er det registrert avvik i fordelerskap til gulvvarme? Nei
- Er det påvist sprekker eller svelling i gulvets overflatemateriale? Nei
- Er det registrert eller opplyst om andre avvik ved anlegget? Nei

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av vannbåren varme (rør og radiatorer) kontrolleres synlige rør, sammenkoblingspunkter og reguleringsventiler der disse er tilgjengelige. Gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv undersøkes, sammen med termisk isolasjon. Ved gulvvarme ses det etter sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale. Innebygde rør vurderes ut fra alder.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Det ble ikke observert tegn til skader eller lekkasjer på synlige rør og installasjoner og det ble ikke observert indikasjoner på problemer med vannbåren varme.

TG 1

9. VENTILASJON

Nøkkelfakta

- Type ventilasjon: Balansert ventilasjon
- Alder: 2019

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Normal trekk ved test med papirark på avtrekksventiler.
- Spalter under dører gir tilfredsstillende overstrømningsmulighet mellom rommene.
- Skiftet uteføler og utført driftskontroll av ventilasjonsanlegg 2024. Faktura fra Enøk-Systemer AS fremvist.

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter boligens ventilasjonsløsning, luftutskifting og synlige ventilasjonskomponenter. Det vurderes blant annet om boligen har naturlig eller mekanisk ventilasjon, tilluft og avtrekk, samt forhold som kan påvirke inneklima, fuktbelastning og kondensproblematikk.

Oppsummering av bygningsdel

TG 1 **Mindre avvik**

Ved inspeksjon av filter i aggregatet ble det påvist at disse er modne for utskiftning. Det er dokumentert at filter er skiftet etter befaringen.

10. ELEKTRISK ANLEGG

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 2019
- Anleggstype: Skjult anlegg
- Sikringsskap plassert: Teknisk rom
- Antall sikringer: 18
- Utført kontroll av det lokale el-tilsyn: Nei

Tilleggsbeskrivelse bygningsdel

- Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:
- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget
- Det er ikke registrert noen kontroll av el-anlegget

Kontrollpunkter

- Er det påvist termiske skader på elektrisk utstyr? Nei
- Er synlige kabler tilstrekkelig festet? Ja
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Nei
- Er det behov for utvidet el-kontroll? Ja

Spørsmål svart ut av eier

- Det elektriske anlegget ble installert: 2019
- Når ble det elektriske anlegget totalrehabilitert: Ikke utført
- Hender det at sikringer løses ut? Nei
- Har det vært branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er kursfortegnelse i samsvar med antall sikringer? Ja

Oppgraderinger

- Samsvarserklæring: Nyanlegg/bolighus. Utført av Elcompaniet AS., 23.3.2019
- Arbeid uten samsvarserklæring: -Det blir opplyst at varmtvannsbereder er skiftet etter byggeår. Det er ikke fremvist samsvarserklæring for at tilkobling til el-anlegget er utført av godkjent el-installatør. -Det finnes ikke dokumentasjon for installasjon av elbil-lader. -Det opplyses at jordfeil i utelys har blitt utbedret.

Hvordan kontrollen er utført

Vurderingen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige komponenter og installasjoner. Det vurderes blant annet synlige forhold knyttet til sikringsskap, kurssikringer, ledningsføringer, stikkontakter, brytere og eventuelle tegn til ufagmessig utførelse, varmgang, skader eller slitasje.

Oppsummering av bygningsdel

Samsvarserklæring for alle endringer/arbeider utført på anlegget er ikke fremvist. Økt risiko for varmeutvikling og brann er påpekt ved arbeider utført av ufaglærte. Det anbefales at en utvidet kontroll av anlegget gjennomføres av el-fagkyndig personell, og at dokumentasjon fremskaffes hvis mulig.

1. Avvik/Årsak: Manglende samsvarserklæring

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for alle endringer/arbeider gjort på anlegget. Alle installasjoner og endringer utført på el-anlegg etter 1.1.1999 skal det foreligge samsvarserklæring for, da dette verifiserer at arbeider er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene regelverk/norm.

Risiko/Konsekvens

Eventuelle arbeider utført av ufaglærte gir økt risiko for varmeutvikling og brann i anlegget.

Anbefalte tiltak

Overnevnte forhold tilsier at det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av anlegget. Fremskaff dokumentasjon hvis mulig.

Total: 8 **OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG2**

2 Terrengforhold

Det er registrert at terrenget mot muren har lite og stedvis ikke fall bort fra bygget, og at vann fra taknedløp slippes ut nært bygget. Som følge ledes ikke overflatevann effektivt bort, og fuktbelastningen mot muren og yttervegg økes, noe som over tid kan medføre fuktskader. Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall slik at overflatevann ledes bort fra muren.

3 Yttervegger

Det er registrert sprekker og avflassing i bordene, vridning og utettheter ved skjøter og mot vinduer/dører, enkelte vridde vannbrett, kledning nær terreng, for dype spiker og manglende sikring mot mus under kledningen.
Det er risiko for økt fuktbelastning, skader og inntrengning av mus, og det anbefales overflatebehandling, lokale tettings- og innfestingsutbedringer, hyppigere vedlikehold og sikring mot mus.

5 Balkonger, verandaer og terrasser

Trevirke er påvist med slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann. Understøtting er enkelt utført, konstruksjonen er nær terreng, og lokal svikt/fjæring er påvist. Økt risiko for råte og redusert stabilitet over tid, samt risiko for bevegelser og skjevheter, er vurdert. Overflatebehandling anbefales, og forsterking/oppretting av understøtting kan planlegges.

6.1.2 Bad – Gulv

Bom og hulrom under enkelte fliser og sprukne fuger ved sluk ble påvist, og ujevnt fall mot sluk gjør at vann ligger i dusjhjørnet og kan renne ut ved dør, noe som øker slitasje, sklirisiko og fare for følgeskader. Utskifting anbefales. Lokale utbedringer som liming og utskifting av fuger kan vurderes, og ved rehabilitering må gulvet ha fall mot sluk.

6.2.1 Vaskerom/teknisk rom – Vegger og himlinger

Det er registrert at vegg i våtsone ikke er utført med fuktbestandig materiale. Risiko for skader på materialet og i bakenforliggende konstruksjon foreligger ved normal bruk som vannsøl eller vasking over tid. Det anbefales at overflater i våtsonen etableres med fuktbestandig materiale.

6.2.3 Vaskerom/teknisk rom – Membran og tettesjikt

Det er registrert at vegg rundt gjennomføringer i våtsone ikke er vanntett og ikke har fuktbestandig materiale. Risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon ved vannsøl, vasking og lignende normal bruk er påvist. Det anbefales å etablere vanntett og fuktbestandig vegg i våtsone.

7 Kjøkken

Det er registrert at laminatgulvet ikke er dokumentert som fuktbestandig for et kjøkkengulv. Redusert fuktbestandighet gir risiko for skader over tid ved vannsøl, vasking eller normalt bruk. Forvent forkortet brukstid, men det ble ikke påvist skader som krever tiltak.

8.3 Varmesentral

Det er ikke dokumentert service på anlegget de siste to årene. Usikkerhet rundt service- og vedlikeholdsintervaller er påvist, og nedsatt funksjon kan inntre over tid. Dokumentasjon for utført service bør fremskaffes, og hvis dokumentasjon ikke foreligger bør service utføres.

INTEGRITET

UAVHENGIG TAKSTMANN

Rapporten er utarbeidet av takstmann som står faglig og økonomisk uavhengig av øvrige aktører i eiendomsmarkedet. Det foreligger ingen tilknytning som kan påvirke vurderingene som er gjort. Oppdraget er gjennomført på selvstendig grunnlag, med krav til objektivitet, etterprøvbarhet og faglig integritet.

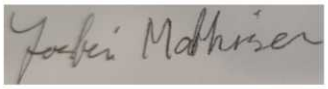
Om takstmann

Byggmester og Bygningssakkyndig Jostein Mathisen har hatt fagbrev som tømrer siden 2007 og mesterbrev siden 2012 etter å ha gjennomført toårig teknisk fagskole. Har arbeidet med tilstandsvurdering av bygninger og bygningsarbeider siden 2017 etter gjennomført etterutdanning via Byggmesternes Takseringsforbund hvor undertegnede også er medlem i dag. Jeg arbeider også med opplæring av nye takstmenn/bygningssakkyndige via Byggmesternes Takseringsforbund. Er en del av et kontorfellesskap og fagmiljø med takstmenn/bygningssakkyndige som holder til i Sarpsborg.



Ansvarlig for rapporten:
Jostein Mathisen
Byggmester og bygningssakkyndig/takstmann

Teglverket 13 A
741443728 | jostein@takstmann-sarpsborg.no



27/08/2026

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 24.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Sarpsborg	Oppdragsnr.	193260134
Addresse	Deleveien 27 D		
Postnr.	1712	Sted	GRÅLUM
Selgers navn	Pål Sundell		
Selgers navn	Stine Mæhlum		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

11.24

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sprekk i sluket.

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Satt inn rainshower. Dette er utført av SL Rørservice AS.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Faktura som beskriver hva rørleggeren gjorde.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det kan oppstå tett sluk på vaskerommet.

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Rens av tett sluk på vaskerom.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura med beskrivelse av jobben.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av ☐ Ja, kun av ufaglært

faglært
og
ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det var jordingsfeil i utelys. Dette er fikset av elektriker, og alle utelys er byttet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faglært ar forklart situasjonen og hva som er fikset.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Rens av ventilasjonsanlegget. Anbefalt hvert 5. år.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Skjermbilde av mail med bekreftelse på rensen.

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Mulig at hekken mellom seksjonene skal flyttes til enden av gressplenen nærmest veien.

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Egen utebod og parkeringsplass.

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 24.08.2026

Signert av *Pål Sundell*

Signert av *Stine Mæhlum*

Initialer selger:
P S
S M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Kursiv Eiendomsmegling AS
E-post: markus.foss.andersen@privatmegleren.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Sameiet Deleveien 25-35**

06.08.2026

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 06.08.2026

Boligselskap:	Sameiet Deleveien 25-35
Organisasjonsnr:	924 595 817
Gnr./bnr:	2047 / 15
Eier(e):	Pål Robin Sundell / Stine Mæhlum
Seksjonsnr:	4
Adresse:	Deleveien 27D, 1712 Grålum
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/dele25-35/oppslagstavle
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/dele25-35/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	If Skadeforsikring NUF, avtalenr. SP3050530
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet

· **Parkeringsbestemmelser:** Forr.fører kjenner ikke til fordeling av parkeringsplasser.

Lånekostnader: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:
Totale felleskostnader pr. d.d: kr 2.250,– pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 9 306	kr 814

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

ENERGIATTEST

Adresse	Deleveien 27D
Postnummer	1712
Sted	GRÅLUM
Kommunenavn	Sarpsborg
Gårdsnummer	2047
Bruksnummer	15
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300628649
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	58da690e-11ee-4e33-b2e9-5d04459ffc97
Dato	08.06.2023



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Bruk varmtvann fornuftig
- Redusér innetemperaturen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2019
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	82
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Deleveien 27D
Postnummer: 1712
Sted: GRÅLUM
Kommune: Sarpsborg
Bolignummer: H0101
Dato: 08.06.2023 14:04:35
Energimerkenummer: 58da690e-11ee-4e33-b2e9-5d04459ffc97

Kommunenummer: 3003
Gårdsnummer: 2047
Bruksnummer: 15
Seksjonsnummer: 4
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300628649

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: 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 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: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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.

Utskriftsdato: 04.08.2026

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2047	**Bruksnr.**	15	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4

BruksenhetId	592726639	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	300628649	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	Deleveien 27D, 1712 GRÅLUM

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
-		-	

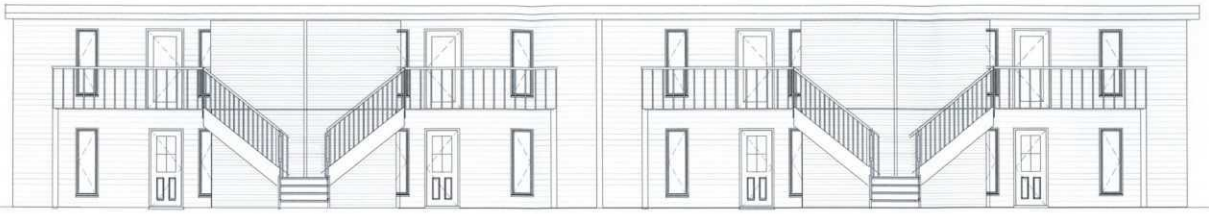
Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

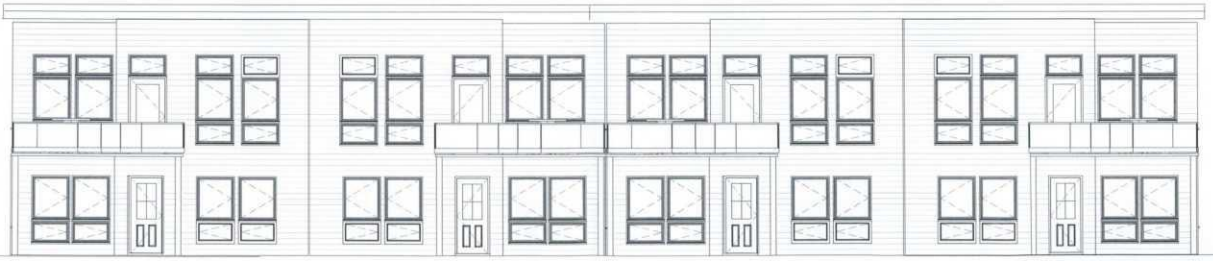
Informasjon for bruksenhetId 592726639

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.



1 Nord - Typ ABCD
1 : 100



2 Syd - Typ ABCD
1 : 100

BRIS
Oldtidsveien 703, 1747 Skjeberg, t: 69161260

No.	Description	Date

Bris

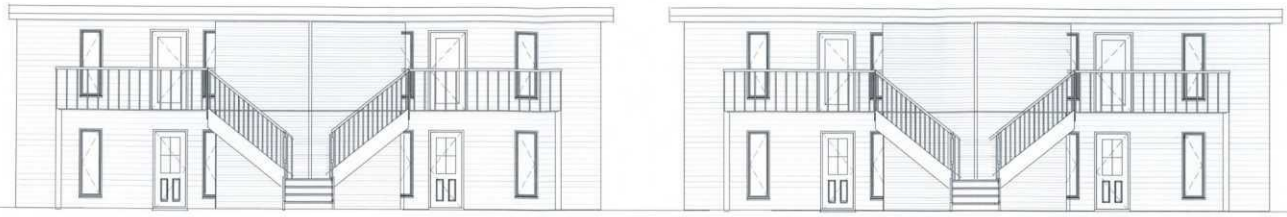
Gudbransvei

Fasade Typ BK1

Project number	03032017
Date	Mars 2017
Drawn by	Author
Checked by	Checker

A308

Scale 1 : 100



1 Nord - Typ AB, CD
1 : 100



2 Syd - Typ AB, CD
1 : 100

BRIS
Oldtidsveien 703, 1747 Skjeberg, t: 69161260

No.	Description	Date

Bris

Gudbransvei

Fasade Typ BK1

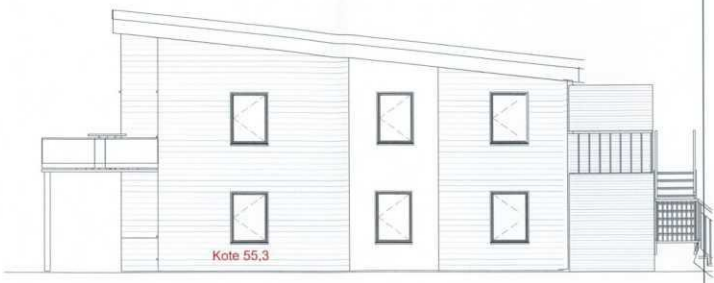
Project number	03032017
Date	Mars 2017
Drawn by	Author
Checked by	Checker

A308

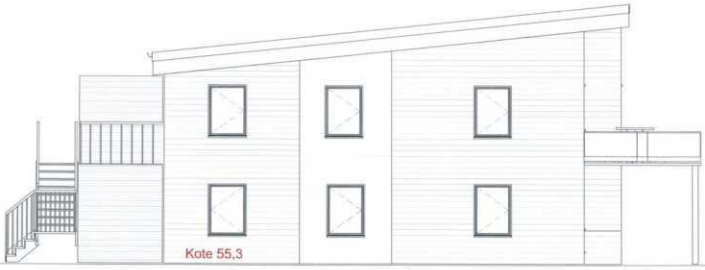
Scale 1 : 100



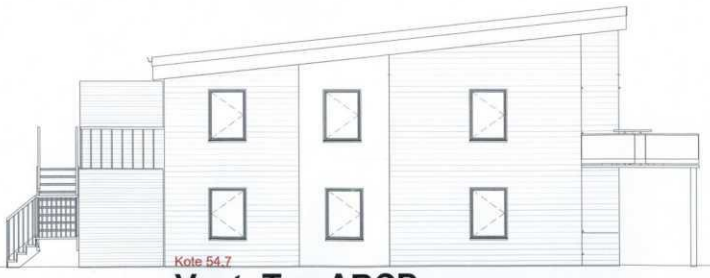
1 ØST - Typ ABCD
1 : 100



3 Øst Typ AB, CD
1 : 100



2 Vest - Typ AB, CD
1 : 100



4 Vest- Typ ABCD
1 : 100

BRIS
Oldtidsveien 703, 1747 Skjeberg, t: 69161260

No.	Description	Date

Bris

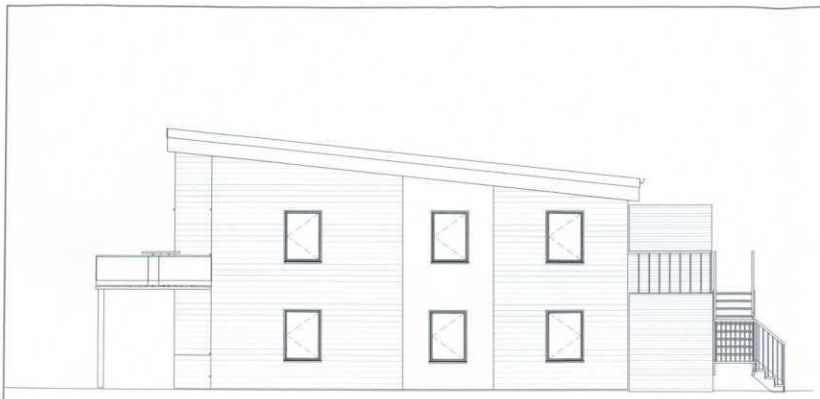
Gudbransvei

Fasade Typ BK1

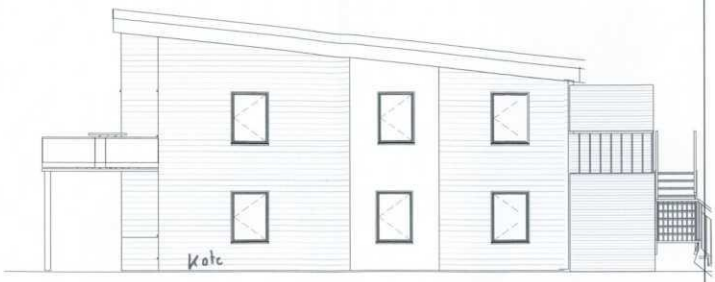
Project number	3032017
Date	Mars 2017
Drawn by	Author
Checked by	Checker

A308

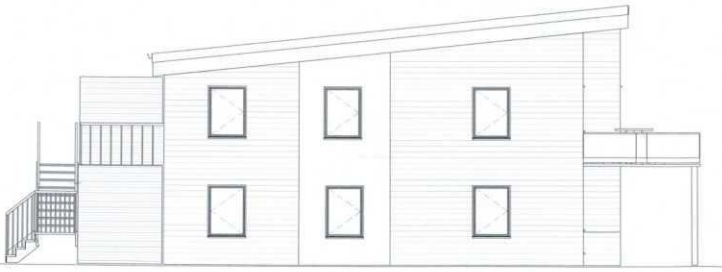
Scale 1 : 100



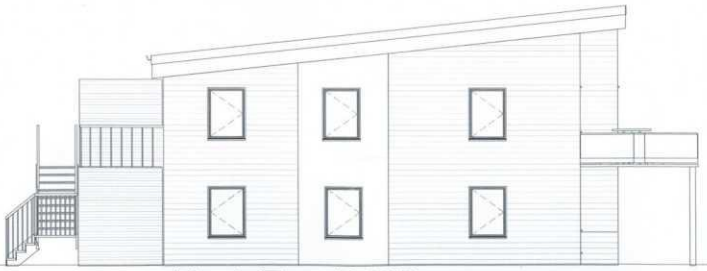
1 ØST - Typ ABCD
1 : 100



3 Øst Typ AB, CD
1 : 100



2 Vest - Typ AB, CD
1 : 100



4 Vest- Typ ABCD
1 : 100

BRIS
Oldtidsveien 703, 1747 Skjeberg, t: 69161260

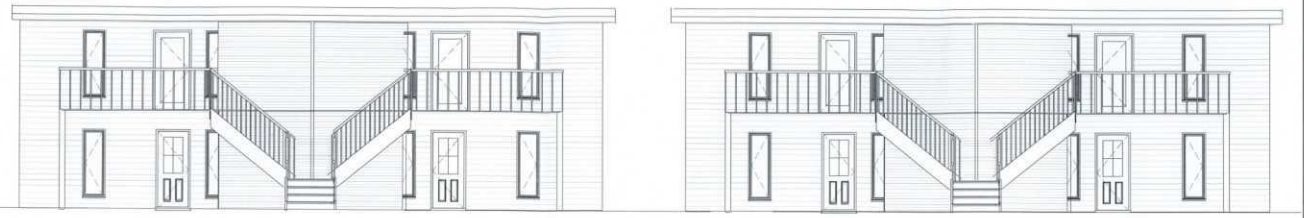
No.	Description	Date

Bris

Gudbransvei

Fasade Typ A

Project number	3032017	A308	
Date	Mars 2017		
Drawn by	Author		
Checked by	Checker	Scale	1 : 100



1 Nord - Typ A B C D
1 : 100



2 Syd - Typ DCBA
1 : 100

BRIS
Oldtidsveien 703, 1747 Skjeberg, t: 69161260

No.	Description	Date

Bris

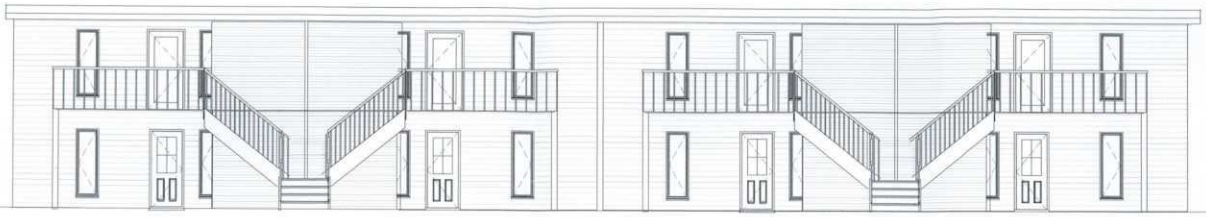
Gudbransvei

Fasade Typ BK1

Project number	03032017
Date	Mars 2017
Drawn by	Author
Checked by	Checker

A308

Scale 1 : 100



1 Nord - Typ A B C D

1 : 100



2 Syd - Typ DCBA

1 : 100

BRIS

Oldtidsveien 703, 1747 Skjeberg, t: 69161260

No.	Description	Date

Bris

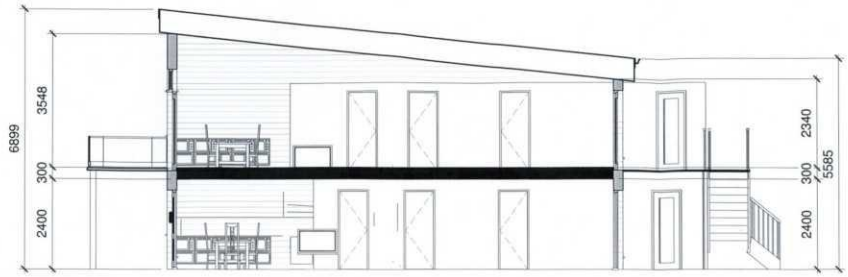
Gudbransvei

Fasade Typ BK1

Project number	23032016
Date	Mars 2017
Drawn by	Author
Checked by	Checker

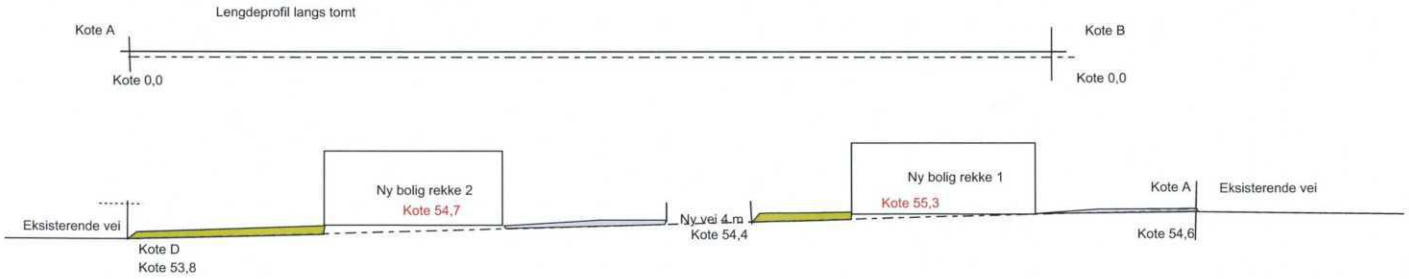
A308

Scale 1 : 100



1 Snitt Type A - B- C- D

1 : 100



BRIS Oldtidsveien 703, 1747 Skjeberg, t: 69161260	No.	Description	Date	Bris Gudbransvei	Snitt GNR 2047 BNR 15 Område BK1 Project number 23032016 Date 26.10.2016 Drawn by Checked by A319 Scale 1 : 100



1 Plantegning oversikt ABCD
1 : 50

BRIS
Oldtidsveien 703, 1747 Skjeberg, t: 69161260

No.	Description	Date

Bris

Gudbransvei

Typ B1

Project number			A303
Date	Mars 2017		
Drawn by	Author		
Checked by	Checker	Scale	1 : 50

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET DELEVEIEN 25-35

(org.nr. 924 595 817)

Vedtatt på årsmøte 03.06.2024
i medhold av Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)
av 16. juni 2017 nr. 65.

1. SAMEIETS NAVN, ORGANISERING, FORMÅL OG SAMEIEBRØK

1-1 Sameiets navn
Sameiets navn er Sameiet Deleveien 25-35.

1-2 Organisering
(1) Sameiet består av 26 boligseksjoner på eiendommen gnr. 2047, bnr. 15 i Sarpsborg kommune.

(2) Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

(3) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt én eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

(4) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Formål
Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av sameiets eiendom med fellesanlegg av enhver art.

1-4 Sameiebrøk
Innehaveren av den enkelte seksjon overtar seksjonen i henhold til seksjonert sameiebrøk.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betaler avhender et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet, jf. eierseksjonsloven § 63 a.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre:

a) eierne er nærstående som nevnt i aksjeloven § 1-5 første ledd

b) eierne er selskaper i samme konsern. Aksjeloven § 1-3 gjelder tilsvarende, likevel slik at det regnes som konsern også hvis morselskapet har en annen foretaksform enn aksjeselskap

c) eierne er selskaper som en fysisk person alene eller sammen med nærstående har bestemmende innflytelse over. Aksjeloven §§ 1-5 og 1-3 gjelder tilsvarende.

(4) Tredje ledd bokstav a er ikke til hinder for at en nærstående erverver en boligseksjon som den nærstående selv eller dennes nærstående skal bruke som egen bolig.

(5) Begrensningen i tredje ledd gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

(6) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres, jf. eierseksjonsloven § 24 annet ledd.

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

(4) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven § 24 syvende ledd. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(5) Utleie av egen seksjon reduserer ikke seksjonseiers plikter overfor sameiet. Seksjonseier vil således kunne identifiseres med leietaker, og vil kunne holdes ansvarlig for leietakers handlinger og unnlatelser overfor sameiet og de øvrige seksjonseierne.

(6) Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes på en slik måte at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem.

(7) Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes uten saklig grunn.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan vedta og eventuelt endre vanlige ordensregler for eiendommen etter vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne og andre brukere av eiendommen plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

3-3 Søppel, bilvrak etc.
Det er ikke tillat å lagre utrangerte ting (biler etc) i fellesarealet. For øvrig er det ikke tillatt å drive med ting som er til unødvendig sjenanse for naboene. Ei heller skal parkeringsplassen brukes som hensetting av f.eks. båt, henger og annet. Dette er oppstillingsplass for biler.

3-4 Hekker og gressklipping
Det er anledning til å plante hekker og busker i fellesareal, for å avgrense til private soner. Hekker må vedlikeholdes av den tilhørende seksjonseier og høyden skal ikke overstige 180cm. Gressklipping innenfor avgrensede private soner gjøres da av den enkelte seksjonseier. Dog ikke slik at det strider mot 3.1

3-5 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Ladepunkt skal monteres av godkjent installatør

(2) Kostnader til opprettelse av felles infrastruktur for lading, dekkes av sameiet. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

3-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
(1) Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

4. VEDLIKEHOLD, UTSKIFTING OG ENDRINGER

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

(2) Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter alt indre vedlikehold av egen bruksenhet, herunder slikt som

a) inventar
b) utstyr, som radiator, vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker og innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vann- og avløpsledninger så langt de er synlige eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter.
i) vinduer (herunder takvinduer) og ytterdører til seksjonen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren er også ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

(4) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong, takterrasse eller lignende som ligger til bruksenheten.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler og arealer seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til, slikt som for eksempel boder som medfølger seksjonen, samt innsiden av balkonger og terrasser med gulvbelegg og sluk.

(6) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(7) Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette er i forskriftsmessig stand.

(8) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, med mindre denne plikten påhviler sameiet.

(9) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(10) Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

(11) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(12) Etter et eierskifte plikter den nye seksjonseieren å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til disse vedtekter. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

4-2 Utvendig vedlikehold av bygninger
Hver enkelt seksjonseier er selv ansvarlig for utvendig vedlikehold (maling etc) av bygningen Hvis en eller alle eiere av seksjoner i Deleveien 25 – 35 ønsker å skifte farge på huset eller vinduer, må eierne bli enige om valg av ny farge, ellers må nåværende farge beholdes (hvit med grå staffasje)

4-3 Innkjørsel – Fellesområder
(1) Nødvendig vedlikehold av vei/snømåking/gressklipping for innkjørsel og fellesområder skal utføres av seksjonseierne (eller den de setter det bort til) Utgiftene fordeles likt mellom alle seksjonseierne.

(2) Parkering skal kun skje på oppmerket plass. Parkering skal ikke skje slik at det er til hinder for seksjonseiere.

4-4 Seksjonseiers erstatningsansvar
(1) En seksjonseier som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(2) En seksjonseier er erstatningsansvarlig for skade som ved forsett eller uaktsomhet påføres fellesarealer eller påføres sameiets bygninger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

4-5 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer forsvarlig ved like så langt vedlikeholdsplikten ikke påhviler seksjonseier.

(2) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som nødvendig reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(4) Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

(5) Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(6) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt ovenfor. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

4-6 Sameiets erstatningsansvar
Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

4-7 Søknadsplikt ved fasadeendringer og andre installasjoner
(1) Alle endringer av og midlertidige installasjoner på felles fasade og konstruksjon samt annet fellesareal, krever skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret, med mindre noe annet fremgår av disse vedtekter.

(2) Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og lignende skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående skriftlig godkjenning fra styret.

(3) Visse bygningsmessige endringer krever behandling og vedtak på årsmøte, jf. disse vedtekter og eierseksjonsloven § 49.

(4) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

4-8 Forsikring og ansvar for egenandel
(1) Sameiet tegner felles boligforsikring for alle boenheter, og faktura blir fordelt pr boenhet. Sameiet skal ha forsikring som dekker sameiets ansvar, samt styrets ansvar.

(2) Seksjonseierne må selv sørge for egen innboforsikring.

(3) Ved skader som faller innenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar eller skyldes seksjonseiers uaktsomhet, skal seksjonseiers egen forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets felles bygningsforsikring eventuelt benyttes.

(4) Når slik skade likevel dekkes av sameiets felles bygningsforsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

(5) Ovennevnte gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet, og er uavhengig av om skaden er forårsaket av noen i seksjonseiers husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

5-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnader er alle kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.

(2) Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av disse vedtekter. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jf. eierseksjonsloven § 29.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av sameiets vedtekter, jf. Eierseksjonsloven § 29.

5-2 Fiber/Internett
Sameiet inngår felles avtale for leveranse av bredbånd og TV-signaler. Kostnadene for dette tas med i felleskostnadene.

5-3 Betaling av felleskostnader
(1) Sameiets styre skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseierne for sameiets felles forpliktelser.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(3) Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Slike midler innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

5-5 Panterett for seksjonseiernes forpliktelser
(1) De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31.

(2) Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6. MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold
(1) Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør et mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

(2) Unnlatelse av å betale seksjonseiers andel av sameiets felleskostnader etter påkrav ansees som et vesentlig mislighold som gir sameiet rett til å pålegge vedkommende å selge seksjonen.

6-2 Pålegg om salg
(1) Dersom en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

(2) Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6-3 Fravikelse
Dersom seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. STYRET OG DETS VEDTAK

7-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og tre til fem andre styremedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år dersom årsmøtet ikke har bestemt noe annet. Styret velges for ett til to år av gangen for å sikre kontinuitet og unngå at hele styret skiftes ut samtidig Styreleder og styremedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

7-2 Styremøter

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

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

7-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Taushetsplikt

Medlemmer og varamedlemmer av styret og komiteer plikter å hindre at andre får tilgang eller kjennskap til opplysninger om noens personlige forhold som vedkommende har fått kunnskap om i forbindelse med vervet. Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har fratrådt vervet.

7-5 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7-6 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7-7 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbygger dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

8. FORRETNINGSFØRER, REGNSKAPSFØRSEL OG REVISJON

8-1 Forretningsfører
Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

8-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor eventuelt velges.

9. ÅRSMØTET

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Forhåndsvarsel om møtet og frist for innmelding av saker
Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for ordinært årsmøte og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

9-4 Gjennomføring av årsmøtet
(1) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

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

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

9-5 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før angitt frist.

9-6 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle eventuelt vederlag til styret

(3) Årsregnskap, ~~eventuell~~ årsberetning og revisjonsberetning skal senest én uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Dersom samtlige seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-7 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

(4) Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-8 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-9 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-10 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) endring av vedtektene
g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

9-11 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-12 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-13 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av disse vedtekter.

9-14 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Sameiet Deleveien 25-35
16. april 2026



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet*.»

FYSISK MØTE

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

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

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

Til eiere i Sameiet Deleveien 25-35

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:	**16.04.2026**
Tidspunkt:	**18:00**
Sted:	**Bjørnstad Forsamlingshus, Bjørnstadveien 77, Sarpsborg**

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2025
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE
6. INNMELDTE SAKER
   - 6.1: Sak fra styret: Ordensregler Sameiet Deleveien

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Arnold Meyer (ekstern)	På valg:	2027
Styremedlem	Kari Kurzok*	På valg:	2027
Styremedlem	Steffen Berg	På valg:	2027
Styremedlem	Geir I. Rangøy Johannessen	På valg:	2027
Styremedlem	Silje Ådnegard	På valg:	2027

* representant for utleieenheter

Valgkomitè	Knut Thomas De Lima Rustad	På valg:	2026
Valgkomitè	Erlend Bøhn	På valg:	2026

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside:

https://home.solibo.no/beta/companies/dele25-35/news

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

Forretningsfører

Navn: **Solibo AS**
Firmaadresse: Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Besøksadresse: Jens Wilhelmsens gate 3, 1671 Kråkerøy

Revisor

Navn: **Solhøi Revisjon AS**
Hundskinnveien 98, 1711 Sarpsborg

Forsikring

Forsikringsselskap: **IF Skadeforsikring NUF**

Polisenummer: **SP3050530**

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

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i perioden hatt fokus på vedlikehold og uteområder. Det er noen utfordringer med hensyn til uteområder og påbygg som ikke er godkjent. Dette har styret tatt grep for å få rettet opp i.

Postkassestativet er skiftet ut da det «gamle» var noe «trangt» slik at en ikke hadde plass til alle boksene.

Avtalen med Posten om pakkebokser er terminert, og pakkeboksene er fjernet. OBOS har enda ikke gitt beskjed om at veien er ferdigstilt og overdradd til kommunen. I praksis vil det si at det er OBOS som har vedlikeholdsansvaret for stikkveien enn så lenge. Lys er jo kommet på plass, så mangler det fortsatt siste lag med asfalt samt overdragelse til Sarpsborg kommune. Styret har valgt å sikre brøyting også vinter 2025/26 og regningen går til OBOS.

Styret har hatt 7 styremøter i perioden.

Styret har arbeidet godt i perioden.

Økonomi

Økonomi har også i denne perioden vært i fokus. Sameiet har fortsatt ikke bygget nok kapital for å møte fremtidig vedlikehold, og sånn sett tåler vi ikke store overraskelser. Men i og med at sameiet er av nyere dato forventer vi heller ikke store kostnader enda, men vi må bygge en buffer til å møte det når det kommer, noe styret er seg bevisst på.

HMS

For å ivareta lovpålagte krav til bl.a. brannvern, er det inngått avtale med Norsk Brannvern for kontroll og ettersyn av brannvarslere og brannslukningsapparater. Inspeksjon gjennomført i 2025, og vil bli fulgt opp i 2026.
Øvrig HMS-arbeid vurderes fortløpende i henhold til type arbeid som skal utføres.

Miljø

Sameiet Deleveien 25-35 forurenser ikke det indri/ytre miljø. Avfallshåndtering skjer i tråd med Sarpsborg kommunes retningslinjer for avfallshåndtering.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Årsregnskap 2025

for

Sameiet Deleveien 25-35

Orgnr: 924 595 817

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**71 220**	**0**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	168 952	71 220
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**168 952**	**71 220**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**240 172**	**71 220**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	241 957	50 857
Kortsiktig gjeld	1 785	-20 364
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**240 172**	**71 220**

Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		583 440	418 080	583 440	702 000
Ekstra kapitalinnkreving		0	104 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**583 440**	**522 080**	**583 440**	**702 000**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	**2**	8 460	9 870	8 500	8 500
Styrehonorar	**3**	60 000	70 000	60 000	60 000
Forsikring		76 165	60 030	108 600	83 800
Forretningsførsel		67 275	65 000	65 000	70 400
Kabel-TV/internett		143 208	137 400	160 400	151 000
Vedlikehold	**4**	54 680	14 513	15 000	145 000
Andre driftskostnader	**5**	10 030	94 885	18 100	60 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		**419 819**	**451 698**	**435 600**	**579 500**
DRIFTSRESULTAT		**163 621**	**70 382**	**147 840**	**122 500**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter		5 330	1 153	0	0
Finanskostnader		0	314	0	0
RESULTAT FINANSPOSTER		**-5 330**	**-838**	**0**	**0**
Resultat		**168 952**	**71 220**	**147 840**	**122 500**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	**6**	168 952	71 220		
SUM DISPONERING		**168 952**	**71 220**		

Balanse 2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		3 740	5 401
Forskuddsbetalte kostnader		6 964	5 915
Bankinnskudd		231 253	39 540
SUM OMLØPSMIDLER		**241 957**	**50 857**
SUM EIENDELER		**241 957**	**50 857**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	**6**	240 172	71 220
SUM EGENKAPITAL		**240 172**	**71 220**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		0	-22 899
Skyldig offentlige avgifter	**7**	1 785	2 535
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 785**	**-20 364**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**241 957**	**50 857**

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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

FORDRINGER

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

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

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 8 460.

NOTE 3 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2024/2025, og beløper seg til kr 60 000.

NOTE 4 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	37 580
Serviceavtale brannsikring	17 100
Sum vedlikehold	**54 680**

NOTE 5 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	2 000
Gaver	500
Bank- og andre transaksjonskostnader	7 489
Annen kostnad	41
Sum andre driftskostnader	**10 030**

NOTE 6 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	71 220
Overført til/fra egenkapital	168 952
Opptjent egenkapital 31.12	**240 172**

NOTE 7 - SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	375
Skyldig arbeidsgiveravgift	1 410
Sum skyldige offentlige avgifter	**1 785**

SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-førerselskap

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

Til årsmøtet i Sameiet Deleveien 25-35

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Deleveien 25-35 som viser et overskudd på kr 168 952. Årsregnskapet består av balanse per 31.12. 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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 17.03.2026

samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Sarpsborg, 17. mars 2026
Solhøi Revisjon AS

Lars M Snopestad
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
17.03.2026

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på **kr. 60.000,-.** Honoraret går i sin helhet til styrets leder i hht. avtale og beløpet utbetales med kr. 5000,- hver måned i valgperioden.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret ble valgt for to år på årsmøte i 2025. Det er kun valgkomitèens medlemmer som er på valg på årsmøte i 2026.

5.1 Valg av to medlemmer til valgkomité

6.INNMELDTE SAKER

6.1 Ordensregler Sameiet Deleveien

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Per i dag har sameiet vårt ikke formelt vedtatte ordensregler. Styret ønsker derfor å legge frem et forslag til ordensregler som skal bidra til forutsigbarhet, trivsel og god sameiekultur for alle beboere.

Vi er organisert som et sameie, noe som betyr at vi både har ansvar for egen boenhet og et felles ansvar for bygningsmasse, uteområder og bomiljø. Reglene som foreslås handler i hovedsak om å tydeliggjøre dette ansvaret og å legge til rette for godt naboskap. Utgangspunktet er dialog og gjensidig hensyn – og at vi alle bidrar til å ta vare på det vi eier sammen.

Forslaget omfatter blant annet:

- Klargjøring av ansvar for vedlikehold – hva som er den enkeltes ansvar og hva som er sameiets ansvar.
- Tydelige regler for parkering og bruk av parkeringsplasser.
- Retningslinjer for avfallshåndtering i tråd med kommunens bestemmelser.
- Regler for ro og hensyn, inkludert tidspunkter for nattero og varsling ved arrangementer.
- Ansvar for beplantning og bruk av eget uteområde.
- Søknadsplikt ved bygningsmessige endringer som påvirker fasade eller felles uttrykk.

Hensikten med ordensreglene er ikke å være unødvendig strenge, men å skape tydelige rammer som gjør det enklere å bo tett sammen. Klare regler forebygger misforståelser og bidrar til et ryddig og trivelig bomiljø.

Styret legger med dette frem forslaget til behandling og håper årsmøtet ser verdien av å få på plass formelle ordensregler i sameiet.

Vedlegg 1: Ordensregler Sameiet Deleveien 2026

Styrets innstilling:

Årsmøtet vedtar de fremlagte ordensreglene for sameiet. Reglene trer i kraft umiddelbart.

Sameiet Deleveien 25 - 35

VEDLEGG 1:

Ordensregler
For
Sameiet Deleveien 25-35

Generelt:
Vi er organisert i et sameie, noe som stiller krav til hver enkelt om å bidra til at det vi har felles blir ivaretatt, samt at vi alle opptrer som gode naboer, og skulle det være utfordringer søkes det løst gjennom dialog. Som alle andre steder i vårt samfunn er det et spørsmål om å gi og ta for at ting skal fungere best mulig.

01. Vedlikehold
    Hver enkelt enhet er ansvarlig for eget vedlikehold. Sameiet er ansvarlig for vedlikehold av bygningsmassen og fellesarealer.
02. Parkering
    Parkering skal skje på tilviste plasser. Hver bo-enhet har 2 plasser.
    Parkeringsplassen skal ikke benyttes til hensetning av andre ting enn bil. Ei heller skal biler som er avskiltet, vrak eller på annen måte ikke i drift, hensettes på parkeringsplassen, ei heller på sameiets eiendom.
03. Søppel
    Søppel skal sorteres i henhold til gjeldende retningslinjer fra Sarpsborg kommune, og anbringes i dertil egnede kontainere/beholdere. Det er et felles anlegg for sameiet.
    Hensetning av søppel på utsiden av beholderne skal IKKE skje.
    Større ting, spesialavfall, farlig avfall, brukte klær og hageavfall skal bringes til Gatedalen Miljøstasjon. Husk at det er ditt eget ansvar å holde ryddig også utenfor boligen.
04. Ro og hensyn til hverandre
    Det skal være ro i sameiet mellom kl 23:00 og 07:00 på hverdager, søndager og helligdager skal det være ro i sameiet mellom kl. 23:00 og 08:00.
    For øvrig gjelder loven om helgedagsfred.
    Skal du ha fest skal du varsle naboer og ta tilbørlig hensyn
05. Beplantning.
    På eget areal, er også huseier ansvarlig for vedlikehold og stell
06. «Eget uteområdet» er definert som det området som er tilsvarende terasse for 2 etasje. Beplanting eller annen avskjerming ut over det angitte areal er ikke tillatt uten styrets godkjenning.
07. Bygningsmessige endringer
    Innbygging av terrasse/balkong kan ikke gjøres uten forutgående søknad til både styret og til Sarpsborg kommune da dette er definert som fasadeendring og faller inn under søknadspliktige endringer.
    Avskjerming av terrasse mht innsyn, kan skje etter søknad til styret med beskrivelse og mål oppgitt i søknaden.

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

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

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 2047/15		
Utskriftsdato	04.08.2026	**Antall datasett**	52

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

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

6 Berørte datasett

- FJERNVARMEKONSESJON
- NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)
- TEMAKART LEKEPLASSDEKNING - SENTRUMSPLANEN
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)
- RADON aktsomhet (NGU)
- VA-LEDNINGER

46 Sjekkede, ikke berørte datasett

- AKTSOMHETSKART FOR KVIKKLEIRESKRED (NVE)
- BYGGEFORBUDSSONER KRAFTLEDNINGER (Statnett)
- FLOM AKTSOMHETSOMRÅDER (NVE)
- FORURENSET GRUNN (Miljødirektoratet)
- FRILUFTSLIVSOMRÅDER – KARTLAGTE (MD)
- GRUNNVANNSBOREHULL (NGU)
- KOMMUNEDELPLAN HENSETTING FREDRIKSTAD SARPSBORG
- KOMMUNEDELPLAN INTERCITY ROLVSØY - BORG BRYGGERIER - PLANFORSLAG
- KULTURMINNER – freda bygninger (Riksantikvaren)
- KULTURMINNER – lokaliteter, enkeltminner og sikringssoner (Riksantikvaren)
- KVIKKLEIRE (NVE)
- MARINE NATURTYPER – DN håndbok 19 (Miljødirektoratet)
- NATURTYPER PÅ LAND OG I FERSKVANN – DN håndbok 13 (Miljødirektoratet)
- NATURVERNOMRÅDER (Miljødirektoratet)
- STATLIGE PLANRETNINGSLINJER FOR DIFFERENSIERT FORVALTNING AV STRANDSONEN LANGS SJØEN (Kommunal- og distriktsdepartementet)
- STORMFLO OG HAVNIVÅ (Kartverket)
- STØYSONER FOR BANE NORs JERNBANENETT (Bane NOR SF)
- STØYSONER FOR INDUSTRI
- STØYSONER FOR SKYTEBANER
- TEMAKART BYGNINGER VURDERT FOR VERN - SENTRUMSPLANEN
- TEMAKART FLOMVEIER - SENTRUMSPLANEN
- TEMAKART GUL LISTE - SENTRUMPLANEN
- TEMAKART HØYDER OG BYGNINGSTYPOLOGI - SENTRUMPLANEN
- ARTER AV NASJONAL FORVALTNINGSINTERESSE (MD)
- DYRKBAR JORD (NIBIO)
- FLOMSONER (NVE)
- FORURENSET GRUNN (SK)
- FRILUFTSLIVSOMRÅDER – STATLIG SIKRA (MD)
- GRUS OG PUKK (NGU)
- KOMMUNEDELPLAN INTERCITY – FV. 118. NY SARPSBRU
- KULTURLANDSKAP - VERDIFULLE (MD)
- KULTURMINNER – kulturmiljøer (Riksantikvaren)
- KULTURMINNER – SEFRAK bygninger (Riksantikvaren)
- KVIKKLEIREOMRÅDER
- NATURTYPER - utvalgte (Miljødirektoratet)
- NATURVERNOMRÅDER - foreslåtte (Miljødirektoratet)
- SKREDHENDELSER (NVE)
- STEINSPRANG aktsomhetsområder (NGU)
- STØYKARTLEGGING VEG ETTER T-1442 (Statens vegvesen)
- STØYSONER FOR HAVN
- STØYSONER FOR KOMMUNALE VEIER
- TEMAKART BARNETRÅKK - SENTRUMSPLANEN
- TEMAKART BYKJERNE OG KVARTALSSTRUKTUR - SENTRUMSPLANEN
- TEMAKART GRØNNSTRUKTUR - SENTRUMPLANEN
- TEMAKART HENSYNSSONE STORULYKKERISIKO - SENTRUMSPLANEN
- TEMAKART KULTURMILJØ - SENTRUMPLANEN

FJERNVARMEKONSESJON

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.09.2025



Om datasettet

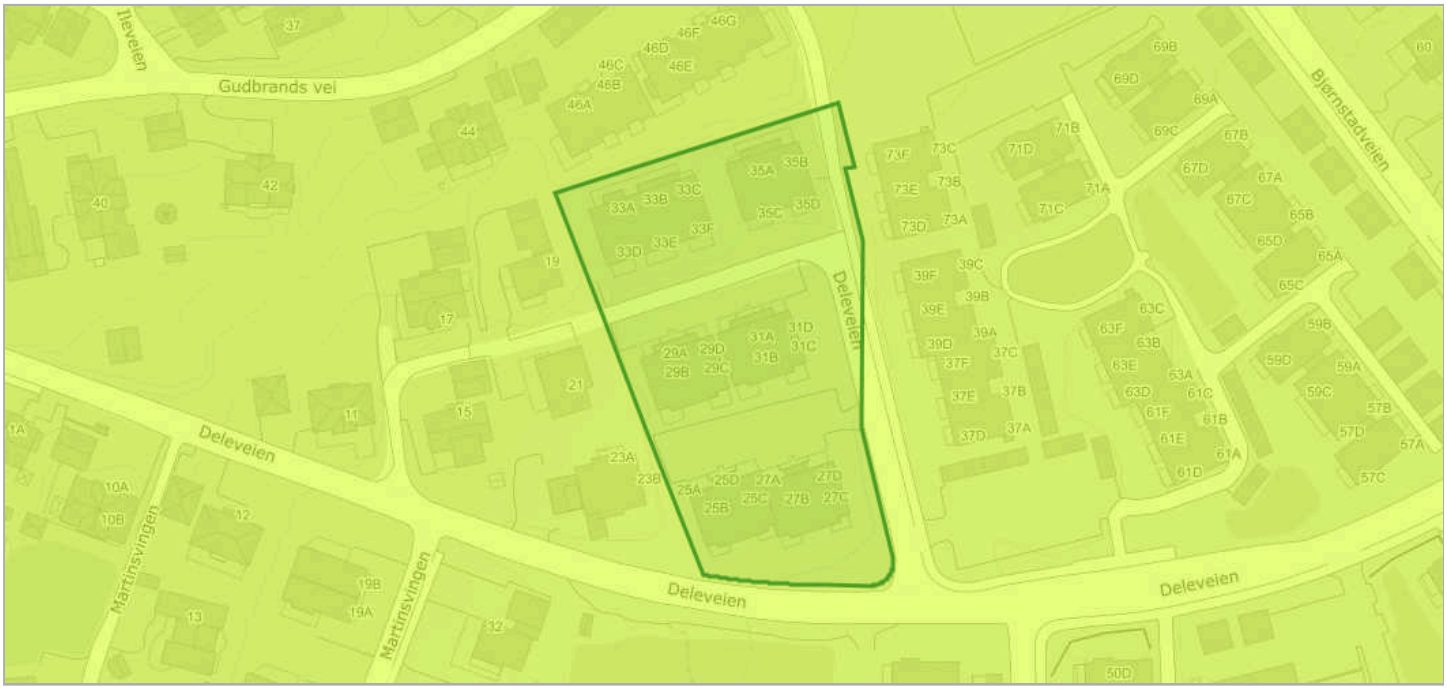
Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Fjernvarmekonsesjon', utarbeidet av Østfold Energi. Kartelaget viser konsesjonens yttergrense i henhold til fjernvarmekonsesjon gitt av NVE 15.12.2023.
Konsesjonen varer til 08.07.2039. Disse bygningene må tilknyttes fjernvarmeanlegget: Kommuneplanens arealdel: Nybygg over 500 m², til- og påbygg over 500 m², samt bygninger over 500 m² som foretar hovedombygging. Se unntak i § 4.25 i kommuneplanens arealdel 2024-2036. Sentrumsplanen: Alle nybygg med bruksareal (BRA) over 500 m² samt alle bygninger med BRA over 500 m² som foretar hovedombygging

Tegnforklaring

Konsesjonsområde

MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	03.08.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
Middels

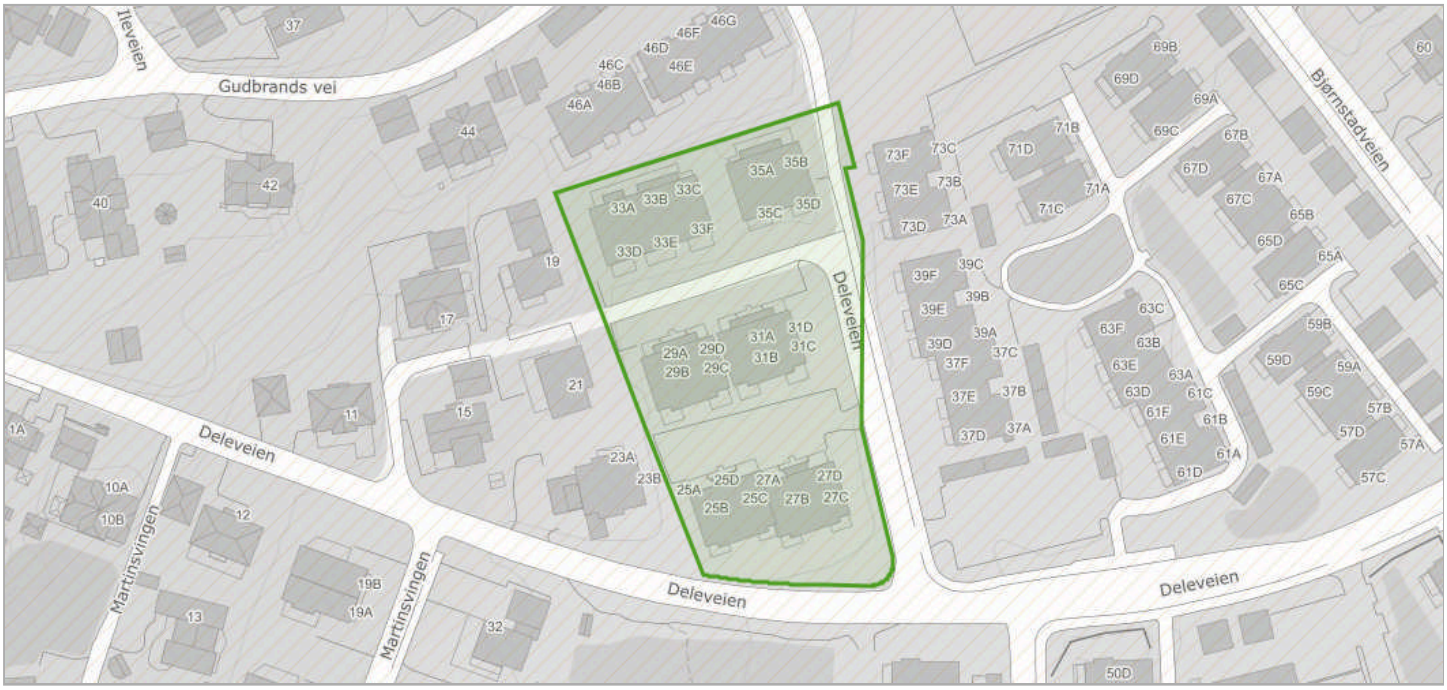
Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'mulighet for marin leire' fra Norges Geologiske Undersøkelse (NGU). Kartlaget viser hvor det potensielt kan finnes marin leire - enten oppe i dagen eller under andre løsmassetyper. 'Mulighet for marin leire' inndeles i svært stor, stor, middels, svært stor men usammenhengende/tynt, liten, stort sett fraværende eller ikke angitt. De ulike klasser er vist i ulike blåtoner/hvit. Blå skravur gis løsmassetyper der lokale/tynne forekomster av marin leire kan forventes. Områdene over 'marin grense' vises med tynn svart skravur, og disse kan det generelt ses bort fra mht. forekomst av marin leire. Kommunen har valgt å legge vekt på NVEs kartlag 'Aktsomhetskart for kvikkleire' siden dette kartlaget gjør en sammenstilling av de områdene med mulighet for marin leire som samtidig er bratte nok til at kvikkleireskred kan utløses. Kommunen vil som hovedregel ikke kreve geoteknisk vurdering iht. plan- og bygningsloven § 28-2 for tiltak omfattet utelukkende av kartlaget 'mulighet for marin leire', men byggherre bør være særlig oppmerksom på at det kan være utfordrende grunnforhold og at lokalstabiliteten bør prosjekteres nøye. Se link: Norges Geologiske Undersøkelse (https://www.ngu.no/)

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
middels	Randmorene/randmorenebelte

NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	03.08.2026



Om datasettet

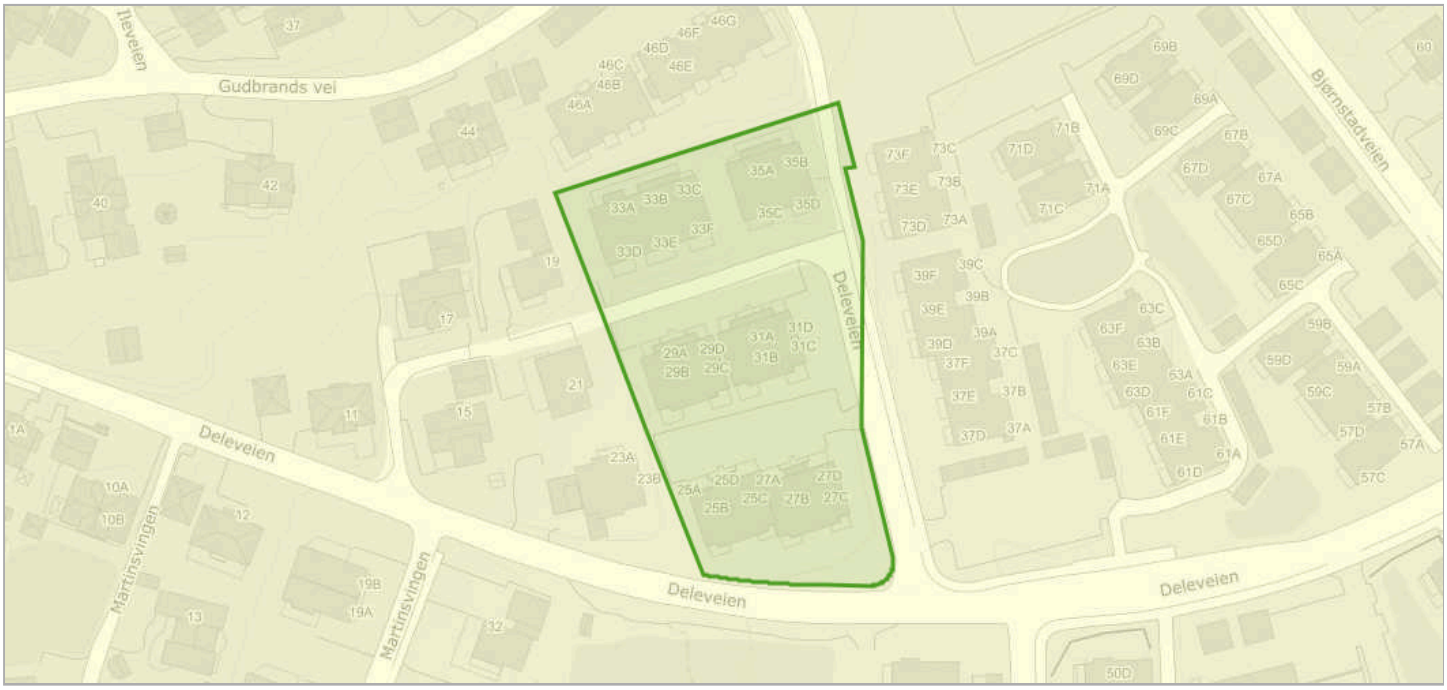
Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Naturtyper på land (NiN)' fra Miljødirektoratet (MD). Kartlaget viser naturtypelokaliteter kartlagt etter Miljødirektoratets instruks for kartlegging av naturtyper på land. Naturtyper prioritert for kartlegging er rødlistede naturtyper og naturtyper med sentral økosystemfunksjon. Type- og beskrivelsessystemet Natur i Norge er benyttet for å dokumentere det faglige innholdet. Hver lokalitet er gitt en økologisk kvalitet, basert på tilstand og naturmangfold.

Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Sarpsborg	Biofokus	2024

RADON aktsomhet (NGU)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'RADON aktsomhet' fra Norges Geologiske Undersøkelse (NGU). Kartlaget viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Kartlaget er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra DSA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Der hvor et område er klassifisert som 'høy aktsomhet' er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som 'middels til lav aktsomhet' er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som 'usikker aktsomhet'. Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som 'særlig høy aktsomhet

Tegnforklaring

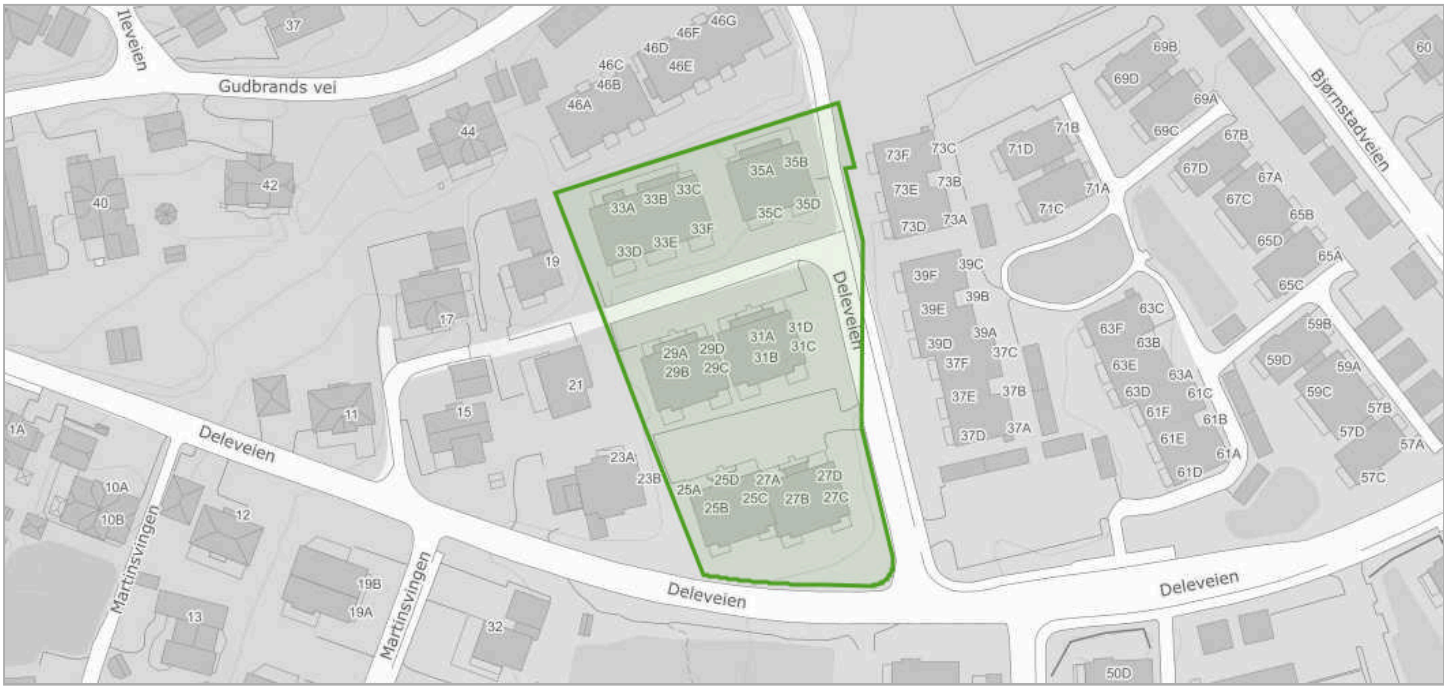
Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

TEMAKART LEKEPLASSDEKNING - SENTRUMSPLANEN

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	05.06.2025



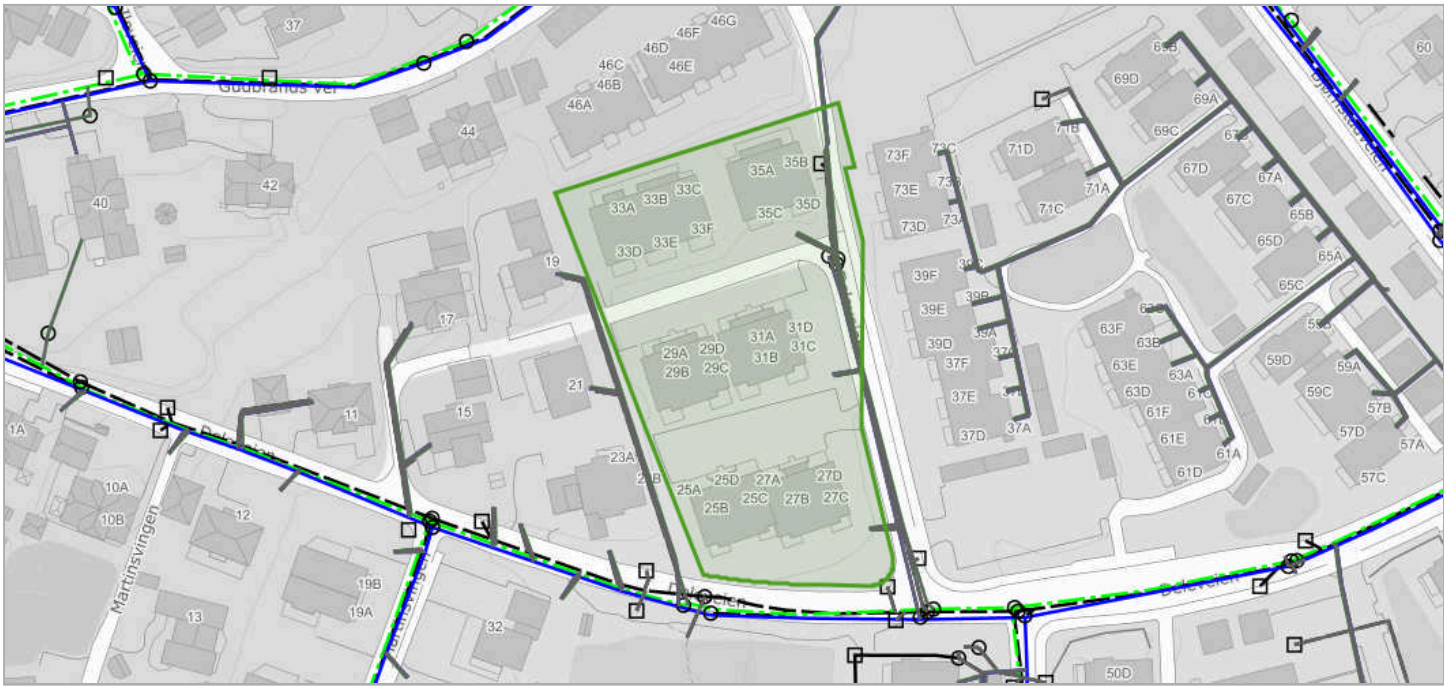
Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen berører et område der det er gjort registreringer av lekeplassdekning. Temakartet viser hvilke områder som har behov for utvikling av fremtidige lekeplasser. Kartet er et temakart til gjeldende sentrumsplan. Se link: Sentrumsplan (https://www.arealplaner.no/sarpsborg3105/arealplaner/161?term=sentrum)

Tegnforklaring

VA-LEDNINGER

Kilde	Kommunene	Versjon	14.05.2024



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen berører kommunale VA-data. Ledningskartet viser det kommunale ledningsnettet som til enhver tid er i drift. Det vises også enkelte private ledninger. Det private nettet er registrert som grått.

Tegnforklaring

v_kommunene_82_drensledning
Drensledning
v_kommunene_82_overvannsledning
Overvannsledning
Spillvannsledning
Spillvannsledning
v_kommunene_82_vannledning
Vannledning
v_kommunene_82_drensledning
Privat ledning
v_kommunene_82_overvannsledning
Privat ledning
Spillvannsledning privat
Privat ledning
v_kommunene_82_vannledning
Privat ledning

Objekter

Ledningstype	Antall
Overvannsledning	7
Spillvannsledning	6
Vannledning	6

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET DELEVEIEN 25-35

Møtedato:	torsdag, 16. april 2026
Møtetidspunkt:	Klokken 18:00
Møtested:	Bjørnstad Forsamlingshus, Bjørnstadveien 77, Sarpsborg

Forretningsfører Solibo AS var representert ved Elisabeth S. Farstad

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble **Arnold Meyer** foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble **Elisabeth S. Farstad** foreslått.

Til å underskrive protokollen ble **Ann-Karin Berggren og Erlend B. Breie** foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

8 seksjonseiere

0 fullmakter

Totalt **8** stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

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

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2025

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

---

3. Årsregnskap for 2025

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

---

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på **kr. 60.000,-** for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

---

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av to medlemmer til valgkomité

Erlend B. Breie og Reidar Lindberg (Grålum Invest AS) ble valgt som valgkomité for **1 år**.

Vedtak: Godkjent

Etter valget har styret og valgkomitè følgende sammensetting:

Styreleder:	Arnold Meyer	På valg: 2027
Styremedlem:	Kari Kurzok	På valg: 2027
Styremedlem:	Steffen Berg	På valg: 2027
Styremedlem:	Geir I. Rangøy Johannessen	På valg: 2027
Styremedlem:	Silje Ådnegard	På valg: 2027
Valgkomitè:	Erlend B. Breie	På valg: 2027
Valgkomitè:	Reidar Lindberg	På valg: 2027

---

6. Innmeldte saker

6.1 Ordensregler Sameiet Deleveien:

Forslagstiller:
Styret

Styrets saksfremstilling:

Per i dag har sameiet vårt ikke formelt vedtatte ordensregler. Styret ønsker derfor å legge frem et forslag til ordensregler som skal bidra til forutsigbarhet, trivsel og god sameiekultur for alle beboere.

Vi er organisert som et sameie, noe som betyr at vi både har ansvar for egen boenhet og et felles ansvar for bygningsmasse, uteområder og bomiljø. Reglene som foreslås handler i hovedsak om å tydeliggjøre dette ansvaret og å legge til rette for godt naboskap. Utgangspunktet er dialog og gjensidig hensyn – og at vi alle bidrar til å ta vare på det vi eier sammen.

Forslaget omfatter blant annet:

- Klargjøring av ansvar for vedlikehold – hva som er den enkeltes ansvar og hva som er sameiets ansvar.
- Tydelige regler for parkering og bruk av parkeringsplasser.
- Retningslinjer for avfallshåndtering i tråd med kommunens bestemmelser.
- Regler for ro og hensyn, inkludert tidspunkter for nattero og varsling ved arrangementer.

- Ansvar for beplantning og bruk av eget uteområde.
- Søknadsplikt ved bygningsmessige endringer som påvirker fasade eller felles uttrykk.

Hensikten med ordensreglene er ikke å være unødvendig strenge, men å skape tydelige rammer som gjør det enklere å bo tett sammen. Klare regler forebygger misforståelser og bidrar til et ryddig og trivelig bomiljø.

Styret legger med dette frem forslaget til behandling og håper årsmøtet ser verdien av å få på plass formelle ordensregler i sameiet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar de fremlagte ordensreglene for sameiet. Reglene trer i kraft umiddelbart.

Vedtak: Godkjent, enstemmig vedtatt

Signeres av:

Møteleder:

Arnold Meyer /s/

Protokollfører:

Elisabeth S. Farstad /s/

Protokollvitner:

Erlend Bøhn Breie /s/

Ann-Karin Berggren /s/

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.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	19.03.2019	Arealmerknader	
Oppdatert dato	19.10.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	1/26	Bruk av grunn	( )

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	2047/15, 2047/15/0/1, 2047/15/0/2, 2047/15/0/3, 2047/15/0/4, 2047/15/0/5, 2047/15/0/6, 2047/15/0/7, 2047/15/0/8, 2047/15/0/9, 2047/15/0/10, 2047/15/0/11, 2047/15/0/12, 2047/15/0/13, 2047/15/0/14, 2047/15/0/15, 2047/15/0/16, 2047/15/0/17, 2047/15/0/18, 2047/15/0/19, 2047/15/0/20, 2047/15/0/21, 2047/15/0/23, 2047/15/0/24, 2047/15/0/35, 2047/15/0/36, 2047/15/0/37
Seksjonering Feilretting	12.10.2020 12.10.2020	19/10537		
Seksjonering Reseksjonering	12.10.2020 12.10.2020	19/10537	Tinglyst 20.10.2020	
Seksjonering Reseksjonering	16.06.2020 16.06.2020	19/10537	Tinglyst 20.10.2020	
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	3003-2047/15/0/22, 2047/15, 2047/15/0/1, 2047/15/0/2, 2047/15/0/3, 2047/15/0/4, 2047/15/0/5, 2047/15/0/6, 2047/15/0/7, 2047/15/0/8, 2047/15/0/9, 2047/15/0/10, 2047/15/0/11, 2047/15/0/12, 2047/15/0/13, 2047/15/0/14, 2047/15/0/15, 2047/15/0/16, 2047/15/0/17, 2047/15/0/18, 2047/15/0/19, 2047/15/0/20, 2047/15/0/21, 2047/15/0/23, 2047/15/0/24
Seksjonering Seksjonering	07.03.2019 07.03.2019	19/01874	Tinglyst 21.03.2019	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MÆHLUM STINE F010796*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Deleveien 27D 1712 GRÅLUM	Bosatt (B)
SUNDELL PÅL ROBIN F300794*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Deleveien 27D 1712 GRÅLUM	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Deleveien 27D	H0101	2047/15/0/4	91	4	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Deleveien 27 D *Adressetilleggsnavn:*

Poststed	1712 GRÅLUM	Kirkesogn	02020401 Tune
Grunnkrets	2309 Bjørnstad	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	21 Grålum		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300628649		Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141)	Ferdigattest (FA)	15.11.2021

1: Bygning 300628649: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141), Ferdigattest 15.11.2021

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	728
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	728
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	744
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	744
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	500
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Sentralvarme	Antall boenheter	8

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	15.06.2017	23.06.2017	
Igangsettingstillatelse	15.06.2017	23.06.2017	
Midlertidig brukstillatelse	04.03.2019	05.03.2019	
Ferdigattest	15.11.2021	16.11.2021	15/07649

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Deleveien 27D	H0101	2047/15/0/4	91	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	4	364	0	364	372	0	372
H01	4	364	0	364	372	0	372

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 2047/15

Bruksnavn	SØRLI	Beregnet areal	5069.4
Etablert dato	19.05.1885	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	17.01.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.12	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☑ Bestående	☐ Under sammenslåing	☐ Kulturminne		
☑ Seksjonert	☐ Klage er anmerket	☐ Ikke fullført oppmålingsforr.	Frist fullføring:	
☐ Har fester	☐ Jordskifte er krevd	☐ Mangel ved matrikkelføringskrav	Frist retting:	

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6575201.71	616895.36		Ja	5069.4	

Sarpsborg kommune

Grunnkart

Eiendom: 2047/15/0/4
Adresse: Deleveien 27D
Dato: 04.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Utskriftsdato: 04.08.2026

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2047	**Bruksnr.**	15	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Deleveien 27D, 1712 GRÅLUM								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
57222655	436	25.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	107

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Sarpsborg kommune
Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG
Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 04.08.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2047	**Bruksnr.**	15	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Deleveien 27D, 1712 GRÅLUM								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/13940/Bestemmelser%2C%20datert%2018.06.2026.pdf
Delarealer	**Delareal** 679 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 218 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_Lavpunkt **KPFare** Flomfare
	Delareal 5 069 m^2 **KPHensynsonenavn** H410_01 **KPInfrastruktur** Krav vedrørende infrastruktur

Delareal	5 069 m^2
BestemmelseOmrådenavn	BS_Lav-moderat fortetting
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	371 m^2
KPHensynsonenavn	H220_Veg
KPStøy	Gul sone iht. T-1442

Delareal	4 390 m^2
Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende

Delareal	178 m^2
KPHensynsonenavn	H320_aktsomhet overvann
KPFare	Flomfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	21053
Navn	Bjørnstad boligområde
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.02.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/11363/21053%20Bestemmelser%2C%20datert%2006.12.2011%2C%20revidert%2017.03.2021.pdf
Delarealer	**Delareal** 159 m^2 **Formål** Gang-/sykkelveg **Feltnavn** SGS_
	Delareal 4 390 m^2 **Formål** Boligbebyggelse, konsentrerte småhus **Feltnavn** BK1
	Delareal 520 m^2 **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** V7
	Delareal 35 m^2 **RPHensynsonenavn** H140_ **RPSikring** Frisikt

Utskriftsdato: 04.08.2026

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2047	**Bruksnr.**	15	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Deleveien 27D, 1712 GRÅLUM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	8 123,86 kr
Eiendomsskatt	7 227,96 kr
Renovasjon	4 110,00 kr
Vann	5 590,72 kr
Sum	**25 052,54 kr**

Noen kommunale gebyrer sendes muligens kun til sameiet, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fastgebyr nedgravd - husholdning	25%	1 stk	4560.00	1/1	0 %	4 560,00 kr	3 040,00 kr
Forbruk vann i fjor	25%	53.5 m3	26.94	1/1	0 %	1 441,15 kr	1 441,16 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	53.5 m3	44.92	1/1	0 %	2 403,49 kr	2 403,49 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	2007900 o/oo	3.60	1/1	0 %	7 228,00 kr	4 818,64 kr
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1770.00	1/1	0 %	1 770,00 kr	1 179,99 kr
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	3060.00	1/1	0 %	3 060,00 kr	2 040,01 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	500.00	1/1	0 %	500,00 kr	333,32 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fakturert forbruk vann i fjor	25%	-47.34 m3	26.94	1/1	0 %	-1 275,22 kr	-1 275,13 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	25%	-47.34 m3	41.70	1/1	0 %	-2 126,75 kr	-2 126,60 kr
Antatt forbruk vann i år	15%	119 m3	24.32	1/1	0 %	2 894,38 kr	1 919,68 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	119 m3	46.66	1/1	0 %	5 552,00 kr	3 682,32 kr
Forbruk vann i fjor	15%	53.5 m3	24.78	1/1	0 %	1 325,86 kr	1 325,87 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	53.5 m3	41.33	1/1	0 %	2 211,21 kr	2 211,21 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	15%	-47.34 m3	24.78	1/1	0 %	-1 173,21 kr	-1 173,12 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	15%	-47.34 m3	41.33	1/1	0 %	-1 956,61 kr	-1 956,47 kr
					Sum	**26 414,30 kr**	**17 864,37 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Sarpsborg kommune

TELLE UTLEIE AS
Oldtidsveien 703
1747 SKJEBERG

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	16/07649-42	15.11.2021

Ferdigattest er gitt - 16 boenheter - Bjørnstadboligfelt BK 1 - Gnr 2047 bnr 15 – Deleveien 25-27-29-31

Vi viser til søknad om ferdigattest. Tillatelse til oppføring av 16 boenheter ble gitt i vedtak datert 15.06.2017. Midlertidig brukstillatelser er gitt henholdsvis 04.03.2019 og 06.06.2019.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gis ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattesten gis på grunnlag av søknad om ferdigattest med vedlegg mottatt 19.10.2021 (komplett 12.11.2021). Gjennomføringsplan mottatt 12.11.2021 (dok.nr. 16/07649-44) legges til grunn.

I følge søknaden er det ikke registrert mangler eller gjort andre endringer i forhold til tillatelsen. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Vi gjør oppmerksom på at kommunen som ledningseier kan etterspørre ytterligere vann- og avløpsdokumentasjon dersom dette skulle vise seg nødvendig.

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker i henhold til pbl. § 1-9 og forvaltningsloven kapittel VI.

Klagen kan du sende elektronisk ved å gå inn på www.sarpsborg.com/klagevedtak, eller per epost til postmottak@sarpsborg.com. Du kan også sende klagen per brev til kommunen. Statsforvalteren i Oslo og Viken er klageinstans.

I henhold til forvaltningsloven §§ 18 og 19 har du rett til å få innsyn i sakens dokumenter. Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker innsyn i dokumentene.

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid be om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Søksmål om gyldigheten av vedtaket eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan du ikke reise uten at du har benyttet adgangen til å klage og klageinstansen har avgjort klagen. Vår adgang til å bestemme dette følger av forvaltningsloven § 27 b.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av

Frode Hauge
byggesaksbehandler
Virksomhet byggesak, landbruk og kart
Tlf. 415 30 237



1 Plantegning oversikt ABCD 1og 2 etg , kotehøde gjelder 1 etg.

1 : 50

BRIS

Oldtidsveien 703, 1747 Skjeberg, t: 69161260

No.	Description	Date

Bris

Gudbransvei

Typ Bk1 1 og 2 etg

Project number			A303
Date	Mars 2017		
Drawn by	Author		
Checked by	Checker	Scale	1 : 50

24/03/2016 14:01:20

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



GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	**Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.**	**Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.**	**BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.**	**Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.**

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Deleveien 27 D, 1712 Grålum
Gnr. 2047, Bnr. 15, Snr. 4, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193260134

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg

Saksbehandler: Markus Foss Andersen

Telefon / Mobil: 69 15 70 00 / 987 69 371

E-post: markus.foss.andersen@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.
