PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

DAMVEIEN 19

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

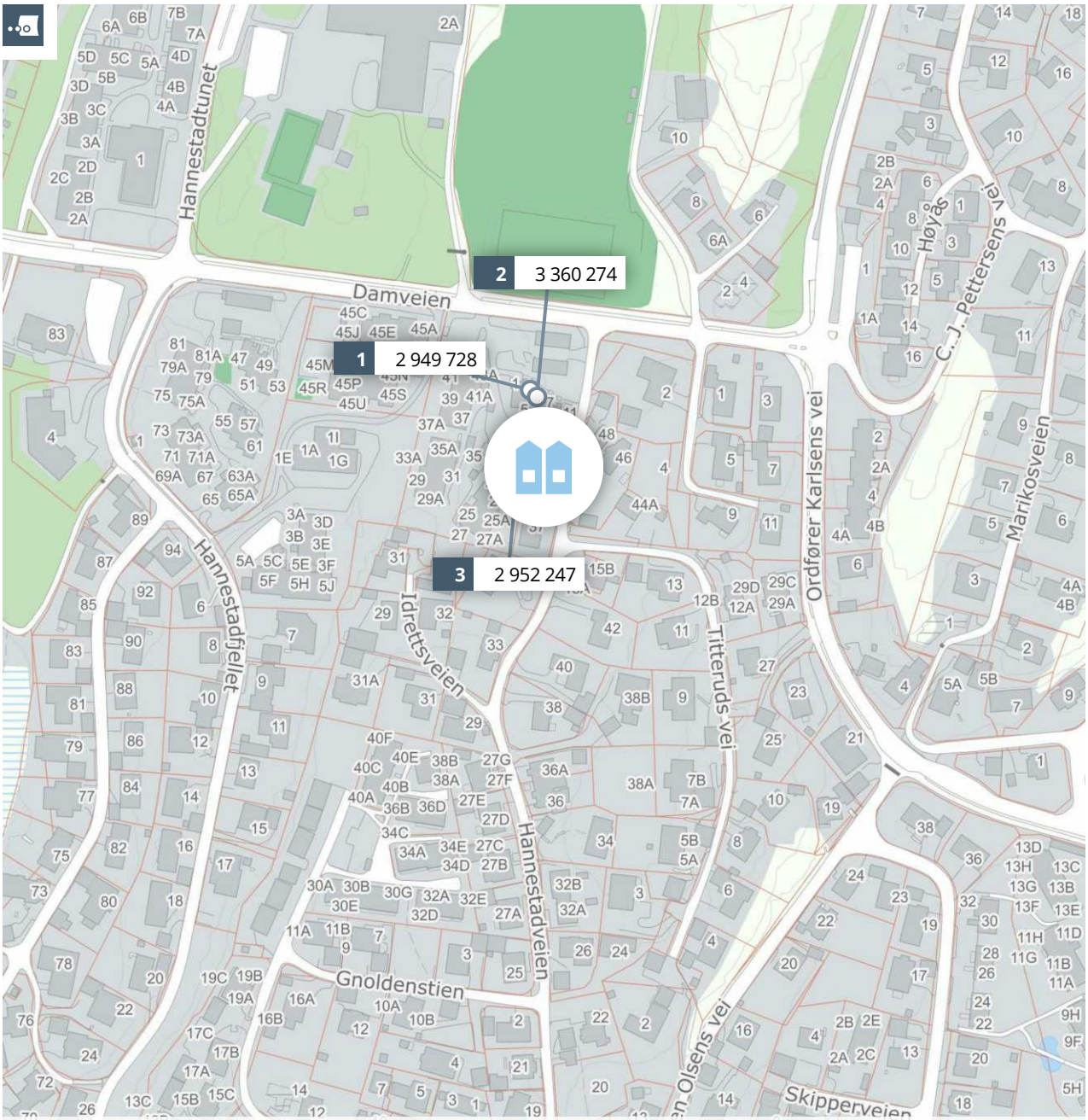
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

DAMVEIEN 19

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 30.05.2025

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

Damveien 19, 1715 YVEN

Borettslag rekkehus på selveiertomt, bygget i 1976

GNR 2079 BNR 325 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS HANNESTAD

Verdivurdert til

2 950 000

220 000	3 170 000	35 222
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	90 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1976

Fellesutgifter	6 000
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Damveien 3 90 m²	1976	7 846 m²	2 sov	09.11.2024	2 700 000	**2 720 000**	229 728	2 949 728	**32 775**
2	Damveien 5 91 m²	1976	7 846 m²	3 sov	26.08.2022	2 850 000	**3 250 000**	110 274	3 360 274	**36 926**
3	Damveien 13 90 m²	1976	7 846 m²	3 sov	22.02.2024	2 900 000	**2 800 000**	152 247	2 952 247	**32 803**

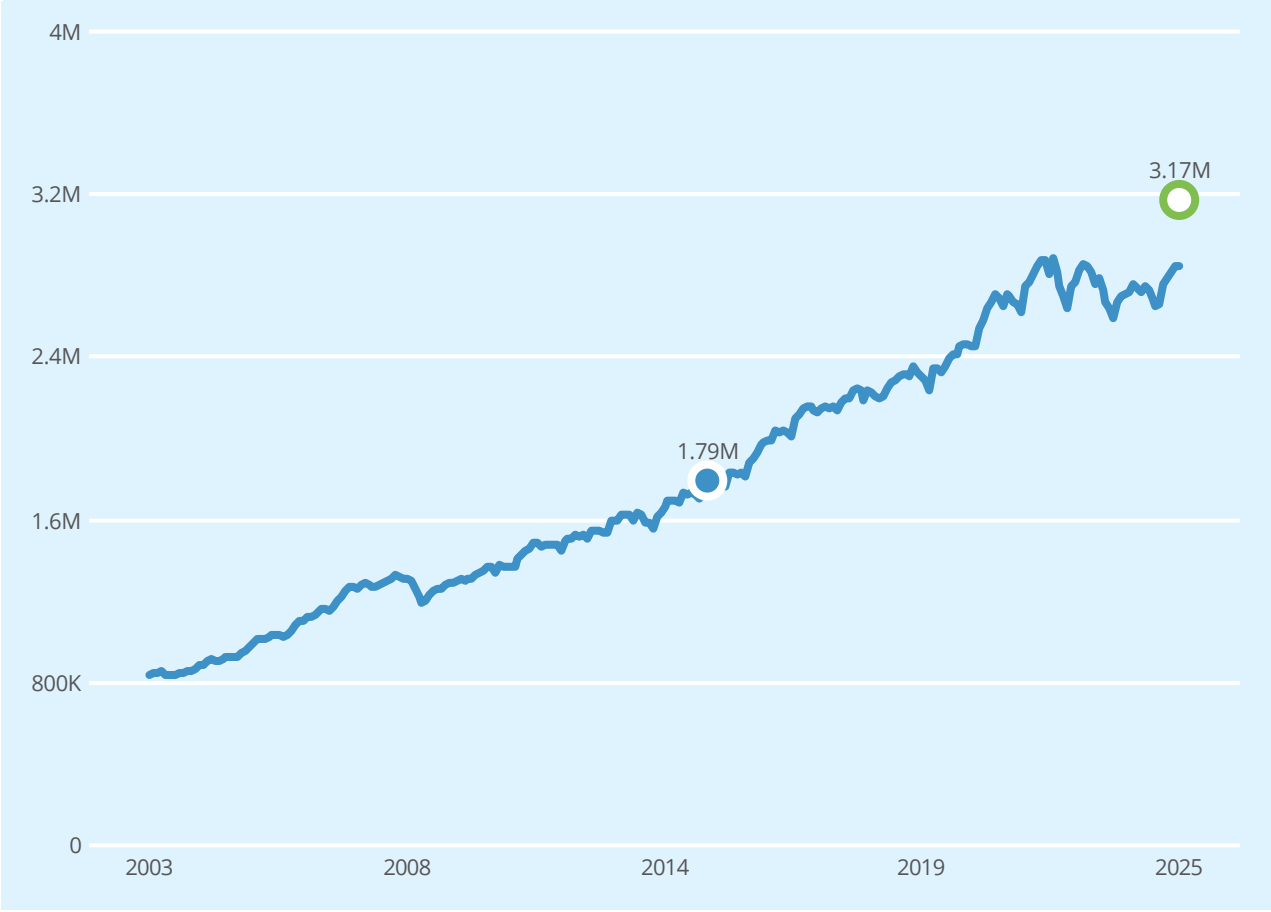
Flott borettslagsrekkehus beliggende på enden. Boligen strekker seg over to etasjer med entré, kjøkken, stue og wc i 1.etasje og 3 soverom og baderom i 2. etasje. Flotte uteområder og utvendig bod. Biloppstillingsplass medfølger. Overflateoppusset. Kjøkkenet er nytt fra 2024, også med nytt elektrisk og rør. Wcrom også nytt fra 2024. Mulighet for å installere peis i stue.

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 Rekkehus
2 Rekkehus
3 Rekkehus
4 Rekkehus
5 Garasje, anneks
6 Garasje, anneks
7 Blokk

+8 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
11.02.2015	20.02.2015	22.04.2015	1 650 000	1 745 000	43 916	1 788 916	16
11.09.2007	11.09.2007	11.09.2007	-	1 350 000	-	1 350 000	17

16 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

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

Rekkehus til salgs i SARPSBORG kommune nå

17
rekkehus til salgs

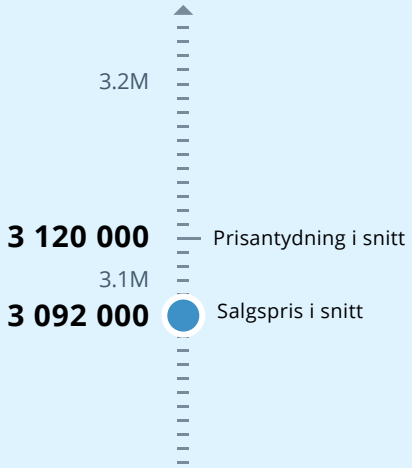


Annonsene har i snitt ligget ute i

83
dager

Rekkehus solgt i SARPSBORG kommune siste 3 mnd

27
rekkehus solgt

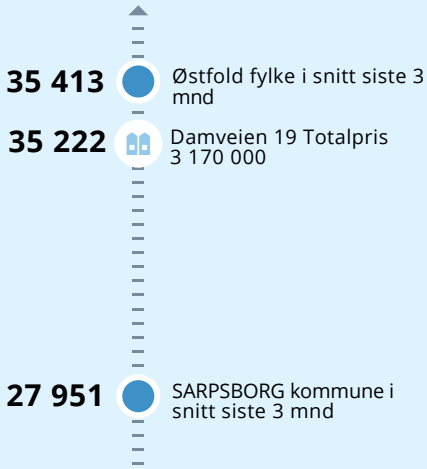


Solgt i snitt i løpet av

46
dager

for 0.6% under prisantydning

Analyse m²-priser



EIERSKIFTERAPPORT™

Rekkehus, borettslag
Damveien 19
1715 Yven



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
4	TG 1	Ingen vesentlige avvik
10	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 26/06/2025

Teglverket 13A
Skjeberg 1747
41443728
jostein@takstmann-sarpsborg.no

Takstmann Jostein Mathisen
takstmann-sarpsborg.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:2079, Bnr: 325
Hjemmelshaver:	Anders Jensen Linder
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	10
Tomt:	Felles 7846.4 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei
Vann:	Kommunalt
Avløp:	Kommunalt
Regulering:	Kommuneplan, arealdel. Bebyggelse og anlegg, Nåværende
Offentl. avg. pr. år:	Inkludert i fellesutgifter
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	1976

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	18.06.2025
Forutsetninger:	Oppholdsvær på befaring. Bolig bebodd og normalt møblert. Mye lagring i sportsbod.
Oppdragsgiver:	Anders Jensen Linder
Tilstede under befaringen:	Anders Jensen Linder, Jostein Mathisen
Fuktmåler benyttet:	Tramex

OM TOMTEN:

Skrående tomt med plenaraler og varierende beplantning. Trapper og gangstier i terreng ved inngangssiden på rekkehuset.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Bygget står på mur av betong og støpt gulv mot grunn. Yttervegger antatt ut ifra alder og tykkelse oppført bindingsverk med 10cm isolasjon. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet. Etasjeskille konstruert i tre. Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass i trekarmer, merket med årstall 2003 der merking er synlig. Ytterdør med 3-lags glass fra 2017. Labankdør til bod fra byggeår. Saltak konstruert i tre med tverrligger de åser og finerplater som undertak/takteo. Kaldt loft over 2.etg. Taket er tekket med asfaltbelegg av ukjent alder.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår i funksjonelt stand, men bygningsdeler og rom har varierende alder og tilstand. Badet er fra byggeår og anes å ha utløpt forventet levetid. Nyere kjøkken fremstår i ok stand.

ANNET:
OPPVARMING:
-Elektriske ovner.
-Luft til luft varmepumpe fra 2016

BRANNSIKKERHET:
-Røykvarslere montert i begge etasjer.
-Brannslukningsapparat plassert i 2.etg.

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:
Oppdragsgiver
Egenerklæring
Kommunale opplysninger i meglerpakke
Eiendomsverdi.no
Sarpsborg kommunes innsynsløsning for byggesaker

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
1.etg:
ENTRÉ: mdf-plater, malt panel, fliser
KJØKKEN: malt platekledning/kitchenborads, malt panel, laminat
TOALETTROM: malt platekledning, malt panel, belegg
STUE: sparklet og malte flater, slett hvitmalt, laminat

2.etg:
TRAPP/GANG: malt strietapet, slett hvitmalt, laminat
BAD/VASKEROM: tapet, slett hvitmalt, belegg
3 SOVEROM: sparklede og malte flater/mdf-plater, slett hvitmalt, laminat

MERKNADER OM ANDRE ROM:
ANDRE ROM:
-Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår med varierende alder, tilstand og utførelse, men hovedsakelig funksjonelt og med normal bruksslitasje.
-Punktvis knirk og fjæring i gulv.

TRAPP:
-Trapp utformet etter eldre krav og standard
-Rekkverk har større åpning enn 10cm.
-Det mangler håndløper langs vegg

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 20mm på strekker under 2 meter og over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll. Største avvik målt i entré. Gulv i stue er avrettet.
-Planavvik målt med laser på gulv i 2.etg viser høydeforskjell på opptil 10mm på strekker under 2 meter og opptil 20mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurdering ved salg av boligen.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Oppdragsgiver opplyser om:

2014:
-Oppført terrasse ved inngang. Utført av forrige eier.

2015:
-Rehabilitering av sikringsskapet.

2022:
-Skiftet baderomsinnredning og dusjkabinett. Utført på egeninnsats.

2024:
-Skiftet kjøkkeninnredning. Utført på egeninnsats.
-Skiftet toaletter og utbedret vannskader på toalettrom i 1.etase. Oppretting og legging av nytt gulv i stue. Utført etter forsikringssak.

FORSKRIFT TIL AVHENDINGSLOVA § 2-19:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Den dokumentasjon som eventuelt er fremvist er beskrevet ved overnevnte tiltak og/eller ved vurdering for den enkelte bygningsdel

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.Etasje	45	4		37	45	4
2.Etasje	45				45	
SUM BYGNING	90	4		37	90	4
SUM BRA	94					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

1.ETASJE: entre/trapp, kjøkken, toalettrom, stue.
2.ETASJE: trapp/gang, bad/vaskerom, 3 soverom.

BRA-e:

1.ETASJE: sportsbod.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde 1.etg: 2,21-2,39 meter.
Takhøyde 2.etg: 2,17-2,20 meter.

GARASJE / UTHUS:

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Jostein Mathisen

Byggmester, Takstmann

26/06/2025



Jostein Mathisen

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og fundamenter. I følge kart fra kommunen så består grunnen av hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen. Mulighet for marin leire er vurdert som svært stor men usammenhengende/tynt

Bygget står på mur av betong og støpt gulv mot grunn.

-Boligen har ikke kjeller eller øvrige bygningsdeler dypt i grunnen og terreng mot bygget er normalt tilpasset i henhold til byggemåte og tomtens utforming. Drenering er som oftest løst med at vann infiltreres i egnede tilførte masser i grunnen.

Merknader:
-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. Skjevheter i gulv i 1.etg virker å være fra byggeår.
-Grunnmur fremstår stabil, men med behov for utvendig vedlikehold som følge av alder- og værslitasje. Stedvis manglende overflatebehandling reduserer motstandsdyktighet mot vann og fuktopptrekk i muren og nærliggende konstruksjoner.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det ligger hovedsakelig jord og gressplen inntil muren. Vann fra taknedløp slippes ut på terreng nære bygget.

Merknader:
-Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur. Det anbefales tiltak for at vann skal ledes bort fra grunnmur og dette utføres ofte sammen med øvrige tiltak for drenering og utvendig fuktsikring. Dette er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsdeler under terreng.

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Yttervegger antatt ut ifra alder og tykkelse oppført bindingsverk med 10cm isolasjon. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet.

-Indikasjon på normal løsning for lufting bak kledning, tilstrekkelig lufting kan kun kontrolleres ved å demontere kledning
-Kledning fremstår hovedsakelig funksjonell og normalt vedlikeholdt.

Merknader:
-Stedvis har kledning vridninger og utstikkende spiker som kan gi behov for mindre lokale utbedringer.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass i trekarmer, merket med årstall 2003 der merking er synlig. Ytterdør med 3-lags glass fra 2017. Labankdør til bod fra byggeår.

-Ok funksjon ved åpning/lukking av vinduer
-Ok funksjon ved åpning/lukking av dører.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:
-Avflassing og oppsprekking på karmer, rammer og overflater reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid.
-Utvendig omramming ligger tett mot beslag og har følgelig sprukket opp.
-Beslag mangler oppbrett på ender og gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann.
-Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette gir økt risiko for vanninntrenging.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er påvist fuktskjolder.

Saltak konstruert i tre med tverrligger de åser og finerplater som undertak/takteo. Kaldt loft over 2.etg.

Merknader:
-Spalter i takutstikk gir normal gjennomlufting på loftet, men deler av spalter er blokkert. Mangelfull ventilering reduserer opptørkingsevne for eventuell kondens og annen fukt som ofte kan oppstå i lukket konstruksjon mellom oppvarmet rom og varierende utetemperatur.
-Trevirke og undertak har misfarging og skjolder. Årsak virker å være luftlekkasjer fra oppvarmet rom

TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra ukjent årstall

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med asfaltbelegg av ukjent alder. På grunn av høyde så var det ikke forsvarlig å gå opp på taket og inspeksjon fra bakkeplan ble svært begrenset.

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Inspeksjonsmulighet fra luke i skap på soverom.

Merknader:
-Mye misfarging på undertak indikerer tidvis kondensdannelser. Dette kommer som oftest av luftlekkasjer fra oppvarmet rom som følge av utett eller manglende dampsperre (plast) og oppstår ved større temperaturforskjeller ute og inne. Luker og gjennomføringer mot oppvarmet rom er ofte utsatte steder.
-Isolasjonen er komprimert av at det er lagt ut løse bord og plater. Dette gir redusert isolasjonsevne og fører til varmetap.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TERRASSE VED INNGANG 17m²:
Anlagt på støpte fundamenter mot grunnen. Fremstår stabil. Forskriftsmessig høyde på rekkverk. Spalter mellom gulvbord gir normal avrenning av overflatevann.

TERRASSE VED STUE 20m²:
Fundamentert med støpte pilarer og søylesko i grunnen.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:
TERRASSE VED INNGANG:
-Åpning mellom enkelte liggende spiler er større en 2cm og dette er ikke forskriftsmessig og gir mulighet til klatring på rekkverk.
TERRASSE VED STUE:
-Det er synlig nedbøyning på underliggende drager og noe merkbart skjevt gulv. Årsak ar underdimensjonert dragere og bjelker i henhold til spennvidde.
-Rekkverk er ikke forskriftsmessig utformet. I en godkjent tilstandsrapport må rekkverk vurderes etter gjeldene krav på befaringstidspunktet. Rekkverk tilfredsstiller eldre krav, men trapp har ikke rekkverk og håndløpere på begge sider. Fallsikring er ikke ivaretatt.
-Gulvbord har værslitasje og oppsprekking som tilsier at det kan planlegges utskiftning.

7. Våtrom

7.1 Bad/vaskerom

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Tapet på vegger og slett hvitmalt tak.
-Avtrekksvifte installert. Trekker ok ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:
-Skuffeseksjon med servant og 1-greps blandebatteri
-Speil og belysning på overskap. Høyskap ved dusj.
-Dusjkabinett
-Gulvstående toalett
-Opplegg og plass til vaskemaskin og tørketrommel med laminat benkeplate over.

Merknader:
-Tapet har noen sår og rifter som gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.
-Benkeplate har svellet stedvis og har har sprekker og avskallinger som vil føre til ytterligere svelling.
-Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Belegg på gulvet med oppbrett på vegger og under dør. Sluk plassert ved dusjkabinett.

-Gulv ved sluk ligger 30mm lavere enn gulv ved dør og 10-35mm lavere enn gulv i øvrige ytterkanter. Gulvet faller mot sluk. Bruks- og lekkasjevann vil ledes til sluket.

Merknader:
-Belegg er malt og dette begrenser muligheten for å se eventuelle skader eller svekkelser. Alder tilsier at forventet brukstid har passert.
-Se punkt 7.1.3 for avvik påvist ved sluk og gjennomføring.

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1976

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Eldre sluk med klemring/sprutdemper.

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
-Det ble boret hull i tilstøtende konstruksjon uten at det ble observert tegn til fukt eller lignende problemer
-Det ble målt med pigger i trevirke i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Tapet på vegger har sår og rifter som reduserer motstandsdyktighet mot vann og gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.
-Belegg er ikke helt klemt med sluket og det er ikke godt tettet rundt rørgjennomføring i gulv. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Alder og overnevnte forhold tilsier at det kan påregnes rehabilitering av badet.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1976

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

FUKTSØK PÅ GULV FORAN BENK OG ØVRIGE RISIKOPUNKTER:
Det ble ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder.

VENTILATOR:
Trekker ok ved test med papirark. Avkast ut.

-Innredning med profilerte fronter. Høye overskap med foring mot himling
-Laminat benkeplate. Kitchenboards på vegg over benk
-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri
-Komfyrvakt installert

Kjøkkeninnredning fra 2024 fremstår hovedsakelig funksjonell.

Merknader:
-Enkelte skjøter i kitchenboards er litt åpne, bør fuges.
-Kjøkkeninnredning står på laminatgulv og dette kan føre til knirk og fjæring da gulvet ikke ligger fritt og flytende.

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1976

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Vanntilførsel i kobberrør som dels liger skjult i konstruksjoner. Avløpsrør av plast.

-Stoppekran er plassert under kum på kjøkken og fungerer ved test på befaring.
-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.

Merknader:
-Eldre kobberrør som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Gjenstående forventet brukstid kan anses som kort og utskifting kan planlegges.
-Eldre avløpsrør av plast av alder som i denne boligen nærmer seg å ha utløpt forventet brukstid. Risiko for utettheter og lekkasjer øker med alderen for dette materialet. Sammenføyninger og forgreninger er spesielle risikoområder.
-Det er ikke dokumentert bruk av rørlegger ved fornyinger og tilkobling av nytt utstyr på bad, kjøkken og toalettrom. Eventuelle arbeider utført av ufaglærte personer gir økt risiko for lekkasjer.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2009

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederen er lekkasjesikret.

©mstr.no

www.bmtf.no

Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2009. Plassert på bad/vaskerom som har sluk og lekkasjesikring anses som ivaretatt.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

Luft til luft varmepumpe fra 2016.

-Det er fremvist faktura for siste service. Utført i 2023 av AC senteret AS

Merknader:
-Forventet brukstid for luft til luft varmepumper er 12-15 år, forutsatt at det utføres jevnlig service ca. hvert andre år

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Tilførsel av friskluft via ventiler i yttervegger og vinduskarmer. Avtrekksvifte montert på badet.

Merknader:
-Det mangler ventiler for tilførsel av friskluft i stue og tidvis åpning av balkongdøren er nødvendig for å oppnå optimal luftutveksling. Ventiler eller tilsvarende god løsning for luftutveksling bør etableres.
-Toalettrom har kun naturlig ventilasjon og dette skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport for å belyse at optimal luftutveksling oppnås med mekanisk avtrekk.
-Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom til bad og toalettrom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2007

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1976

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Eldre sikringsskap med nyere automatsikringer. 12 kurser inkludert overbelastningsvern og overspenningsvern. Skjult og utenpåliggende anlegg av varierende alder. Varmtvannsbereder har fast tilkobling til el-anlegget.

Samsvarserklæring fremvist for:
-Legge opp ny kabel på fotlist på badet. Utført av Sarpsborg El-installasjon AS, datert 16.10.2023.
-Elektroarbeider ifbm. rehabilitering av kjøkken. Utført av Storm Elektro Sarpsborg AS, datert 06.08.2024.
-Installering av nytt sikringsskap. Div. el-arbeider på bad. Utført av Andersen Elektro AS, datert 05.08.2015

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:
-Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 13.april 2007
-Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

---

Merknader:
-Det er ikke tett rundt innføring av kabel på toppen av sikringsskapet.
-Det er ikke fremvist samsvarserklæring for alle endringer/arbeider gjort på anlegget. Alle arbeider 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.
-Overnevnte forhold tilsier at det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av anlegget.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDRINGER:
-Terrasse ved inngang er ikke vist på tegninger fra byggesaksarkivet og terrasse ved stue er større enn hva tegninger viser.
-Del av gang i 1.etg er benevnt som matbod og endringen krever søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.
-Takhøyde i 2.etasje er lavere enn 2,40 meter som var kravet da boligen ble bygget.

FERDIGATTEST:
-Det foreligger ferdigattest for nybygg, Damveien 13-15-17-19. Datert 17.11.1976

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

-Avvik fra tegninger bør avklares med kommunens byggesaksavdeling og søknadsprosess kan påregnes.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-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. Skjevheter i gulv i 1.etg virker å være fra byggeår. -Grunnmur fremstår stabil, men med behov for utvendig vedlikehold som følge av alder- og værslitasje. Stedvis manglende overflatebehandling reduserer motstandsdyktighet mot vann og fuktopptrekk i muren og nærliggende konstruksjoner.
1.3	Terrengforhold
	-Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur. Det anbefales tiltak for at vann skal ledes bort fra grunnmur og dette utføres ofte sammen med øvrige tiltak for drenering og utvendig fuktsikring. Dette er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsdeler under terreng.
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Avflassing og oppsprekking på karmer, rammer og overflater reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid. -Utvendig omramming ligger tett mot beslag og har følgelig sprukket opp. -Beslag mangler oppbrett på ender og gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann. -Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette gir økt risiko for vanninntrenging.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	-Spalter i takutstikk gir normal gjennomlufting på loftet, men deler av spalter er blokkert. Mangelfull ventilering reduserer opptørkingsevne for eventuell kondens og annen fukt som ofte kan oppstå i lukket konstruksjon mellom oppvarmet rom og varierende utetemperatur. -Trevirke og undertak har misfarging og skjolder. Årsak virker å være luftlekkasjer fra oppvarmet rom
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	-Mye misfarging på undertak indikerer tidvis kondensdannelser. Dette kommer som oftest av luftlekkasjer fra oppvarmet rom som følge av utett eller manglende dampsperre (plast) og oppstår ved større temperaturforskjeller ute og inne. Luker og gjennomføringer mot oppvarmet rom er ofte utsatte steder. -Isolasjonen er komprimert av at det er lagt ut løse bord og plater. Dette gir redusert isolasjonsevne og fører til varmetap.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TERRASSE VED INNGANG: -Åpning mellom enkelte liggende spiler er større en 2cm og dette er ikke forskriftsmessig og gir mulighet til klatring på rekkverk. TERRASSE VED STUE: -Det er synlig nedbøyning på underliggende drager og noe merkbart skjevt gulv. Årsak ar underdimensjonert dragere og bjelker i henhold til spennvidde. -Rekkverk er ikke forskriftsmessig utformet. I en godkjent tilstandsrapport må rekkverk vurderes etter gjeldene krav på befaringstidspunktet. Rekkverk tilfredsstiller eldre krav, men trapp har ikke rekkverk og håndløpere på begge sider. Fallsikring er ikke ivaretatt. -Gulvbord har værslitasje og oppsprekking som tilsier at det kan planlegges utskiftning.
7.1.1	Bad/vaskerom Overflate vegger og himling
	-Tapet har noen sår og rifter som gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon. -Benkeplate har svellet stedvis og har har sprekker og avskallinger som vil føre til ytterligere svelling. -Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk.
7.1.2	Bad/vaskerom Overflate gulv
	-Belegg er malt og dette begrenser muligheten for å se eventuelle skader eller svekkelser. Alder tilsier at forventet brukstid har passert. -Se punkt 7.1.3 for avvik påvist ved sluk og gjennomføring.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Eldre kobberrør som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Gjenstående forventet brukstid kan anses som kort og utskifting kan planlegges. -Eldre avløpsrør av plast av alder som i denne boligen nærmer seg å ha utløpt forventet brukstid. Risiko for utettheter og lekkasjer øker med alderen for dette materialet. Sammenføyninger og forgreninger er spesielle risikoområder. -Det er ikke dokumentert bruk av rørlegger ved fornyinger og tilkobling av nytt utstyr på bad, kjøkken og toalettrom. Eventuelle arbeider utført av ufaglærte personer gir økt risiko for lekkasjer.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

10.5	Ventilasjon
	-Det mangler ventiler for tilførsel av friskluft i stue og tidvis åpning av balkongdøren er nødvendig for å oppnå optimal luftutveksling. Ventiler eller tilsvarende god løsning for luftutveksling bør etableres. -Toalettrom har kun naturlig ventilasjon og dette skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport for å belyse at optimal luftutveksling oppnås med mekanisk avtrekk. -Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom til bad og toalettrom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.1.3	Bad/vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	-Tapet på vegger har sår og rifter som reduserer motstandsdyktighet mot vann og gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon. -Belegg er ikke helt klemt med sluket og det er ikke godt tettet rundt rørgjennomføring i gulv. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Alder og overnevnte forhold tilsier at det kan påregnes rehabilitering av badet.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Sarpsborg

Oppdragsnr.
193250117

Selger 1 navn
Anders Jensen Linder

Gateadresse
Damveien 19

Poststed	Postnr
YVEN	1715

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 10

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193250117

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Rørfornying via borettslaget i 2023-2025, montering av nytt toalett 1.etg og 2.etg 2024. Overflate oppussing. Nye møbler og dusjkabinett i 2022.
Arbeid utført av	Vestfold rørfornying

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I 2023 fra toalett 1.etg pga arbeid i forbindelse med rørfornying, førte til forsikringssak hvor de byttet gulv stue, og gulv+noe vegg på toalettrom. I 2024 tilbakeslag fra kloakk grunnet tett tilbakeslagsventil. Er nå under oppsyn av borettslaget. Som følge av dette ble gulv stue fjernet. Gulv ble jevnet ut og lagt nytt. Kjøkken ble revet.

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rørfornying av avløp via borettslaget.
Arbeid utført av	Vestfold rørfornying

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Andersen elektro byttet sikringsskap til jordfeilautomater og div arbeide på bad 2.etg. La også opp kurs til varmepumpe. Storm ekektro sjekket sikringsskap gjennom borettslaget, da de tok over ansvaret rundt 2018. La opp elektrisk til kjøkken og varmtvannstank i 2024.
Arbeid utført av	Storm elektro og Andersen elektro

Filer

Faktura nr. 16055 - Utførte el. arbeider (Kopi).pdf | 1Sluttkontroll.pdf | 2Sjekkliste.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	El tilsyn utført 3/9 av Omexom Elsikkerhet på vegne av Det lokale eltilsyn(DLE) i Elvia.

Document reference: 193250117

Filer

Sak avsluttet.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Borettslaget sin fellesparkering.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Borettslaget har utført. Ikke farlig nivå.

21.1 Radonmåling

År: 2016

Verdi: Ukjent

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193250117

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Den andre rekkehusblokka hadde rotter for noen år siden.

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

☑ Nei ☐ Ja

Dokumenter

1Samsvarserklæring.pdf 1Sluttkontroll.pdf 2Sjekkliste.pdf

Document reference: 193250117

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 193250117

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

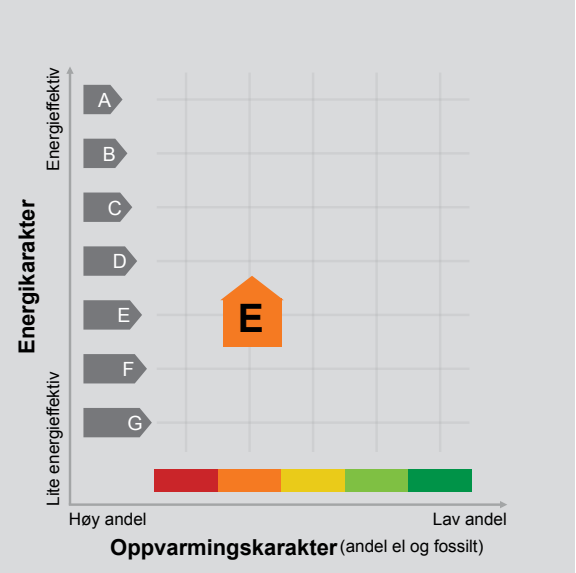
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anders Jensen Linder	9f95ec493b74b42888893852346578048a44c278	03.09.2025 14:37:43 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 193250117

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Damveien 19
Postnummer	1715
Sted	YVEN
Kommunenavn	Sarpsborg
Gårdsnummer	2079
Bruksnummer	325
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300046220
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-137780
Dato	20.06.2025



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.enova.no/energimerking.

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)

- Slå el.apparater helt av
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Spar strøm på kjøkkenet
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1976
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	95
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 12: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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 23: 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 24: Tidsstyring av panelovner

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

Boligopplysninger:

Damveien Borettslag		V³r ref.:	420/10
Damveien 19		Type:	Fritts³ende Borettslag
1715 YVEN		Eiere:	Anders Linder
Organisasjonsnr:	950 151 137	Andelsnr:	10

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 6 125

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter	1 071
	Avdrag	316
	Felleskostnader - 1	4 738

Det er IKKE innfnrt IN-ordning i boligselskapet

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	226 064	Gjeld siste ³rsoppg.:	226 907
Klient ajourf. l³n:	11 644 177,68	Klient gj. s. ³rsoppg.:	11 694 308

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 12136287603, DNB Bank ASA

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.
Rentesats per 17.06.2025: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 52
Saldo per 17.06.2025: 826 107
Andel av saldo: 16 038
Fnrste termin/fnrste avdrag: 30.06.2018 (siste termin 31.03.2038)

L³nenummer: 16368038117, DNB Bank ASA

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.
Rentesats per 17.06.2025: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 115
Saldo per 17.06.2025: 10 818 071
Andel av saldo: 210 026
Fnrste termin/fnrste avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.12.2053)

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Angelica Rostad
Adresse:	Damveien 17
Postnr/-sted:	1715 YVEN
Telefon:	Mob.: 98627078
E-post:	damveien.borettslag@gmail.com

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	226 907	Andre inntekter:	2 837
Annen formue:	52 422	Utgifter:	12 838		

7: P³lydende

P³lydende:		Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	10	Partialobligasjonsnr:	10

8: Bygning/eiendom

G³rds/bruksnr:	2079/306, 2079/325		
Bygningstype:	Rekkehus		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	15360

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	87374541

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Boligopplysninger:

Damveien Borettslag	V³r ref.:	420/10
Damveien 19	Type:	Frittst³ende Borettslag
1715 YVEN	Eiere:	Anders Linder
Organisasjonsnr: 950 151 137		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	2 plan	Oppvarmingstype:	Strnjm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Felles parkeringsplass ()		
Systeml³s:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	
Livslnjp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1
Ansiennitetsregler:	1 - Intern - andelseier i borettslaget		

Fasiliteter:

BORETTSLAGET HAR NOEN GARASJER. DET ER VENTELISTE P¡ GARASJENE.

Annen informasjon:

Damveien Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Tidspunkt: Onsdag 14.05.2025 kl. 17:00

Sted: Yvenhytta, Damveien 10, 1715 Yven

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2 Årsmelding for 2024

3 Regnskap og revisors beretning for 2024

4 Innkomne saker

4.1 Fra styret: Endre ordensreglene punkt 9. - Dyrehold

4.2 Fra styret: Endring av ordensreglene punkt 4. - Bruk av fellesgang og boder (oppbevaring)

4.3 Fra styret: Endring av ordensreglene punkt 5. - Utvendige fellesarealer - Ballspill/ sykling m.v.

4.4 Fra styret: Farge på garasjene

4.5 Fra styret: Bod på platting/veranda og nytt pkt. 6.7. i vedtektene

4.6 Fra andelseier: Søknad om zipscreens og nytt pkt. 6.8. i vedtektene

5 Godtgjøring til styret

5.1 Godtgjøring til styret

5.2 Fra styret: Timelønn for arbeid utover styrearbeid

6 Valg

6.1 Valg av styremedlem for 2 år

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

05.05.2025

Hilsen styret i Damveien Borettslag

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2. Årsmelding for 2024

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

4. Innkomne saker

4.1 Fra styret: Endre ordensreglene punkt 9. - Dyrehold

Styret opplever at det er et problem med bl.a. katter i borettslaget og styret har mottatt en rekke klager. Vi har også mottatt noen klager ang. hund. Styret ønsker derfor at man skal ha litt mer kontroll over antall dyr i borettslaget, og at husdyrhold ikke er til sjenanse for borettslagets øvrige beboere.

Styret foreslår derfor å fjerne eksisterende tekst i ordensreglene punkt 9 Dyrehold, underpunkt (2) og erstatte med følgende tekst "Før anskaffelse av husdyr, skal det alltid søkes om tillatelse. Søknad sendes styret."

Forslag til vedtak: Ordensreglene punkt 9. Dyrehold, endres til følgende:

(1) Dyrehold er kun tillatt innenfor de begrensninger og i overensstemmelse med de vilkår som er fastsatt her i borettslagets ordensregler.

(2) Før anskaffelse av husdyr, skal det alltid søkes om tillatelse. Søknad sendes styret.

(3) Samtykke til dyrehold er gitt på følgende vilkår:

a) Dyreholdet må ikke utøves på en måte som er til skade eller ulempe for øvrige beboere. Dyreholdet må for øvrig utøves i overensstemmelse med lov, forskrifter og politivedtekter.

b) Hunder skal alltid holdes under oppsikt og føres i bånd innenfor borettslagets område.

c) Alle ekskrementer fra husdyr skal fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser.

d) Eier er ansvarlig og erstatningsansvarlig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller borettslagets eiendom.

e) Alle dyr skal være chippet eller merket hos

veterinær.

f) Alle katter skal kastreres/steriliseres.

g) Et mislighold av disse vilkår er å anse som et mislighold av andelseiers plikter og kan medføre at borettslaget pålegger andelseieren å selge andelen og fravike boligen, jfr. lagets vedtekter punkt 8.

h) Styret kan fastsette tilleggsvilkår.

(4) Skadedyr så som rotter og mus og også andre dyr blir særlig tiltrukket av fòr som bur-dyr spiser. For hold av dyr som tidvis plasseres i bur ute, så som kaniner, marsvin o.l er det derfor fastsatt følgende tilleggsvilkår:

a) Burdyr skal ikke plasseres fast ute i bur.

b) Eier må sørge for sedvanlig regelmessig renhold av burene.

c) Eier må til enhver tid sørge for at det ikke er liggende matrester igjen både utenfor og inne i buret.

4.2 Fra styret: Endring av ordensreglene punkt 4. - Bruk av fellesgang og boder (oppbevaring)

Styret har ansvar for å sørge for at rømningsveiene i borettslaget er frie for gjenstander. I tilfelle brann skal ikke private eiendeler i fellesganger/fellesarealer være til hinder for evakuering eller for brannvesenet. For å gjøre det lettere for styret å håndheve dette foreslår styret å legge til følgende tekst til ordensreglene punkt 4. underpunkt (1):

"Brudd på dette vil føre til advarsel og i ytterste konsekvens at gjenstandene vil bli fjernet for eiers regning."

Forslag til vedtak: Ordensreglene punkt 4. Bruk av fellesgang og boder (oppbevaring), endres til følgende:

(1) Fellesganger skal holdes fritt for gjenstander så som sykler, barnevogner, klær, sko, leker m.m. Brudd på dette vil føre til advarsel og i ytterste konsekvens at gjenstandene vil bli fjernet for eiers regning.

(2) Bruk av levende (bart) lys er ikke tillatt.

(3) Hver leilighet har egen bod. Disse befinner seg enten i enden av fellesgang eller utvendig. Det er ikke adgang til å oppbevare bensin, propan, olje eller andre ildsfarlige stoffer i bod.

4.3 Fra styret: Endring av ordensreglene punkt 5. - Utvendige fellesarealer - Ballspill/sykling m.v.

Utvendige fellesarealer er borettslagets eiendom og styret er ansvarlig for at arealene er vedlikeholdt og frie for private eiendeler som kan være til hinder for utrykningskjøretøyer/personell eller til sjenanse for andelseiere. For å gjøre det lettere for styret å håndheve dette foreslår styret å legge til følgende tekst til ordensreglene punkt 5. underpunkt (2):

"Brudd på dette vil føre til advarsel og i ytterste konsekvens at gjenstandene vil bli fjernet for eiers regning."

Forslag til vedtak: Ordensreglene punkt 5. Utvendige fellesarealer - Ballspill/ sykling m.v., endres til følgende:

(1) Sykler, barnevogner, mopeder ol. må ikke settes foran inngangene.

(2) Sykler, barnevogner ol. må for øvrig ikke hindre utrykningspersonell, eller beboernes adkomst til fellesareal. Brudd på dette vil føre til advarsel og i ytterste konsekvens at gjenstandene vil bli fjernet for eiers regning.

(3) Alle brukere skal påse at utvendige fellesarealer lekeplasser og gårdsplasser ikke forsøples.

(4) Dyr skal ikke luftes på fellesarealer.

(5) Alle typer lek, inklusiv bruk av ball, er forbudt på områder som benyttes til parkering. Slik aktivitet må skje på trygge, egnede steder.

(6) Sykling rundt husene eller på områder for parkering skal skje med forsiktighet, slik at det ikke er til skade for andre.

4.4 Fra styret: Farge på garasjene

Garasjene trenger å males. Styret foreslår å male garasjene i fargen Aske. Garasjene ligger nærmest rekkene som har denne fargen. Da vil borettslaget se mer moderne og helhetlig ut. Hjørnekasser, vindskier og listverk skal være i fargen bomull.

Forslag til vedtak: Garasjene males i fargen Aske. Hjørnekasser, vindskier og listverk males i fargen bomull.

4.5 Fra styret: Bod på platting/veranda og nytt pkt. 6.7. i vedtektene

Styret har mottatt søknad fra andelseier om å få sette opp bod på platting/veranda. Styreleder hadde møte med Sarpsborg kommune, byggteknisk avdeling 30.04.2025 og avklart kommunens restriksjoner.

Styrets innstilling: Styret er positive til tiltaket, men for å sikre et enhetlig utseende på boder i borettslaget har styret utarbeidet vilkår for tiltaket. Alle kostnader knyttet til oppføring av frittstående bod må bekostes av den enkelte andelseier. Styret ber generalforsamlingen om fullmakt til å godkjenne søknader om bod på platting/ veranda med vilkårene som fremkommer i forslag til vedtak.

Se eksempel tegning av bod vedlagt.

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer på generalforsmalingen.

Forslag til vedtak: Vedtektene tillegges nytt pkt. 6.7. med følgende tekst:

"Bod på platting/veranda

Styret har fått fullmakt til å godkjenne søknader med følgende vilkår for bod:

Plassering, størrelse og mål

- Bod skal plasseres på andelseiers platting/veranda.

- Gjelder kun boliger med platting på bakkeplan og med utgang til eget hageareal.
- Maksimalt bebygd areal er 2,67m².
- Maksimal høyde er 239 cm.
- Maksimal dybde er 167 cm.
- Maksimal bredde 160 cm.
- Vindu skal være 30x50 cm. (Vindu er valgfritt.)

Materialvalg og utseende

- Skal bygges i samme materialer og farge som boligen med hvite lister og hjørnekasser. Fargekoder kan fås av styret.
- Kledning skal være liggende.
- Styret vil kontrollere at byggene er i tråd med borettslagets vedtekter.

Ansvar og vedlikehold

- Alle kostnader knyttet til oppføring av frittstående bod bekostes av den enkelte andelseier.
- Andelseiere som ønsker å gjennomføre et slikt tiltak, skal sende skriftlig søknad til styret.
- Forøvrig vises det til borettslagets vedtekter pkt. 5-6, 6-2 og 6-3 vedr. ansvar og vedlikehold av tiltaket."

4.6 Fra andelseier: Søknad om zipscreens og nytt pkt. 6.8. i vedtektene

Andelseier Ida Cecilie Olavesen har sendt inn følgende sak:

"Vi ønsker muligheten til å bytte ut markiser over vinduene i 2. etasje, til mini-zips/ zipscreens. (Samt å sette inn til de andre vinduene vi har på kjøkkenet og på soverommet over inngangsdøren. I tillegg ønsker vi å kunne sette inn til vindu og verandadør i stuen. Dette er ikke like viktig, men noe vi ønsker å ha muligheten til å gjøre.)

Zipscreens er en type markise/persienne som isteden for å strekkes ut fra bygningen for å skygge for sol, trekkes ned over vinduet via skinner. Denne typen solskjerming bidrar i tillegg til bedre inneklima, spesielt på sommeren med solvendte vinduer, ved å begrense varmen som kommer inn fra solen. I tillegg skjermer den for uønsket innsyn fra andre, uten å hindre sikten ut i like stor grad som innvendige persienner vil gjøre, og lys utenfra vil fortsatt kunne komme inn igjennom vinduene.

Siden vi ikke har hatt befaring, vil vi ikke vite spesifikt hvordan det vil se ut hos oss eller nøyaktig hvilken screen som passer seg best til vårt bruk og type vindu, men det finnes mye eksempler på nett. De fleste screens er i stor grad ganske like, med noen variasjoner i type skinner, montering og duk, alt ettersom beliggenhet og type vindu. I korte trekk vil det bli satt opp skinner langs sidene på vinduet og selve screenen bli satt over vinduet. Det er i min mening et minimalt utrykk og en modernisering av bygget.

Gi meg bare en lyd om det er noe mer jeg skal utdype nærmere eller vedlegge.

Mvh. Ida Cecilie Olavesen"

Styrets innstilling: Styret er positiv til tiltaket. Hvis generalforsamlingen tillater det, mener styret at det er viktig at vilkårene er like for alle som ønsker å sette opp zipscreens. Lik farge på screens og like skinner utvendig. Styret ber generalforsamlingen om fullmakt til å godkjenne søknader om zipscreens med vilkår

som fremkommer i forslag til vedtak.

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer på generalforsmalingen.

Forslag til vedtak: Vedtektene tillegges nytt pkt. 6.8. med følgende tekst:

6.7 Tillatelse til oppsett av fastmontert solskjerming/ zipscreens

Styret har fått fullmakt til å behandle og godkjenne søknader for zipscreens med følgende vilkår:

- Screensduken skal ha fargen *Serge 118118. 3%* (kullgrå) og kassetter/sideskinner skal være grå.
- Andelseiers ansvar og vedlikeholdsplikt er nærmere beskrevet i lagets vedtekter punkt 6-2 og 6-3.
- Andelseiere som ønsker å gjennomføre et slikt tiltak, skal sende skriftlig søknad til styret.

5. Godtgjøring til styret

5.1 Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

5.2 Fra styret: Timelønn for arbeid utover styrearbeid

Hvis styremedlemmer eller nærstående av styremedlemmer skal lønnes for arbeid for fellesskapet som faller utenfor normalt styrearbeid, som vaktmesterjobber, gressklipping ol. skal lønn vedtas av generalforsamlingen.

Generalforsamlingen vedtok i 2021 en sats på kr. 200 per time for slikt arbeid. Timelønnen har nå stått stille i 4 år og styret mener timelønnen bør justeres. Styret foreslår kr. 300 per time.

Forslag til vedtak: For annet arbeid en ordinært styrearbeid, lønnes styremedlemmer eller nærstående med kr. 300,- per time. Timelister skal godkjennes av minimum to styremedlemmer.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Angelica Rostad
Styremedlem, Trine Bergstrøm
Styremedlem, Tore Berntsen
Varamedlem, Ida Olavesen
Varamedlem, Nita Bjøntegård

6.1 Valg av styremedlem for 2 år

Trine Bergstrøm er på valg.

Styrets innstilling: Gjenvalg av Trine Bergstrøm

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Nita Bjøntegård og Ida Olavesen er på valg.

Styrets innstilling: Generalforsamlingen foreslår kandidater.

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

_____

gir med dette fullmakt til:

_____ ,

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

Sted og dato: _____ , ____ /_____ -2025

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

_____

Viktig å vite om fullmakter:

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

Årsmelding for Damveien Borettslag for 2024

Damveien Borettslag, org.nr. 950151137 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Damveien Borettslag er et frittstående borettslag og består av 62 enheter, med beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Borettslagets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Styret har bestått av

Styreleder, Angelica Rostad, Valgt fra 22.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Trine Bergstrøm, Valgt fra 20.04.2023, Valgt for 2 år
Styremedlem, Tore Berntsen, Valgt fra 22.04.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Ida Olavesen, Valgt fra 22.04.2024, Valgt for 1 år
Varamedlem, Nita Bjøntegård, Valgt fra 22.04.2024, Valgt for 1 år

Forretningsførsel og revisjon

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

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

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2024

Vestfold Rørfornying: Rørfornying i alle leiligheter inne ble fullført.

Freddy Mathisen: Fjernet svanken i Hannestadveien ved rekkene 1-11 og 13-19.
Det ble gravd og lagt ned nytt rør, samt måtte reparere halve hagen til nr 11 grunnet rørene lå på deres private hageområdet. Det ble satt opp ny hekk, og lagt ny pyntestein. Det ble sådd ny plen nedenfor nr 19.

Solberg: Solberg gjør det de pleier å gjøre, ift snø og vedlikeholde vårt uteområder, klippe gress samt klippe hekker og vårrengjøring ved å feie.

J.H. Rørleggerservice AS: Joakim er vår faste rørlegger. Han ble vi kjent med når han hjalp til med rørfornyingen.
Vi har hatt et problem med tilbakeslagsventilene som vi satt på i 2023/2024. For at vi ikke skal få tilbakeslag på våre bad, har vi laget en avtale med han slik at han kommer jevnlig for kontroll av alle ventilene. Dette er for å ha kontroll. Det er fortsatt et problem at folk kaster våtservietter og annet i toalettet. Noe styret har sagt klart ifra om på sms at dette må skjerpes.

Dugand: Vår og høst
Det ble gjennomført to dugnader, hvor vi ryddet fellesområder, klippet busker/hekker, og ryddet i blomsterbed, samt å luke.

Pelias:Utført sine skadedyr kontroller hele året. Det har ikke blitt rapportert om noe utenom det vanlige.

Kråkerøy treindustri: Han hadde service og kontroll på garasjeportene.
Styret inngikk en avtale om at han skal fortsette å ha service på garasjene, pga pris og at han er en av de få som har erfaringer på våre porter.

Lekeplasskontrollen: Vi hadde de årlige kontrollen av våre lekeplassser.

Det var noe avvik, hvor styret fikk dette ordnet på dugnad. Det vil være ny kontroll på våren 2025.

Diverse vedlikehold: Byttet to verandadører som det var råte i
Hatt kontroll på ventilasjonen i en leilighet grunnet problemer med inneklima.

Brannkontroll: Samtlige leiligheter fikk nye brannslukningsapparater. De måtte byttes, grunnet nye restriksjoner ift skum og pulver apparater. Nå har samtlige pulver. Det ble også kontrollert alle leilighetene for brannvarslere og det ble byttet batterier. Det ble også kontrollert fellesgangene, hvor kontrolløren ga beskjed at det ikke er lov iht borettslagets ordensregler med tanke på brannvern.
Ref:4. ALMINNELIGE ORDENSBESTEMMELSER - BRUK AV FELLESGANG OG BODER (OPPBEVARING) (1)Fellesganger skal holdes fritt for gjenstander så som sykler, barnevogner, klær, sko, leker m.m. Styret skal etterfølge dette, og ta stikk kontroller i fremtiden at dette blir overholdt. Styret vil gjøre dette i periode vår og høst hvert år.

Eng Maskindrift AS: Styret fikk en klage på en bjørk på øvre felt. Styret besluttet å fjerne treet.
Styret har andre planer for denne plassen, siden det nå er veldig åpent der nå. Det er muligheter for at dette kan bli parkeringsplasser i fremtiden.

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2024

Samarbeid med Sobbl: Styreleder har hatt et samarbeid med Sobbl for å utarbeide en 10 års vedlikeholdsplan for borettslaget. Dette er utarbeidet av Olav H. Sikkeland. Han har tatt en grundig kontroll av vår boligmasse og uteområdet. Styret vil bruke planen som et verktøy i de neste 10 årene for å ha kontroll på vedlikeholdet.

Byttet en ladestasjon på hvert felt pga lader ble ødelagt.

Det har blitt ryddet på fellesområdene.

Styret fikk asfalt av Freddy Mathisen når de jobbet på prosjektet svanken, hvor vi fylte flere hull på begge felt.

Forsikringssak ift tilbakeslag: En andelseier fikk tilbakeslag kloakk, hvor hele 1 etasje ble vannskadet. Dette gikk på forsikringen til borettslaget.

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Ferdigstille rørfornying i januar-februar.

Utskiftning av trapper på nedre felt, hovedsak på rekka 13-19 grunnet farlig å gå der for trappene er så skadet. Det hentes inn tilbud per dags dato. Planen er å gjøre dette så fort det lar seg gjøre.

Bæresystem under verandaene på rekke 21A-29A. Det må utarbeides bedre grunnet det som står der i dag er ikke impregnert. Snekker er ansatt for det prosjektet.

Dugnad april/mai, samt bestille containere.

Vedlikehold av fellesarealene ved gressklipping, snømåking, klipping av hekk.

Pelias, skadedyrkontroll

Brannvern

Tilsyn av tilbakeslagsventiler av rørlegger

Lekeplasskontroll

Ellers annet småvedlikehold

Opparbeide flere parkeringsplasser på begge deler

Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret skal ivareta internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og evt. lekeplassutstyr. For evt. ansatte må arbeidsmiljølovens krav om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet oppfylles. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Styret har også egen HMS og vedlikehold verktøy via Sobbl som blir benyttet til internkontroll.

Årsmeldingen er godkjent av styret 17.03.2025

Resultatregnskap for Damveien Borettslag

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		2 656 776	2 506 656	2 656 800	2 930 300
Innkrevde kostnader finans		904 896	607 824	904 800	858 000
Innkrevde kostnader garasjer		110 000	108 200	105 600	105 600
Sum inntekter		3 671 672	3 222 680	3 667 200	3 893 900
KOSTNADER					
Personalkostnader	1	2 286	0	0	0
Styrehonorar	2	148 400	140 000	148 400	154 300
Arbeidsgiveravgift og pensjon		21 246	19 740	20 900	21 800
Avskrivning	3	17 750	17 750	17 700	17 700
Revisjonshonorar	4	6 375	6 250	6 600	6 600
Forretningsfører honorar		173 748	173 748	177 200	173 700
Renhold		329	0	0	0
Drift og vedlikehold	5	3 850 063	4 338 493	4 470 400	1 138 000
TV/bredb³nd		328 476	309 222	327 800	341 600
Forsikringer		223 206	202 041	232 300	261 200
Kommunale avgifter		932 442	700 390	1 068 200	1 052 300
Eiendomsskatt		226 334	226 335	226 300	226 300
Kostnader strøm, energi		14 204	17 686	19 000	19 000
Andre driftskostnader	6	67 530	106 396	65 300	61 100
Sum kostnader		6 012 388	6 258 050	6 780 100	3 473 600
Driftsresultat		-2 340 716	-3 035 370	-3 112 900	420 300
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		21 655	19 065	0	0
Renteinntekter		124 568	79 170	0	0
Rentekostnader		661 624	361 860	673 500	662 500
Sum finansielle poster		-515 401	-263 626	-673 500	-662 500
Resultat		-2 856 118	-3 298 996	-3 786 400	-242 200
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		-2 856 118	-3 298 996	0	0

Balanse for Damveien Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt	7, 13	573 296	573 296
Bygninger	8, 13	9 161 990	9 161 990
Garasjer / carporter	9, 13	3 000	3 000
Andre driftsmidler	3	122 771	140 521
Sum anleggsmidler		9 861 057	9 878 807
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		33 813	26 267
Andre fordringer	10	618 318	566 954
Bankinnskudd og kontanter			
Innestå ende bank		2 331 585	1 281 658
Konto for skattetrekk-bundne midler		5 009	4 549
Sum omløpsmidler		2 988 725	1 879 428
SUM EIENDELER		12 849 782	11 758 235

Balanse for Damveien Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		6 200	6 200
Opptjent egenkapital		-1 883 314	972 804
Sum egenkapital	11, 12	-1 877 114	979 004
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	11 694 309	7 796 648
Borettsinnskudd	14	2 741 810	2 741 810
Sum langsiktig gjeld		14 436 119	10 538 458
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		285 936	237 280
Skyldig off. myndigheter		782	0
Påløpte renter		3 773	3 492
Annen kortsiktig gjeld	15	286	0
Sum kortsiktig gjeld		290 777	240 773
Sum gjeld		14 726 896	10 779 231
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 849 782	11 758 235

Damveien Borettslag

Sted:_____, dato:_____

Angelica Rostad Styreleder	Trine Bergstrøm Styremedlem	Tore Berntsen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for sm³ foretak, samt forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.

Inntekter
Felleskostnadene innkreves m³ nedlig.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balansefŋres hvis de har en antatt levetid over tre ³ r, og en kostpris som overstiger kr. 30.000. Varige driftsmidler som forringes i verdi, avskrives lineŊ rt over forventet ŋkonomisk levetid.

Bygninger og tomter
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomfŋrt vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

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

Disponible midler

I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Borettslagets ³ rsregnskap tar ikke hensyn til viktige ŋkonomiske forhold som p³ virker borettslagets disponible midler. Som eksempel kan nevnes opptak og avdrag p³ l³ n.

Borettslagets disponible midler er de ŋkonomiske midlene borettslaget har til disponering. Stŋrrelsen p³ de disponible midlene er et viktig styringsverktŋy i vurderingen av om det er nŋdvendig ³ endre felleskostnadene.

	2024	2023
Disponible midler pr 01.01.	1 638 656	2 485 781
Endring disponible midler		
¡ rets resultat	-2 856 118	-3 298 996
Tilbakefŋring avskrivninger	17 750	17 750
Avdrag l³ n	-183 879	-190 976
Innlŋst l³ n	-6 918 460	-4 442 404
Nytt L³ n	11 000 000	7 067 500
¡ rets endring av disponible midler	1 059 293	-847 125
Disponible midler	2 697 948	1 638 656

Omlŋpsmidler	2 988 725	1 879 428
Kortsiktig gjeld	-290 777	-240 773
Disponible midler	2 697 948	1 638 656

Note 1 - Personalkostnader

	2024	2023
5000 Lønn til ansatte	2 000	0
5092 Feriepenger	286	0
Sum	2 286	0

Borettslaget har ingen fast ansatte. Lønn utbetales etter timelister. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon (OTP). Antall årsverk: 0,1

Note 2 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2024 gjelder for valgperioden 2023/2024.

Note 3 - Andre anleggsmidler

	Ladestasjon
Anskaffelseskost pr.01.01 :	177 500
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	177 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	54 729
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	122 771
Årets avskrivninger :	17 750
Anskaffelsesår :	2021
Antatt levetid i år :	10

Note 4 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2024 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 5 - Drift og vedlikehold

	2024	2023
6600 Vedlikehold bygning	271 551	1 464 939
6602 Vedlikehold lekeplass	4 625	4 625
6603 Vedlikehold uteområde	237 050	257 375
6604 Rehabilitering	3 273 354	2 587 834
6609 Egenandel forsikring	22 000	15 858
6612 Kostnader garasjer	41 483	7 863
Sum	3 850 063	4 338 493

Vedlikehold bygning: Service skadedyr og brannvern, utarbeidelse av vedlikeholdsplan, div. vedlikehold rør, bytte balkongdører, maling/maletilbehør, kontroll ventilasjon, bytte vannmåler, rep. takhette og annet mindre vedlikehold.
Vedlikehold lekeplass: Årlig ettersyn fra lekeplasskontrollen AS
Vedlikehold uteområde: Snøbrøyting, strøing, gressklipping, feiing, beskjæring hekker, etterfylling av strøsandkasser og annet mindre vedlikehold.
Rehabilitering: Rørfornying og bytte av svanke.

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

Note 6 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6300 Leie av mŋtelokaler	3 000	2 000
6490 Leie Container	37 961	37 502
6500 Verktŋy og redskap	1 538	3 440
6550 Driftsmateriell	1 028	15 480
6570 Arbeidstŋy/verneutstyr	878	0
6720 Honorar for ŋkon.og jur.bistan	1 481	0
6725 Juridisk r³ dgivning	734	19 094
6800 Kontorrekvisita	839	1 915
6810 Data/ÆDB-kostnad	829	0
7090 Driftskostn. traktor;maskin	484	57
7400 Kontingent- fradragsberettiget	2 944	2 920
7710 Generalforsamling/ª rsmŋte	5 000	1 875
7770 Bank og kortgebyr	2 490	2 582
7771 Diverse purregebyr og renter	-459	-176
7790 Andre driftskostnader	8 783	19 708
Sum	67 530	106 396

Kto 7790: Kontingent Huseiernes Landsforbund, julegave styret, postkasseskilt, varslingsbrev, servering GF/dugnad, tinglysningsgebyr, servering styremŋte og porto.

Note 7 - Tomt

Tomt ble kjŋpt i 1978 for kr 573 296.

Note 8 - Bygninger

Opprinnelig kostpris 1978	9 161 990
Bokfŋrt verdi 31.12	9 161 990

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomfŋrt.

Note 9 - Garasjer/Carporter

Opprinnelig kostpris	3 000
Bokfŋrt verdi 31.12	3 000

Garasjene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomfŋrt.

Note 10 - Andre fordringer

	2024	2023
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredb³ nd mm.	618 318	566 954
Sum	618 318	566 954

Note 11 - Endringer egenkapital

	2024	2023
Egenkapital 01.01.	979 004	4 278 000
¡ rets resultat	-2 856 118	-3 298 996
Egenkapital 31.12.	-1 877 114	979 004

Note 12 - Egenkapital

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

Note 13 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Lånenummer:	16368038117	16366672463	12136287603
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2023	2018
Rentesats:	5.70 %	5.70 %	5.70 %
Beregnet innfridd:	30.12.2053	26.01.2024	30.03.2038
Opprinnelig hånebeløp:	11 000 000	7 067 500	6 000 000
Lånesaldo 01.01:	0	6 918 460	878 188
Avdrag i perioden:	142 642	6 918 460	41 237
Opptak i perioden:	11 000 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	10 857 358	0	836 951

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	17	227 038	3 859 646
	1	220 618	220 618
	21	186 361	3 913 581
	1	186 348	186 348
	2	166 947	333 894
	20	159 011	3 180 220

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

Note 14 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd fra 1978 kr 2 620 000 og innskuddsrentekapital kr 121 810.

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

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	2024	2023
2940 Skyldige feriepenger	286	0
Sum	286	0

Resultat og balanse med noter for Damveien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Damveien Borettslag

Styreleder	Angelica Rostad (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Trine Bergstrøm (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Tore Berntsen (sign.)	17.03.2025

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Damveien Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Damveien Borettslag som viser et underskudd på kr 2 856 118. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

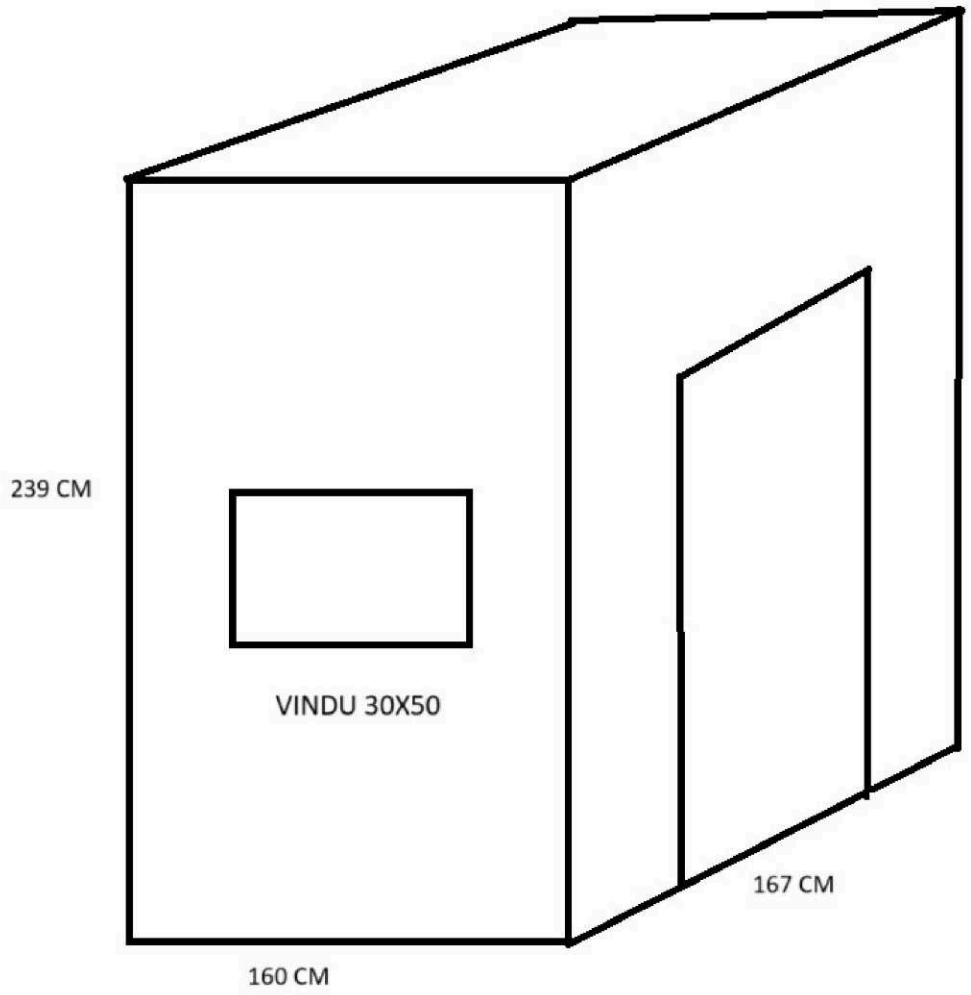
Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 17. mars 2025
Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor


239 CM
VINDU 30X50
167 CM
160 CM

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Damveien Borettslag onsdag 14.05.2025 kl. 17:00 - Yvenhytta, Damveien 10, 1715 Yven.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Maria Glende.

1.2 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Maria Glende.

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 19
Antall fullmakter: 3
Antall stemmeberettigede: 22

I tillegg møtte
Medeiere/andre: 6
Fra SOBBL: Maria Glende

Vedtak:
Godkjent.

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:
Valgt ble: Ida Olavesen og Nita Bjøntegård.

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:
Godkjent.

2. Årsmelding for 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Innkomne saker

4.1 Fra styret: Endre ordensreglene punkt 9. - Dyrehold

Styret opplever at det er et problem med bl.a. katter i borettslaget og styret har mottatt en rekke klager. Vi har også mottatt noen klager ang. hund. Styret ønsker derfor at man skal ha litt mer kontroll over antall dyr i borettslaget, og at husdyrhold ikke er til sjenanse for borettslagets øvrige beboere.

Styret foreslår derfor å fjerne eksisterende tekst i ordensreglene punkt 9 Dyrehold, underpunkt (2) og erstatte med følgende tekst "Før anskaffelse av husdyr, skal det alltid søkes om tillatelse. Søknad sendes styret."

Vedtak:
Ordensreglene punkt 9. Dyrehold, endres til følgende:

"(1) Dyrehold er kun tillatt innenfor de begrensninger og i overensstemmelse med de vilkår som er fastsatt her i borettslagets ordensregler.

(2) Før anskaffelse av husdyr, skal det alltid søkes om tillatelse. Søknad sendes styret.

(3) Samtykke til dyrehold er gitt på følgende vilkår:

a) Dyreholdet må ikke utøves på en måte som er til skade eller ulempe for øvrige beboere. Dyreholdet må for øvrig utøves i overensstemmelse med lov, forskrifter og politivedtekter.

b) Hunder skal alltid holdes under oppsikt og føres i bånd innenfor borettslagets område.

c) Alle ekskrementer fra husdyr skal fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser.

d) Eier er ansvarlig og erstatningsansvarlig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller borettslagets eiendom.

e) Alle dyr skal være chippet eller merket hos veterinær.

f) Alle katter skal kastreres/steriliseres.

g) Et mislighold av disse vilkår er å anse som et mislighold av andelseiers plikter og kan medføre at borettslaget pålegger andelseieren å selge andelen og fravike boligen, jfr. lagets vedtekter punkt 8.

h) Styret kan fastsette tilleggsvilkår.

(4) Skadedyr så som rotter og mus og også andre dyr blir særlig tiltrukket av fòr som burdyr spiser. For hold av dyr som tidvis plasseres i bur ute, så som kaniner, marsvin o.l er det derfor fastsatt følgende tilleggsvilkår:

a) Burdyr skal ikke plasseres fast ute i bur.

b) Eier må sørge for sedvanlig regelmessig renhold av burene.

c) Eier må til enhver tid sørge for at det ikke er liggende matrester igjen både utenfor og inne i buret." **Enst. Vedtatt**

4.2 Fra styret: Endring av ordensreglene punkt 4. - Bruk av fellesgang og boder (oppbevaring)

Styret har ansvar for å sørge for at rømningsveiene i borettslaget er frie for gjenstander. I tilfelle brann skal ikke private eiendeler i fellesganger/fellesarealer være til hinder for evakuering eller for brannvesenet. For å gjøre det lettere for styret å håndheve dette foreslår styret å legge til følgende tekst til ordensreglene punkt 4. underpunkt (1):

"Brudd på dette vil føre til advarsel og i ytterste konsekvens at gjenstandene vil bli fjernet for eiers regning."

Vedtak:

Ordensreglene punkt 4. Bruk av fellesgang og boder (oppbevaring), endres til følgende:

"(1) Fellesganger skal holdes fritt for gjenstander så som sykler, barnevogner, klær, sko, leker m.m. Brudd på dette vil føre til advarsel og i ytterste konsekvens at gjenstandene vil bli fjernet for eiers regning.

(2) Bruk av levende (bart) lys er ikke tillatt.

(3) Hver leilighet har egen bod. Disse befinner seg enten i enden av fellesgang eller utvendig. Det er ikke adgang til å oppbevare bensin, propan, olje eller andre ildsfarlige stoffer i bod." **Enst. Vedtatt.**

4.3 Fra styret: Endring av ordensreglene punkt 5. - Utvendige fellesarealer - Ballspill/sykling m.v.

Utvendige fellesarealer er borettslagets eiendom og styret er ansvarlig for at arealene er vedlikeholdt og frie for private eiendeler som kan være til hinder for utrykningskjøretøyer/ personell eller til sjenanse for andelseiere. For å gjøre det lettere for styret å håndheve dette foreslår styret å legge til følgende tekst til ordensreglene punkt 5. underpunkt (2):

"Brudd på dette vil føre til advarsel og i ytterste konsekvens at gjenstandene vil bli fjernet for eiers regning."

Vedtak:

Ordensreglene punkt 5. Utvendige fellesarealer - Ballspill/sykling m.v., endres til følgende:

"(1) Sykler, barnevogner, mopeder ol. må ikke settes foran inngangene.

(2) Sykler, barnevogner ol. må for øvrig ikke hindre utrykningspersonell, eller beboernes adkomst til fellesareal. Brudd på dette vil føre til advarsel og i ytterste konsekvens at gjenstandene vil bli fjernet for eiers regning.

(3) Alle brukere skal påse at utvendige fellesarealer lekeplasser og gårdsplasser ikke forsøples.

(4) Dyr skal ikke luftes på fellesarealer.

(5) Alle typer lek, inklusiv bruk av ball, er forbudt på områder som benyttes til parkering. Slik aktivitet må skje på trygge, egnede steder.

(6) Sykling rundt husene eller på områder for parkering skal skje med forsiktighet, slik at det ikke er til skade for andre." **Enst. vedtatt**

4.4 Fra styret: Farge på garasjene

Garasjene trenger å males. Styret foreslår å male garasjene i fargen Aske. Garasjene ligger nærmest rekkene som har denne fargen. Da vil borettslaget se mer moderne og helhetlig ut. Hjørnekasser, vindskier og listverk skal være i fargen bomull.

Vedtak:
Garasjene males i fargen Aske. Hjørnekasser, vindskier og listverk males i fargen bomull.
Enst. vedtatt.

4.5 Fra styret: Bod på platting/veranda og nytt pkt. 6.7. i vedtektene

Styret har mottatt søknad fra andelseier om å få sette opp bod på platting/veranda. Styreleder hadde møte med Sarpsborg kommune, byggteknisk avdeling 30.04.2025 og avklart kommunens restriksjoner.

Styrets innstilling: Styret er positive til tiltaket, men for å sikre et enhetlig utseende på boder i borettslaget har styret utarbeidet vilkår for tiltaket. Alle kostnader knyttet til oppføring av frittstående bod må bekostes av den enkelte andelseier. Styret ber generalforsamlingen om fullmakt til å godkjenne søknader om bod på platting/veranda med vilkårene som fremkommer i forslag til vedtak.

Se eksempel tegning av bod vedlagt.

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer på generalforsmalingen.

Vedtak:
Vedtektene tillegges nytt pkt. 6.7. med følgende tekst:

"Bod på platting/veranda

Styret har fått fullmakt til å godkjenne søknader med følgende vilkår for bod:

Plassering, størrelse og mål

- Bod skal plasseres på andelseiers platting/veranda.
- Gjelder kun boliger med platting på bakkeplan og med utgang til eget hageareal.
- Maksimalt bebygd areal er 2,67m².
- Maksimal høyde er 239 cm.
- Maksimal dybde er 167 cm.
- Maksimal bredde 160 cm.
- Vindu skal være 30x50 cm. (Vindu er valgfritt.)

Materialvalg og utseende

- Skal bygges i samme materialer og farge som boligen med hvite lister og hjørnekasser. Fargekoder kan fås av styret.
- Kledning skal være liggende.
- Styret vil kontrollere at byggene er i tråd med borettslagets vedtekter.

Ansvar og vedlikehold

- Alle kostnader knyttet til oppføring av frittstående bod bekostes av den enkelte andelseier.
- Andelseiere som ønsker å gjennomføre et slikt tiltak, skal sende skriftlig søknad til styret.
- Forøvrig vises det til borettslagets vedtekter pkt. 5-6, 6-2 og 6-3 vedr. ansvar og vedlikehold av tiltaket." **Enst. vedtatt.**

4.6 Fra andelseier: Søknad om zipscreens og nytt pkt. 6.8. i vedtektene

Andelseier Ida Cecilie Olavesen har sendt inn følgende sak:

"Vi ønsker muligheten til å bytte ut markiser over vinduene i 2. etasje, til mini-zips/ zipscreens. (Samt å sette inn til de andre vinduene vi har på kjøkkenet og på soverommet over inngangsdøren. I tillegg ønsker vi å kunne sette inn til vindu og verandadør i stuen. Dette er ikke like viktig, men noe vi ønsker å ha muligheten til å gjøre.)

Zipscreens er en type markise/persienne som isteden for å strekkes ut fra bygningen for å skygge for sol, trekkes ned over vinduet via skinner. Denne typen solskjerming bidrar i tillegg til bedre inneklima, spesielt på sommeren med solvendte vinduer, ved å begrense varmen som kommer inn fra solen. I tillegg skjermer den for uønsket innsyn fra andre, uten å hindre sikten ut i like stor grad som innvendige persienner vil gjøre, og lys utenfra vil fortsatt kunne komme inn igjennom vinduene.

Siden vi ikke har hatt befaring, vil vi ikke vite spesifikt hvordan det vil se ut hos oss eller nøyaktig hvilken screen som passer seg best til vårt bruk og type vindu, men det finnes mye eksempler på nett. De fleste screens er i stor grad ganske like, med noen variasjoner i type skinner, montering og duk, alt ettersom beliggenhet og type vindu. I korte trekk vil det bli satt opp skinner langs sidene på vinduet og selve screenen bli satt over vinduet. Det er i min mening et minimalt utrykk og en modernisering av bygget.

Gi meg bare en lyd om det er noe mer jeg skal utdype nærmere eller vedlegge.

Mvh. Ida Cecilie Olavesen"

Styrets innstilling: Styret er positiv til tiltaket. Hvis generalforsamlingen tillater det, mener styret at det er viktig at vilkårene er like for alle som ønsker å sette opp zipscreens. Lik farge på screens og like skinner utvendig. Styret ber generalforsamlingen om fullmakt til å godkjenne søknader om zipscreens med vilkår som fremkommer i forslag til vedtak.

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer på generalforsmalingen.

Vedtak:

Vedtektene tillegges nytt pkt. 6.8. med følgende tekst:

"6.7 Tillatelse til oppsett av fastmontert solskjerming/zipscreens

Styret har fått fullmakt til å behandle og godkjenne søknader for zipscreens med følgende vilkår:

- Screensduken skal ha fargen *Serge 118118. 3%* (kullgrå) og kassetter/sideskinner skal være grå.
- Andelseiers ansvar og vedlikeholdsplikt er nærmere beskrevet i lagets vedtekter punkt 6-2 og 6-3.
- Andelseiere som ønsker å gjennomføre et slikt tiltak, skal sende skriftlig søknad til styret." **Enst. vedtatt.**

5. Godtgjøring til styret

5.1 Godtgjøring til styret

Hononaret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

Vedtak:

Kr. 154.300,- til intern fordeling.

5.2 Fra styret: Timelønn for arbeid utover styrearbeid

Hvis styremedlemmer eller nærstående av styremedlemmer skal lønnes for arbeid for fellesskapet som faller utenfor normalt styrearbeid, som vaktmesterjobber, gressklipping ol. skal lønn vedtas av generalforsamlingen.

Generalforsamlingen vedtok i 2021 en sats på kr. 200 per time for slikt arbeid. Timelønnen har nå stått stille i 4 år og styret mener timelønnen bør justeres. Styret foreslår kr. 300 per time.

Vedtak:

For annet arbeid en ordinært styrearbeid, lønnes styremedlemmer eller nærstående med kr. 300,- per time. Timelister skal godkjennes av minimum to styremedlemmer.

Enst. vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av styremedlem for 2 år

Trine Bergstrøm er på valg.

Styrets innstilling: Gjenvalg av Trine Bergstrøm

Andre forslag: Ingen.

Vedtak:

Valgt ble: Trine Bergstrøm

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Nita Bjøntegård og Ida Olavesen er på valg.

Styrets innstilling: Generalforsamlingen foreslår kandidater.

Forslag: Ida Olavesen og Nita Bjøntegård.

Vedtak:

Valgt ble: Som forslag.

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

Vedtak:

Styret fungerer som valgkomite.

Protokollen ble opplest før den ble signert.

Sarpsborg, 14.05.2025.

Maria Glende, møteleder (sign.)
Nita Bjøntegård, protokollvitne (sign.)
Ida Olavesen, protokollvitne (sign.)

Damveien Borettslag

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Onsdag 08.05.2024 kl. 19:30

SOBBLs lokaler, St. Mariegate 112, kantine

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2 Innkomne saker

2.1 Fra styret: Endring av vedtektene punkt 6-4

2.2 Fra styret: Endring av vedtektene punkt 6-5

NB! Ekstraordinær generalforsamling avholdes på SOBBL, St. Marie gt. 112 !!!!

30.04.2024

Damveien Borettslag

- Styret -

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2. Innkomne saker

2.1 Fra styret: Endring av vedtektene punkt 6-4

Styret foreslår å endre tekst i punkt 6-4 Utvidelse av terrasse på bygningens hageside.

Årsaken til forslaget er at styret ønsker **på sikt** at terrassene skal ha likt utseende, for en mer helhetlig fasade. Styret registrerte noe skepsis til forrige forslag vedr. valg av behandling av rekkverk, der forslaget var at rekkverket skal oljebehandles. Styret vil derfor utdype hvilket produkt som er tenkt og har endret teksten i det nye forslaget.

Transparent Oljebeis: Beis med et utseende som ligner på oljet treverk. Oljebeis gir treverket farge uten å skjule mønsteret. Vedlikeholdsintervall på 2-4 år.

- Gir et vakkert fargespill som fremhever det naturlige utseendet på treverket
- Trenger dypt inn i treverket, gir særdeles god beskyttelse mot skadelige solstråler og lager en vannavvisende overflate
- Inneholder effektive midler mot svertesopp
- Oljene hindrer fuktopptak og reduserer oppsprekking
- UV-block beskytter mot sollys og holder fargen vakker lenge
- Kan brukes på bart treverk uten å grunne
- Kan benyttes i minusgrader

Tillegg/endring av vedtektene punkt 6-4:

Endring:

(b) "Terrassen skal maksimalt ha en lengde på 4 meter ut fra bygningens yttervegg."

(d) "Rekkverk skal ha høyde på 1m der nivåfjorskjellen er inntil 10m, og 1,2m der nivåfjorskjellen er over 10m."

(g) "Skillevegg skal ha en maksimal høyde på 1,8m."

Tillegg:

(c) "Nye rekkverk f.o.m. 2024 skal være med horisontale spiler 4x5cm med mellomrom på 2cm (monteres med 1,6cm mellomrom hvis treverket ikke er tilstrekkelig uttørket.)"

(d) "Levegg skal ha en maksimal høyde på 1,8m"

(e) "Nye rekkverk f.o.m. 2024 skal behandles med oljebeis i sin naturlige farge. (fargekode utleveres av styret.)"

Fjernes:

(h) "Styret har anledning til å dispensere fra kravet om skilleveggers maksimale høyde dersom andelseierne (naboene) inngår en skriftlig avtale med enighet om en høyere høyde på skilleveggen. Styret skal ha kopi av slik avtale signert av begge parter."

Dagens punkt (i) blir da punkt (h).

Se eksisterende tekst i vedtektene punkt 6-4 vedlagt.

Det forutsettes at andelseierne har lest og satt seg inn i alle forslag til endringer i vedtektene som beskrevet ovenfor før ekstraordinær generalforsamling.

Saker som omhandler endringer i vedtektene krever flertall fra minst 2/3 av de avgitte stemmene.

Forslag til vedtak: Vedtektenes punkt 6-4 endres iht. styrets forslag.

2.2 Fra styret: Endring av vedtektene punkt 6-5

Styret foreslår å endre tekst i punkt 6-5 Plattinger på bygningens inngangsside med følgende:

Tillegg i vedtektene punkt 6-5:

(d) "Nye rekkverk f.o.m. 2024 skal være med horisontale spiler 4x5cm med mellomrom på 2cm (monteres med 1,6cm mellomrom hvis treverket ikke er tilstrekkelig uttørket.) og skal behandles med oljebeis i sin naturlige farge. (fargekode utleveres av styret.). Rekkverk skal ha høyde på 1m der nivåfjorskjellen er inntil 10m, og 1,2m der nivåfjorskjellen er over 10m. Levegg/skillevegg skal ha en maksimal høyde på 1,8m."

Se eksisterende tekst i vedtektene punkt 6-5 vedlagt.

Det forutsettes at andelseierne har lest og satt seg inn i alle forslag til endringer i vedtektene som beskrevet ovenfor før ekstraordinær generalforsamling.

Saker som omhandler endringer i vedtektene krever flertall fra minst 2/3 av de avgitte stemmene.

Forslag til vedtak: Vedtektenes punkt 6-5 endres iht. styrets forslag.

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

_____

gir med dette fullmakt til:

_____ ,

for å stemme på mine vegne på ekstraordinær generalforsamling i 2024 i Damveien Borettslag.

Sted og dato: _____ , _____ /_____ -2024

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

_____

Viktig å vite om fullmakter:

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

Utdrag fra vedtektene punkt 6-4 og 6-5. (eksisterende vedtekter)

6-4 Utvidelse av terrasse på bygningens hageside
Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om utvidelser av terrasser på "bygningens hageside" på de vilkår som følger av punkt 6-2 med følgende tilleggsvilkår

(a) Tiltaket kan maksimalt ha en bredde som tilsvarer boligens bredde.
(b) Tiltaket kan maksimalt ha en lengde 1- en meter ut fra opprinnelig (original) terrasse.
(c) Rekkverk skal være i tre med liggende bord
(d) Rekkverk skal ha en maksimal høyde på 1-en meter.
(e) Rekkverk skal ha samme hvitfarge som borettslaget benytter til hjørnekasser, vinduslister, ect. Fargekode fås ved henvendelse til styret
(f) I rekkverk kan det settes inn port, med trapp ned til andelseiers særareal
(g) Mot naboer kan rekkverk byttes ut med en skillevegg. Skilleveggen skal ha en maksimal høyde på 1-en meter
(h) Styret har anledning til å dispensere fra kravet om skilleveggers maksimale høyde dersom andelseierne (naboene) inngår en skriftlig avtale med enighet om en høyere høyde på skilleveggen. Styret skal ha kopi av slik avtale signert av begge parter.
(i) Etter slik utvidelse eller ny oppføring overtar andelseier det hele og fulle vedlikeholdsansvaret for hele terrassen, inklusive plikt til å foreta nødvendige reparasjoner og utskiftinger.

6-5 Plattinger på bygningens inngangsside
1. Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om plattinger på "bygningens inngangsside" på de vilkår som følger av punkt 6-2 med følgende tilleggsvilkår:

(a) Tiltaket kan ha bredde tilsvarende boligens bredde.
(b) Tiltaket skal ha en lengde som tilsvarer størrelsen på særareal etter vedtektenes kap. 7. ca. 2 meter, eller frem til felles gang- og kjørevei.
(c) Tiltaket kan ikke bygges utover felles gangveier, veier, fellesområder, ect
(d) Farge på rekkverk skal være samme hvitfarge som borettslagets bruker på hjørnekasser, vinduslister, vindskier, ect. Fargekode fås ved henvendelse til styret.
(e) Andelseier er gjort særlig kjent med at rørtilførsel med vann og elektrisk tilførsel til leilighet ofte går inn i leilighet ved inngangens side. Andelseier er kjent med at dersom borettslaget skal gjøre vedlikehold eller reparasjoner ved dette, så kan det medføre at platting eller terrasse må tas vekk.
(f) Andelseier må selv koste rivningskostnader og oppbyggingskostnader dersom borettslaget må gjennomføre vedlikehold av rør som ligger i bakken under plattingen.
(g) Enkelte leiligheter har også strømskap stående inntil vegg ved inngangssiden. Dersom andelseier i de tilfellene skal bygge platting her, må det bygges slik at det er enkelt å komme til for å gjennomføre vedlikehold/ reparasjon i slike skap.

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Damveien Borettslag onsdag 08.05.2024 kl. 19:30 - SOBBLs lokaler, St. Mariegate 112, kantine.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Maria Glende.

1.2 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Maria Glende.

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 10
Antall fullmakter: 3
Antall stemmeberettigede: 13

I tillegg møtte
Medeiere/andre: 0
Fra SOBBL: Maria Glende.

Vedtak:
Godkjent.

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:
Valgt ble: Nita Bjøntegård og Susanne Raagaard.

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:
Godkjent.

2. Innkomne saker

2.1 Fra styret: Endring av vedtektene punkt 6-4

Styret foreslår å endre tekst i punkt 6-4 Utvidelse av terrasse på bygningens hageside.

Årsaken til forslaget er at styret ønsker **på sikt** at terrassene skal ha likt utseende, for en mer helhetlig fasade. Styret registrerte noe skepsis til forrige forslag vedr. valg av behandling av rekkverk, der forslaget var at rekkverket skal oljebehandles. Styret vil derfor utdype hvilket produkt som er tenkt og har endret teksten i det nye forslaget.

Transparent Oljebeis: Beis med et utseende som ligner på oljet treverk. Oljebeis gir treverket farge uten å skjule mønsteret. Vedlikeholdsintervall på 2-4 år.

- Gir et vakkert fargespill som fremhever det naturlige utseendet på treverket
- Trenger dypt inn i treverket, gir særdeles god beskyttelse mot skadelige solstråler og lager en vannavvisende overflate
- Inneholder effektive midler mot svertesopp
- Oljene hindrer fuktopptak og reduserer oppsprekking
- UV-block beskytter mot sollys og holder fargen vakker lenge
- Kan brukes på bart treverk uten å grunne
- Kan benyttes i minusgrader

Tillegg/endring av vedtektene punkt 6-4:

Endring:

(b) "Terrassen skal maksimalt ha en lengde på 4 meter ut fra bygningens yttervegg."

(d) "Rekkverk skal ha høyde på 1m der nivåfjorskjellen er inntil 10m, og 1,2m der nivåfjorskjellen er over 10m."

(g) "Skillevegg skal ha en maksimal høyde på 1,8m."

Tillegg:

(c) "Nye rekkverk f.o.m. 2024 skal være med horisontale spiler 4x5cm med mellomrom på 2cm (monteres med 1,6cm mellomrom hvis treverket ikke er tilstrekkelig uttørket.)"

(d) "Levegg skal ha en maksimal høyde på 1,8m"

(e) "Nye rekkverk f.o.m. 2024 skal behandles med oljebeis i sin naturlige farge. (fargekode utleveres av styret.)"

Fjernes:

(h) "Styret har anledning til å dispensere fra kravet om skilleveggers maksimale høyde dersom andelseierne (naboene) inngår en skriftlig avtale med enighet om en høyere høyde på skilleveggen. Styret skal ha kopi av slik avtale signert av begge parter."

Dagens punkt (i) blir da punkt (h).

Se eksisterende tekst i vedtektene punkt 6-4 vedlagt.

Det forutsettes at andelseierne har lest og satt seg inn i alle forslag til endringer i vedtektene som beskrevet ovenfor før ekstraordinær generalforsamling.

Saker som omhandler endringer i vedtektene krever flertall fra minst 2/3 av de avgitte stemmene.

Vedtak:
Vedtektenes punkt 6-4 endres iht. styrets forslag. Enst. vedtatt.

2.2 Fra styret: Endring av vedtektene punkt 6-5

Styret foreslår å endre tekst i punkt 6-5 Plattinger på bygningens inngangsside med følgende:

Tillegg i vedtektene punkt 6-5:

(d) "Nye rekkverk f.o.m. 2024 skal være med horisontale spiler 4x5cm med mellomrom på 2cm (monteres med 1,6cm mellomrom hvis treverket ikke er tilstrekkelig uttørket.) og skal behandles med oljebeis i sin naturlige farge. (fargekode utleveres av styret.).

Rekkverk skal ha høyde på 1m der nivåfjorskjellen er inntil 10m, og 1,2m der nivåfjorskjellen er over 10m. Levegg/skillevegg skal ha en maksimal høyde på 1,8m."

Se eksisterende tekst i vedtektene punkt 6-5 vedlagt.

Det forutsettes at andelseierne har lest og satt seg inn i alle forslag til endringer i vedtektene som beskrevet ovenfor før ekstraordinær generalforsamling.

Saker som omhandler endringer i vedtektene krever flertall fra minst 2/3 av de avgitte stemmene.

Vedtak:

Vedtektenes punkt 6-5 endres iht. styrets forslag. Enst. vedtatt.

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.
Sarpsborg, 08.05.2024.

Maria Glende, møteleder (sign.)
Susanne Raagaard, protokollvitne (sign.)
Nita Bjøntegård, protokollvitne (sign.)

ORDENSREGLER DAMVEIEN BORETTSLAG

Sist endret på generalforsamling 14.05.2025

Reglene er fastsatt for å sikre den enkelte borettshaver orden, ro og hygge i hjemmet. Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Hver enkelt borettshaver er ansvarlig for at bestemmelsene blir fulgt.

1. RO

(1) Det skal være ro i leiligheten fra klokken 23.00 til klokken 07.00 på hverdager og klokken 24.00 til klokken 08.00 i helger og helligdager.

Radio, TV og musikkanlegg må benyttes avdempet og særlig hensynsfullt etter klokken 20.00.

Musikkinstrumenter må benyttes særlig hensynsfullt.

(2) Etter klokken 22.00 skal det normalt ikke finne sted støyende egen eller felles aktiviteter på borettslagets utearealer.

(3) I fellesganger skal det være ro hele døgnet.

Disse skal ikke være lekeplass for barn.

(4) Det er kun anledning til å utføre støyende vedlikehold av leiligheter (boring, banking sliping, saging m.m.) fra klokken 07.00 til klokken 20.00 på hverdager og klokken 10.00 til klokken 18.00 på lørdager.

Det er ikke anledning til å utføre støyende vedlikehold av leiligheter på søndager og helligdager.

2. LÅSING AV YTTERDØR TIL FELLESGANG MV

(1) Ytterdørene skal være låst hele døgnet.

(2) Garasjer skal være låst hele døgnet.

3. ARBEIDSPLIKTER - RENHOLD AV FELLESAREAL M.V.

(1) Andelseierne har selv ansvaret for snømåking, strøing og tilgang på eget særareal, jfr vedtektene kap.7.

(2) Andelseier har ansvar for å fjerne snø og is på egen balkong/terrasse.

(3) For boliger med fellesgang gjelder i tillegg følgende:

(4) Andelseierne må i felleskap rydde og for øvrig holde fellesganger i alminnelig velstelt stand.

4. ALMINNELIGE ORDENSBESTEMMELSER - BRUK AV FELLESGANG OG BODER (OPPBEVARING)

(1) Fellesganger skal holdes fritt for gjenstander så som sykler, barnevogner, klær, sko, leker m.m. Brudd på dette vil føre til advarsel og i ytterste konsekvens at gjenstandene vil bli fjernet for eiers regning.

(2) Bruk av levende (bart) lys er ikke tillatt.

(3) Hver leilighet har egen bod. Disse befinner seg enten i enden av fellesgang eller utvendig.

Det er ikke adgang til å oppbevare bensin, propan, olje eller andre ildsfarlige stoffer i bod.

5. ALMINNELIGE ORDENSBESTEMMELSER – UTVENDIGE FELLESAREALER - BALLSPILL/SYKLING M.V.

(1) Sykler, barnevogner, mopeder ol. må ikke settes foran inngangene.

(2) Sykler, barnevogner ol. må for øvrig ikke hindrer utrykningspersonell, eller beboernes adkomst til fellesareal. Brudd på dette vil føre til advarsel og i ytterste konsekvens at gjenstandene vil bli fjernet for eiers regning.

(3) Alle brukere skal påse at utvendige fellesarealer lekeplasser og gårdsplasser ikke forsøples.

(4) Dyr skal ikke luftes på fellesarealer.

(5) Alle typer lek, inklusiv bruk av ball, er forbudt på områder som benyttes til parkering. Slik aktivitet må skje på trygge, egnede steder.

(6) Sykling rundt husene eller på områder for parkering skal skje med forsiktighet, slik at det ikke er til skade for andre.

6. BRUK AV TØRKESTATIV OG TØRKEPLASS

(1) Tørkestativ kan benyttes på den enkelte boligs terrasse/balkong.

7. KJØRING OG PARKERING

(1) Det må utvises den største forsiktighet ved kjøring på området.

(2) Kjøring på stikkveier er kun tillatt for nødvendig av og påstigning og av- og pålasting.

Maksimal tillatte hastighet på borettslagets område er 15 km/t.

Innkjøring av kjøretøy over 3500 kg er kun tillatt ved varetransport og flytting.

(3) Parkering skal kun skje på oppmerkede/tilviste plasser inklusive garasjer som er avsatt til dette formål.

(4) Parkering utfor oppmerket område så som snuplass, i innkjørsler, foran innganger, i og ved gårdsplass, på stikkveier og på grøntanlegg eller lignende er ikke tillatt.

(5) For å sikre lagets beboere parkeringsplass til husstandenes personbiler, må en andelseier kun parkere 1 - en bil tilknyttet boenheten på borettslagets anviste plasser for parkering.

Parkeringsplassene kan kun benyttes til parkering av registrert motorsykkel, personbil eller varebil. Bilens lengde må ikke overstige fem - 5 - meter.

Det er ikke tillatt å oppta parkeringsplass for plassering av campingbil/-vogn, tilhenger eller lignende eller uregistrert kjøretøy.

(6) All parkering skal for øvrig foregå i overensstemmelse med det regelverk som er fastsatt i borettslagets parkeringsbestemmelser. Disse parkeringsbestemmelser er å anse som en del av borettslagets ordensregler.

(7) Borettslaget vil uten varsel for bileiers regning og risiko besørge borttauing av kjøretøy som ikke parkerer i overensstemmelse med bestemmelsene her og i borettslagets parkeringsbestemmelser.

8. GARASJER

(1) Garasjene utgjør en del av borettslagets regulering av parkeringen på området, og skal etter sitt formål, bortsett fra ved andelseiers eventuelle kortere fravær, benyttes til henstillelse av kjøretøy.

(2) Ingen andelseier, inklusive dennes husstandsmedlemmer eller andre brukere av boligen, kan inneha bruksrett til mer enn én garasje.

(3) Garasjens bruk må ikke være til sjenanse for de øvrige andelseierne eller være til hinder for andelseiernes sedvanlige eller fremtidige bruk av eiendommen.

(4) Andelseier plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende ordensregler, instrukser og pålegg fra borettslaget vedrørende bruken av garasjene.

(5) Andelseieren forplikter seg til på egen kostnad å sørge for løpende og alminnelig vedlikehold av garasjeportene. Det være seg smøring, vask, etc. Større reparasjoner som følge av uforskyldte forhold av andelseier, dekkes av borettslaget.

(6) Utleie er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke. Utleie vil kun bli tillatt til andre andelseiere i borettslaget, hvor formålet er å utnytte parkeringsplassen best mulig.

9. DYREHOLD

(1) Dyrehold er kun tillatt innenfor de begrensninger og i overensstemmelse med de vilkår som er fastsatt her i borettslagets ordensregler.

(2) Før anskaffelse av husdyr, skal det alltid søkes om tillatelse. Søknad sendes styret.

(3) Samtykke til dyrehold er gitt på følgende vilkår:

a) Dyreholdet må ikke utøves på en måte som er til skade eller ulempe for øvrige beboere. Dyreholdet må for øvrig utøves i overensstemmelse med lov, forskrifter og politivedtekter.

b) Hunder skal alltid holdes under oppsikt og føres i bånd innenfor borettslagets område.

c) Alle ekskrementer fra husdyr skal fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser.

d) Eier er ansvarlig og erstatningsansvarlig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller borettslagets eiendom.

e) Alle dyr skal være chippet eller merket hos veterinær.

f) Alle katter skal kastreres/steriliseres.

g) Et mislighold av disse vilkår er å anse som et mislighold av andelseiers plikter og kan medføre at borettslaget pålegger andelseieren å selge andelen og fravike boligen, jfr lagets vedtekter punkt 6.

h) Styret kan fastsette tilleggsvilkår.

(4) Skadedyr så som rotter og mus og også andre dyr blir særlig tiltrukket av fòr som bur-dyr spiser. For hold av dyr som tidvis plasseres i bur ute, så som kaniner, marsvin o.l er det derfor fastsatt følgende tilleggsvilkår:

a) Burdyr skal ikke plasseres fast ute i bur.

b) Eier må sørge for sedvanlig regelmessig renhold av burene.

c) Eier må til enhver tid sørge for at det ikke er liggende matrester igjen både utenfor og inne i buret.

10 MATING AV DYR M.V.

(1) Det er ikke tillatt å mate fugler, villkatter eller andre eierløse dyr på borettslagets eiendom.

11. SØPPEL - KILDESORTERING

(1) Matavfall ol. (søppel) pakkes godt inn.

(2) Papp og papir må flatpakkes mest mulig grunnet begrenset plass.

Glass og metallbokser skal sorteres og leveres til kommunens returpunkt/miljøstasjon.

(3) Andelseier må selv sørge for at annet avfall, så som møbler ol. blir brakt til kommunens returpunkt/miljøstasjon eller også til en fyllingsplass i kommunale anlegg.

12 BRUK AV LEILIGHETER – SAMT BALKONG

(1) Andelseier skal sørge for at:

a) Boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.

b) Vinduer holdes lukket om vinteren slik at vannrør ikke fryser.

c) Opptre forsvarlig med ild og varme slik at det ikke oppstår brann.

d) Særareal inklusive terrasse/platting ikke benyttes som lagringsplass av søppel, møbler e.l. (hagemøbler er tillatt).

13 BEPLANTNING OG VEDLIKEHOLD AV SÆRAREAL

(1) Særareal må ikke beplantes på en måte som kan være til sjenanse for de øvrige andelseierne eller være til hinder for borettslagets eller andelseiernes sedvanlige eller fremtidige bruk eller vedlikehold av eiendommen.

(2) All beplantning må ha en størrelse og settes opp på slik måte at den virker minst mulig estetisk skjemmende.

(3) All beplantning skal ha en minimumsavstand til husvegg, veranda mv på 1 meter.

(4) All beplantning må vedlikeholdes på forsvarlig måte.

Beplantning må beskjæres og holdes nede slik at denne verken medfører reduksjon av utsikt eller medfører/gir unødvendig skygge for nabo(er).

Beplantning må ikke under noen tilfelle overstige 2 meter.

Regler for oppsett av skillevegger, gjerder og hekker er inntatt i borettslagets vedtekter. Her fremkommer også styrets adgang til å gi dispensasjon fra vilkåret om at beplantning ikke skal overstige 1 meter.

(5) Plener må klippes og vedlikeholdes på forsvarlig måte.

14 HENVENDELSER MV

(1) Alle klager fremsettes skriftlig og stiles til styret.

(2) Melding og pålegg fra styret i borettslaget i form av rundskriv eller oppslag, skal ha samme gyldighet som husordenens bestemmelser.

PARKERINGSBESTEMMELSER

1. Antall parkeringsplasser

(1) Damveien borettslag har i dag til fordeling blant sine 62 leiligheter:
15 plasser og 2 ladestasjoner på øvre felt
18 plasser og 2 ladestasjoner på nedre felt
23 garasjeplasser

2. Generell regulering av parkering

(1) Trafikk og parkering på borettslagets område skal foregå hensynsfullt og med forsiktighet, slik at det ikke oppstår fare eller lagets beboere blir unødvendig forstyrret.

(2) For å sikre lagets beboere parkeringsplass til husstandenes personbiler, må en andelseier

a) kun parkere 1 bil tilknyttet boenheten på parkeringsplass eller i garasje. Andelseier som disponerer garasje, har ikke rett til å benytte parkeringsplassene. Dog kan bil 2 i husstanden eventuelt parkeres på ledig plass.

b) som leier garasje (eller parkeringsplass) av borettslaget benytte denne til parkering.

c) ikke oppta parkeringsplasser for plassering av store varebiler, campingbil/-vogn, tilhenger eller annet som opptar plassen.

(3) Parkeringsplasser med ladestasjon:
a) kan bare benyttes av el-bil og ladbare hybridbiler som skal lade

b) ferdigladet bil må flyttes umiddelbart til en annen parkeringsplass

3. Alminnelige parkeringsbestemmelser

(1) Parkering skal kun skje på oppmerkede/tilviste plasser som er avsatt til dette formål.

(2) Parkering utfor oppmerket område så som på snuplasser, i innkjørsler, foran innganger, på plener eller lignende er ikke tillatt.

Snuplass kan benyttes til av- og pålessing i inntil 15 minutter.

(3) Parkeringsplasser må kun benyttes til parkering av registrert motorsykkel, personbil eller varebil.

(4) Bilens lengde må ikke overstige fem - 5 – meter.

(5) Øvrige bestemmelser om parkering er inntatt i borettslagets ordensregler.

(6) Borettslaget vil, uten varsel og for bileiers regning og risiko, fjerne kjøretøyer (besørge borttauing) for biler

a) som er plassert i strid med bestemmelsene fastsatt for disse parkeringsbestemmelser eller i borettslagets ordensregler.

b) som er plassert slik at det ellers er til hinder for trafikken, for snørydding eller annet vedlikeholdsarbeider.

c) som er plassert på plass som borettslaget leier ut til en andelseier.

(7) Borettslaget har egen avtale med borttauingsfirma som forestår slik borttauing.

4. Tildeling

(1) Garasjer og parkeringsplasser disponeres av borettslagets styre som fordeler plassene etter søknad fra lagets andelseiere. Styret kan delegere denne myndighet.

De andelseierne som ikke har garasjeplass, vil automatisk få tildelt en utvending parkeringsplass til disposisjon dersom husstanden disponerer bil.

(2) Borettslagets styre eller garasjekomite fører listen over de andelseiere som ønsker å leie garasjeplass.

Ved første gang denne listen blir utarbeidet, vil andelseierne som ønsker garasjeplass bli satt på listen og plassert etter bo ansiennitet i borettslaget. Etter dette, vil listen bli «løpende» og alle nye som ønsker sette seg på listen, blir plassert sist (ansiennitet etter tidspunkt for listeoppføring).

Andelseiere som ønsker å tegne seg på listen henvender seg direkte til styret. Når en garasjeplass blir ledig, vil tildeling finne sted til ny andelseier som har 1. plass på ventelisten.

(3) Styret kan fravike ansiennitetsregelen eller omfordele plassene i tilfeller hvor det er dokumentert at en andelseier eller annen bruker av boligen av helsemessige eller sosiale årsaker har særlig behov for en parkeringsplass.

(4) Utleie og utlån er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke. Utleie og utlån vil kun bli tillatt til andelseiere i borettslaget.

(5) Andelseiere som ikke er tildelt (disponerer) garasje, har rett til å bli tildelt egen merket parkeringsplass på utvendig parkeringsplass.

5. Vilkår ved leie av garasje.

(1) En andelseier som blir tildelt en garasje må inngå en leieavtale med borettslaget.

(2) En andelseier som blir tildelt garasjeplass må stille sin tidligere tildelte parkeringsplass til rådighet for borettslaget, samtidig som garasjen overtas. Styret tildeler denne plassen etter reglene i punkt 5.

(3) Garasjene utgjør en del av borettslagets regulering av parkeringen på området, og skal etter sitt formål, bortsett fra ved andelseier/beboers eventuelle kortere fravær, benyttes til personbil som er i daglig eller ukentlig bruk.

(4) Månedlig leie er pr. d.d kr. 400 pr. mnd. Leien reguleres årlig.

(5) Andelseieren forplikter seg til på egen kostnad å sørge for vedlikehold og reparasjon av garasjens port. Ansvaret er nærmere beskrevet i leieavtalen.

6. Pålegg - Forholdet til vedtekter og ordensregler

(1) Disse parkeringsbestemmelser skal anses som en del av borettslagets ordensbestemmelser.

(2) Bruker plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende instrukser og pålegg fra borettslaget vedrørende bruken av parkeringsplasser og garasjer.

7. Bortfall av disposisjonsrett til parkeringsplass og garasjeplass

(1) Disposjonsretten faller bort dersom generalforsamlingen har vedtatt annen/endret bruk av fellesarealet hvor parkeringsplassen eller garasjer er plassert.

(2) Disposisjonsrett til parkeringsplass, inklusive garasjer, faller bort (uten oppsigelse) når

a) andel skifter eier (andelen er solgt, tvangssolgt eller overdratt ny erverver) Det er dermed IKKE anledning til å selge andel/leilighet med/inklusiv garasje eller parkeringsplass. Når en andelseier som disponerer garasje selger andel/leilighet, så skal garasjen tildeles ny andelseier etter venteliste, ref. kap. 5.

(3) Disposisjonsrett til garasjer, faller bort (uten oppsigelse) når

a) når andelseier leier ut boligen, jfr lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6.

b) når andelseiers boforhold (på annet vis) opphører.

c) når andelseier eller dennes husstand ikke lenger innehar bruksrett til registrert personbil eller varebil som er i daglig eller ukentlig bruk.

d) når andelseier eller dennes husstand ikke lenger benytter garasje til plassering av registret ~~motorsykkel~~, personbil eller varebil i daglig eller ukentlig bruk, andelseier eller dennes husstand selv har bruksrett til.

8. Midlertidig bortfall av disposisjonsrett

(1) Disposjonsretten faller bort dersom borettslaget skal gjennomføre vedlikeholds, påbyggings- ombyggings eller andre former for moderniseringsarbeider eller rivningsarbeider på bygninger eller eiendommen for øvrig her under garasjeanlegget og dette medfører at plassen må benyttes av borettslaget i en nærmere bestemt periode.

9. Tilbakelevering

(1) Når bruksretten er avsluttet skal bruker tilbakelevere plassen i ryddet og rengjort stand.

10. Mislighold

(1) Hvis en **andelseier/bruker** vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget frata andelseieren/brukeren disposisjonsretten til parkeringsplassen, inklusive garasjen og tildele denne til ny bruker.

11. Borttauing av fremmed kjøretøy på tildelt parkeringsplass.

(1) Borttauing av fremmed kjøretøy fra egen parkeringsplass, besørges av den som disponerer plassen ("plasseier").

Utgiftene for borttauingen vil være eier av feilparkert kjøretøys ansvar. For øvrig er dette et forhold mellom "plasseier" og eier av det feilparkerte kjøretøyet.

(2) Borttauing skal ikke foretas før den som eier/ disponerer vedkommende kjøretøy er forsøkt varslet om at borttauing vil bli foretatt for vedkommende regning dersom bilen ikke flyttes umiddelbart.

Telefonsamtaler bør bekreftes på SMS.

(3) Parkerte kjøretøy som hindrer adkomst for utrykningskjøretøyer vil bli tauet bort uten varsel og for bileiers regning og risiko.

Dette gjelder også selv om bileier har disposisjonsretten til parkeringsplassen.

V E D T E K T E R
for
DAMVEIEN BORETTSLAG

med endring i ekstraordinær generalforsamling den 16.11.2006.
endret §5-1 1 og 2, samt tidl. §5-2 2 og 3 (§5-8 2 og 3 fra 2018)
på generalforsamling 10.05.2016.
endret tidl. §8-1 1, §9-2 1 og §9-3 (§10-1 1, §11-2 1 og §11-3 fra 2018)
på generalforsamling 29.03.2017.
vedtatt nye punkt 5-2, 5-3, 5-4, 5-5, 5-6, 6 og 7 på generalforsamling 19.09.2018.
endret punkt 6-4 (e) og 6-5 (d) på generalforsamling 22.04.2024.
endret punkt 6-4 (b), (c), (d), (e) og (g), 6-5 (d). Samt fjernet punkt 6-4 (h) og endret 6-4 (i) til nytt punkt 6-4 (h). Vedtatt av ekstraordinær generalforsamling 08.05.2024.
Nytt punkt 6-7 og 6-8 vedtatt på generalforsamling 14.05.2025.

§ 1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR, LAGFORM OG FORMÅL

1-1 FORMÅL
DAMVEIEN Borettslag er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold.
Borettslaget ligger i SARPSBORG kommune med forretningskontor i Sarpsborg

§ 2. ANDELER OG ANDELSEIERE
1 Andelene er på Kr. 100,-.

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

3 Uansett kan Stat, Fylkeskommune eller Kommune til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslovens *§* 4-2. Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger som blir ledet og kontrollert av Stat, Fylkeskommune eller Kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

4 Andelseierne får utlevert et eksemplar av lagets vedtekter.

2-2 SAMEIE I ANDEL.
1 Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 OVERFØRING AV ANDEL OG GODKJENNING AV NY ANDELSEIER
1 En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

§ 3 FORKJØPSRETT
3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
1 Dersom en andel skifter eier har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

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

3 Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2 jfr. Borettslagslovens *§* 4-15 første ledd. Den andel som tilfaller laget - kan barn/slektninger i rett opp eller nedadstigende linje av andelseiere melde sin forkjøpsrett på. Styret tildeler da andelen.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsretten gjeldende.
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er 5 hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet frem til laget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
1 Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelene. Står flere

andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

2 Andelseier som vil overta ny andel i laget må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder om andelen tilhører flere.

3 Forkjøpsretten skal kunngjøres ved oppslag i borettslaget.

§ 4. BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

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

2 Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet en boligformål uten styrets samtykke.

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen 1 måned etter at søknaden har kommet frem til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

4 Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

§ **5 VEDLIKEHOLD**
5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

1 Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer(glass), rør, **ledninger med tilbehør fra sikringsskap og ut i boligen**, varmekabler, inventar, utstyr inkl. vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater, Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. **(Vedtatt 2016)**

2 Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjoner og utskifting av slikt som rør, **ledninger med tilbehør fra sikringsskap og ut i boligen**, varmekabler, inventar, utstyr inkl. slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. **(Vedtatt 2016)**

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

4 Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

5 Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

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

5-2 Andelseiers rett til å gjennomføre forandringer i selve boligen og vedlikeholdsplikt etter slike endringer
(1) Andelseier har rett til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer i selve boligen dersom (på vilkår av at) slike arbeider

a. ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon

og/eller

b. ikke medfører endringer på eller ødeleggelse av felles ventilasjon, rør, ledninger eller andre lignende fellesinstallasjoner, eller hindrer fremtidig vedlikehold eller utskiftning av slike eller hindrer fremtidig fremføring av nye fellesinstallasjoner.

(2) Retten til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer av boligen omfatter ikke rett til å foreta endringer på bygningsdeler som borettslaget har vedlikeholdsansvaret for.

(3) Arbeider som kan eller vil medføre endringer som nevnt ovenfor i (1) og (2) er ikke tillatt uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

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

(i) Alt slikt arbeid som en andelseier utfører eller lar utføre i boligen skjer på dennes ansvar og risiko.

(ii) Alt arbeid må utføres forskriftsmessig og på en håndverksmessig forsvarlig måte.

(iii) elektriske VVS og arbeider må kun utføres av autoriserte fagfolk.

(iv) Arbeidene må gjennomføres på en slik måte at disse ikke er til urimelige eller unødig ulempe for lagets øvrige beboere.

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

(vi) Andelseier forplikter seg til å gjøre moderniseringstiltak hun/han har utført og de vilkår som er knyttet til dette kjent for den hun/han måtte overdra andelen til.

(vii) Styret kan fastsette tilleggsvilkår.

5-3 Andelseiers vedlikeholdsplikt m.v. etter gjennomførte forandringer i boligen
(1) Alle forandringer som andelseier eller tidligere andelseier har latt gjennomføre i boligen, med eller uten borettslagets samtykke, er utført på andelseiers ansvar og risiko. Alt slikt arbeid skal være utført forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig.

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

Ansvaret omfatter også ledninger og innretninger som andelseier eller tidligere andelseier selv har satt opp.

5-4 Endringer av kaldloft mv

(1) Andelseier kan ikke ombygge eller på annen måte endre boligens kaldloft, balkonger, terrasser, utvendige boder o.l. (yte rom bygget og ment å være rom uten varig opphold), uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke etter punkt 6-1.

Forbudet omfatter også innlemmelse av slikt areal som en del av boligens boareal.

(2) Andelseiers vedlikeholdsplikt etter punkt 5-1 omfatter plikt til å vedlikeholde boligens kaldloft i henhold til avtalte grensesnitt.

Vedlikeholdsstandard er som de originale loft.

(3) Andelseier har rett til å foreta bygningsmessige ominnredninger og oppgradere vedlikeholdsstandarden på kaldloft på vilkår av at slike arbeider.

a) ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon

og/eller

b) ikke medfører endringer på eller ødeleggelse av felles rør, ledninger eller andre lignende fellesinstallasjoner, eller hindrer fremtidig fremføring av eller utskiftning av slike.

Retten til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer av slike omfatter ikke i noen tilfeller rett til å foreta endringer på bygningsdeler som borettslaget har vedlikeholdsansvaret for.

(4) Samtykke til å gjennomføre slike endringer gis i tilfelle på samme vilkår som fastsatt i punkt 5-2 (4).

5-5 Særlig ansvar for å holde deler av fellesarealene i ordentlig stand

(1) Andelseierne har selv ansvaret for snømåking, strøing og tilgang på eget særareal, jfr vedtektene kap.7.

(2) For boliger med fellesgang må andelseierne i felleskap rydde og for øvrig holde fellesganger i alminnelig velstelt stand.

5-6 Vedlikeholdsansvar etter vedtektenes punkt 6

(1) Andelseier er selv ansvarlig for vedlikehold av egne moderniseringstiltak.

(2) Om boligens terrasse er utvidet har andelseier overtatt hele vedlikeholdsansvaret for denne, se punkt 6-4.

5-8 Borettslagets vedlikeholdsplikt.
1 Borettslaget skal holde bygningen og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en eller annen andelseier.

2 Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde vedlike. **Borettslaget skal også holde boligenes sikringsskap vedlike.** Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. **(Vedtatt 2016)**

3 Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også **utskifting av sikringsskap**, utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, av bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. **(Vedtatt 2016)**

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

5 Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr. Borettslagslovens § 5-18.

6. ENDRINGER AV BYGNING ELLER TOMT

6-1 Endringer
1. Andelseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen, inklusive fasader, eller tomten uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke. Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen for øvrig så som terrasser, verandaer, varmepumper, paraboler eller andre antenner, varmepumper, le skjermer, svømmebasseng, trampoliner m.v.

Forbudet omfatter også ombygging eller annen endring av andre rom og annet areal som hører boligen til.

2. Samtykke til å gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor, kan bare gis av generalforsamlingen, jfr punkt 9-3, med mindre generalforsamlingen i eget vedtak har gitt andelseierne en generell tillatelse til tiltaket på nærmere fastsatte vilkår eller når styret har fått en begrenset fullmakt til å gi slike tillatelser.

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

6-2 Vilkår

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

   (a) Borettslaget er, med mindre annet er særlig avtalt, å betrakte som eier av tilbygg, innretninger o.l (heretter kalt tiltaket) som andelseier etter samtykke har fått satt opp på borettslagets eiendom, med de rettigheter og plikter dette medfører.

   (b) Når andelseier har fått samtykke ved eget vedtak eller ved generelt samtykke får andelseier fullmakt fra borettslaget til på egen kostnad og søke om eventuelle nødvendige offentlige tillatelser.
   (c) Nødvendige tillatelser må foreligge før arbeid igangsettes.
   (d) I den grad andelseier eller borettslag mottar pålegg fra offentlige myndigheter, elektrisitetsverk e.l i anledning utførte arbeider, må andelseier rette seg etter disse også om dette innebærer at bygningen må tilbakeføres i opprinnelig stand.
   (e) Andelseier vil selv forestå byggearbeidet, og er ansvarlig for at arbeidet er faglig forsvarlig og korrekt utført. Andelseier har videre hatt prosjekteringsansvaret. Arbeidet skal være utført i overensstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav.
   (f) Andelseier forplikter seg til selv å sørge for kontroll av prosjektering og utført arbeid.
   (g) Samtykket omfatter kun oppføring /endring i henhold til fremlagte tegninger.
   (h) Arbeidene betales av andelseieren.
   (i) Alle direkte utgifter som borettslaget får som et resultat av arbeidet, betales av andelseieren.
   (j) Med mindre annet er særlig avtalt, forplikter andelseier seg til på egen kostnad å sørge for forsvarlig vedlikehold, inklusiv utskiftning og modernisering av tiltaket.
   (k) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under eller som senere måtte oppstå som følge av arbeid som følge av arbeidene.
   (l) Andelseieren må erstatte all skade, herunder skade på borettslagets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av andelseieren, hans husstand, leietaker, håndverkere eller andre han har gitt adgang til borettslaget.
   (m) Samtykke til annet enn ombygninger og påbygninger av selve bygningen er midlertidige og tidsbegrenset med mindre annet er særlig avtalt.
   (n) Andelseier er kjent med at generalforsamlingen til enhver tid kan endre sitt vedtak således at det ikke lenger blir tillatt å benytte borettslagets fellesareal eller særareal, for slike tiltak som samtykket omfatter eller ved at vilkårene for oppsett av slike tiltak endres. Andelseier plikter til enhver tid å rette seg etter de vedtak som fattes av generalforsamlingen og om nødvendig og på egen kostnad fjerne tiltaket.
   (o) Borettslaget skal ha fri adgang til stakeluker, drenering eller andre punkter som normalt måtte forefinnes for å kunne utføre nødvendig vedlikehold.
   (p) Andelseier er kjent med at denne må dekke alle merutgifter tiltaket måtte påføre borettslaget ved vedlikeholdsarbeider, her under tilretteleggelse for adkomst.
   (q) Andelseier er videre kjent med at denne kan bli pålagt på egen kostnad å fjerne hele eller deler av tiltaket dersom dette skulle være nødvendig i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningene. Dersom hele eller deler av tiltaket fjernes som følge av slike arbeider må andelseier selv besørge oppsett av nytt tilsvarende dersom dette er ønskelig.
   (r) Andelseier forplikter seg til gjøre moderniseringstiltak hun/han har utført og de vilkår

som er knyttet til dette kjent for den hun/han måtte overdra andelen til.

2. Generalforsamlingen kan fastsette tilleggsvilkår.

6-3 Gjennomførte forandringer

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

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

3. For øvrig gjelder vilkår fastsatt i 6-2 ovenfor.

6-4 Utvidelse av terrasse på bygningens hageside

1. Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om utvidelser av terrasser på "bygningens hageside" på de vilkår som følger av punkt 6-2 med følgende tilleggsvilkår

(a) Tiltaket kan maksimalt ha en bredde som tilsvarer boligens bredde.
(b) Terrassen skal maksimalt ha en lengde på 4 meter ut fra bygningens yttervegg.
(c) Rekkverk skal være i tre med liggende bord. Nye rekkverk f.o.m. 2024 skal være med horisontale spiler 4x5cm med mellomrom på 2cm (monteres med 1,6cm mellomrom hvis treverket ikke er tilstrekkelig uttørket).
(d) Rekkverk skal ha høyde på 1m der nivåforskjellen er inntil 10m, og 1,2m der nivåforskjellen er over 10m. Levegg skal ha en maksimal høyde på 1,8m.
(e) Rekkverk skal ha samme hvitfarge som borettslaget benytter til hjørnekasser, vinduslister, ect. Fargekode fås ved henvendelse til styret. Eksisterende ubehandlet rekkverk skal olje behandles. Nye rekkverk f.o.m. 2024 skal behandles med oljebeis i sin naturlige farge (fargekode utleveres av styret).
(f) I rekkverk kan det settes inn port, med trapp ned til andelseiers særareal.
(g) Skillevegg skal ha en maksimal høyde på 1,8m.
(h) Etter slik utvidelse eller ny oppføring overtar andelseier det hele og fulle vedlikeholdsansvaret for hele terrassen, inklusive plikt til å foreta nødvendige reparasjoner og utskiftinger.

6-5 Plattinger på bygningens inngangsside

1. Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader om plattinger på "bygningens inngangsside" på de vilkår som følger av punkt 6-2 med følgende tilleggsvilkår:

(a) Tiltaket kan ha bredde tilsvarende boligens bredde.
(b) Tiltaket skal ha en lengde som tilsvarer størrelsen på særareal etter vedtektenes kap. 7. ca. 2 meter, eller frem til felles gang- og kjørevei.

(c) Tiltaket kan ikke bygges utover felles gangveier, veier, fellesområder, etc.
(d) Farge på rekkverk skal være samme hvitfarge som borettslagets bruker på hjørnekasser, vinduslister, vindskier, etc. Fargekode fås ved henvendelse til styret. Eksisterende ubehandlet rekkverk skal olje behandles. Nye rekkverk f.o.m. 2024 skal være med horisontale spiler 4x5cm med mellomrom på 2cm (monteres med 1,6cm mellomrom hvis treverket ikke er tilstrekkelig uttørket.) og skal behandles med oljebeis i sin naturlige farge (fargekode utleveres av styret). Rekkverk skal ha høyde på 1m der nivåforskjellen er inntil 10m, og 1,2m der nivåforskjellen er over 10m. Levegg/skillevegg skal ha en maksimal høyde på 1,8m.
(e) Andelseier er gjort særlig kjent med at rørtilførsel med vann og elektrisk tilførsel til leilighet ofte går inn i leilighet ved inngangens side. Andelseier er kjent med at dersom borettslaget skal gjøre vedlikehold eller reparasjoner ved dette, så kan det medføre at platting eller terrasse må tas vekk.
(f) Andelseier må selv koste rivningskostnader og oppbyggingskostnader dersom borettslaget må gjennomføre vedlikehold av rør som ligger i bakken under plattingen.
(g) Enkelte leiligheter har også strømskap stående inntil vegg ved inngangssiden. Dersom andelseier i de tilfellene skal bygge platting her, må det bygges slik at det er enkelt å komme til for å gjennomføre vedlikehold/ reparasjon i slike skap.

6-6 Gjerde og hekker rundt hage (særareal jfr vedtektene kap 7)

1. Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne oppføring av hagegjerder og hekker på bygningenes hageside på de vilkår som følger av punkt 6-2 med følgende tilleggsvilkår:

(a) gjerdet må plasseres på boligens eget hageareal
(b) hekker må ikke strekke seg ut over naboen hageareal.
(c) inngjerdingen skal maksimalt tilsvare leilighetens bredde.
(d) alle gjerder og hekker skal trekkes inn til terrasse.
(e) gjerdet skal være i tre med stående bord.
(f) gjerder skal ha en maksimal høyde på 1 meter, og hekker maksimalt 2 meter
(g) vedlikeholdsansvaret omfatter også den del av gjerde eller hekk som er vendt mot naboens hageareal. Vedlikeholdsarbeider på denne del må forhåndsavtales med nabo
(h) andelseier forplikter seg til å sørge for at gjerdet til enhver tid er malt i samme farge som borettslagets gjerder (hvit). Fargekode fås ved henvendelse til styret
(i) Eventuell port skal stå i stil med øvrig gjerde og for øvrig ha de mål og farger som spesifiseres ved tegning

2. Styret har anledning til å dispensere fra kravet om at gjerder/hekker skal så på boligens hageareal l, jfr 1. a) dersom

(a) andelseierne (naboene) inngår en skriftlig avtale med enighet om at gjerde eller hekk kan plasseres på selve grensen mellom boligenes hagearealer. Styret skal ha kopi av slik avtale signert av begge parter.

(b) avtalen klart tilkjennegir om en av andelseierne alene skal ha det fulle vedlikeholdsansvaret eller om dette skal deles mellom eierne (hver sin side)
(c) avtalen klart tilkjennegir at den part som har vedlikeholdsansvaret vil fjerne eller erstatte gjerde eller hekken om denne etter styrets mening ikke lenger lar seg vedlikeholde på en forsvarlig måte (utskiftning er nødvendig).

3. Styret har anledning til å dispensere fra kravet om maksimalhøyde jfr 1. f) dersom

(a) andelseierne (naboene) inngår en skriftlig avtale med enighet om at gjerde eller hekk kan ha en høyere høyde og dette etter styrets mening ikke er til skade eller ulempe for andre andelseiere.
(b) styret skal ha kopi av slik avtale signert av begge parter.
(c) avtalen må klart tilkjennegi den maksimalhøyde partene er blitt enige om

6-7 Bod på platting/veranda
Styret har fått fullmakt til å godkjenne søknader med følgende vilkår for bod:

Plassering, størrelse og mål
- Bod skal plasseres på andelseiers platting/veranda.
- Gjelder kun boliger med platting på bakkeplan og med utgang til eget hageareal.
- Maksimalt bebygd areal er 2,67m².
- Maksimal høyde er 239 cm.
- Maksimal dybde er 167 cm.
- Maksimal bredde 160 cm.
- Vindu skal være 30x50 cm. (Vindu er valgfritt.)

Materialvalg og utseende
- Skal bygges i samme materialer og farge som boligen med hvite lister og hjørnekasser. Fargekoder kan fås av styret.
- Kledning skal være liggende.
- Styret vil kontrollere at byggene er i tråd med borettslagets vedtekter.

Ansvar og vedlikehold
- Alle kostnader knyttet til oppføring av frittstående bod bekostes av den enkelte andelseier.
- Andelseiere som ønsker å gjennomføre et slikt tiltak, skal sende skriftlig søknad til styret.
- For øvrig vises det til borettslagets vedtekter pkt. 5-6, 6-2 og 6-3 vedr. ansvar og vedlikehold av tiltaket.

6-8 Tillatelse til oppsett av fastmontert solskjerming/zipscreens
Styret har fått fullmakt til å behandle og godkjenne søknader for zipscreens med følgende vilkår:

- Screensduken skal ha fargen Serge 118118. 3% (kullgrå) og kassetter/sideskinner skal være grå.
- Andelseiers ansvar og vedlikeholdsplikt er nærmere beskrevet i lagets vedtekter punkt 6-2 og 6-3.
- Andelseiere som ønsker å gjennomføre et slikt tiltak, skal sende skriftlig søknad til styret.

7. UTEAREAL MV

7-1 Fellesareal

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

7-2 Midlertidig enerett

1. Andelseierne har en midlertidig enerett til bruk av et nærmere angitt, avgrenset felt av borettslagets fellesareal, som i dag nyttes som boligens eksklusive ute/hageareal. Området er nærmere definert i kart med nærmere beskrivelser. Kart er lagt som vedlegg til disse vedtekter.

2. Andelseierne som bor i bygningens sokkelleilighet – dvs alle som har fellesgang, samt de som bor i rekkeleilighetene på 2 plan, har midlertidig enerett til:

a) Det felt som ligger mellom boligenes sidelinjer, fram til minst 2 meter fra naturlig slutt så som tomtegrense, borettslagets hekk mot vei el, se vedlagte kart.

Arealene har ulik utstrekning (lengde)

b) Etter arealenes avslutning skal det være minst 2 meter fram til tomtegrense, borettslagets hekk mot vei el., for fri gjennomgang.

I de tilfeller hvor det IKKE hindrer fri gjennomgang hos andre andelseiere, anses den midlertidige eneretten å gå frem til skille til borettslagets vei, fellesareal, osv – se kart.

c) Arealer langs sider av endeseksjoner er fellesarealer.

3. Andelseierne som bor i bygningenes 2 etasje i tilsvarende bygg, har midlertidig enerett til det felt som ligger mellom boligens inngangsside frem til felles vei, gangvei, fellesområdet, ect. – se kart. Bredden på dette feltet tilsvarer leilighetens bredde. Disse feltene har ulik størrelse fra leiligheten til leilighet, grunnet forskjellig lengder fra vegg til fellesområder (veier, gangveier, fellesområder, ect).

7-3 Rett til bruk

1. Arealet må kun benyttes som hage/uteareal.

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

3. Andelseier har ikke rett til å benytte arealet til å påbygge egen bolig eller til oppsett av innretninger uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke, jfr punkt 6.

4. Den midlertidige eneretten er knyttet til andelen/boligen og kan ikke skilles fra denne.

5. Andelseier har vedlikeholdsansvaret for slike områder og skal holde dette ryddig og ordentlig. Nærmere regler for vedlikehold, beplanting m.v. er fastsatt i borettslagets ordensregler.

7-4 Borettslagets og beboeres rett til bruk

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

2. Borettslaget og øvrige andelseiere har rett til kortvarig bruk av slikt areal for lagring av materialer ved utførelse av nødvendig vedlikehold eller andre arbeider som må eller skal utføres på boligene eller eiendommen for øvrig og for deponering av snø.

3. Andelseier er kjent med at generalforsamlingen til enhver tid kan endre sitt vedtak om midlertidig enerett således generalforsamlingen vedtar at disse arealer helt eller delvis skal benyttes til andre tiltak, så som ulike former for moderniseringstiltak.

§ 8 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

8-1 Mislighold

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

8-2 Pålegg om salg

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

8-3 Fravikelse

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

§ 9. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

9-1 Felleskostnader

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

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

9-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagforholdet har laget panterett i andelene foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 10 STYRET OG DETS VEDTAK
10-1 Styret
1 Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

2 Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmer er to år. Varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. ***(Endret 29.03.17)***

3 Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

10-2 Styrets vedtak
1 Styret er vedtaksført når mer en halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan treffes med mer en halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

2 Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1 Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2 øke tallet på andeler eller knytte andeler til bolig som tidligere har vært benyttet til utleie jfr. Borettslagslovens § 3-2 andre ledd
3 salg eller kjøp av eiendom
4 å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene
5 andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
6 andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av de årlige felleskostnader.

10-4 Representasjon og fullmakt
Styreleder og 1 styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

§ 11 GENERALFORSAMLINGEN
11-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger forretningsfører for laget. Forretningsfører kan sies opp med 6-seks måneders varsel. Revisor velges også av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil en annen revisor velges.

11-2 Tidspunkt for generalforsamlingen
1 Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av juni. ***(Endret 29.03.17)***

2 Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst 6 andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker som de ønsker behandlet.

11-3 Varsel om innkalling til generalforsamling

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

2 Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyest 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som dog skal være på minst tre dager.

3 I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene behandles må det vedtas med minst to tredjedelers flertall for å være gyldig og hovedinnholdet skal være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 11-3 (1).

11-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

11-5 Møteledelse og protokoll

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

11-6 Stemmerett og fullmakt

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

11-7 Vedtak på generalforsamlingen

1 Foruten de saker som er nevnt i punkt 11-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

3 Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

4 Generalforsamlingen velger forretningsfører som kan sies opp med 6 - seks måneders varsel.

5 Revisor velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil annen revisor kan overta.

§ 12. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

12-1 Inhabilitet

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

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

12-2 Taushetsplikt

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

12-3 Mindretallsvern

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

§ 13. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVEN

13-1 Vedtektsendringer

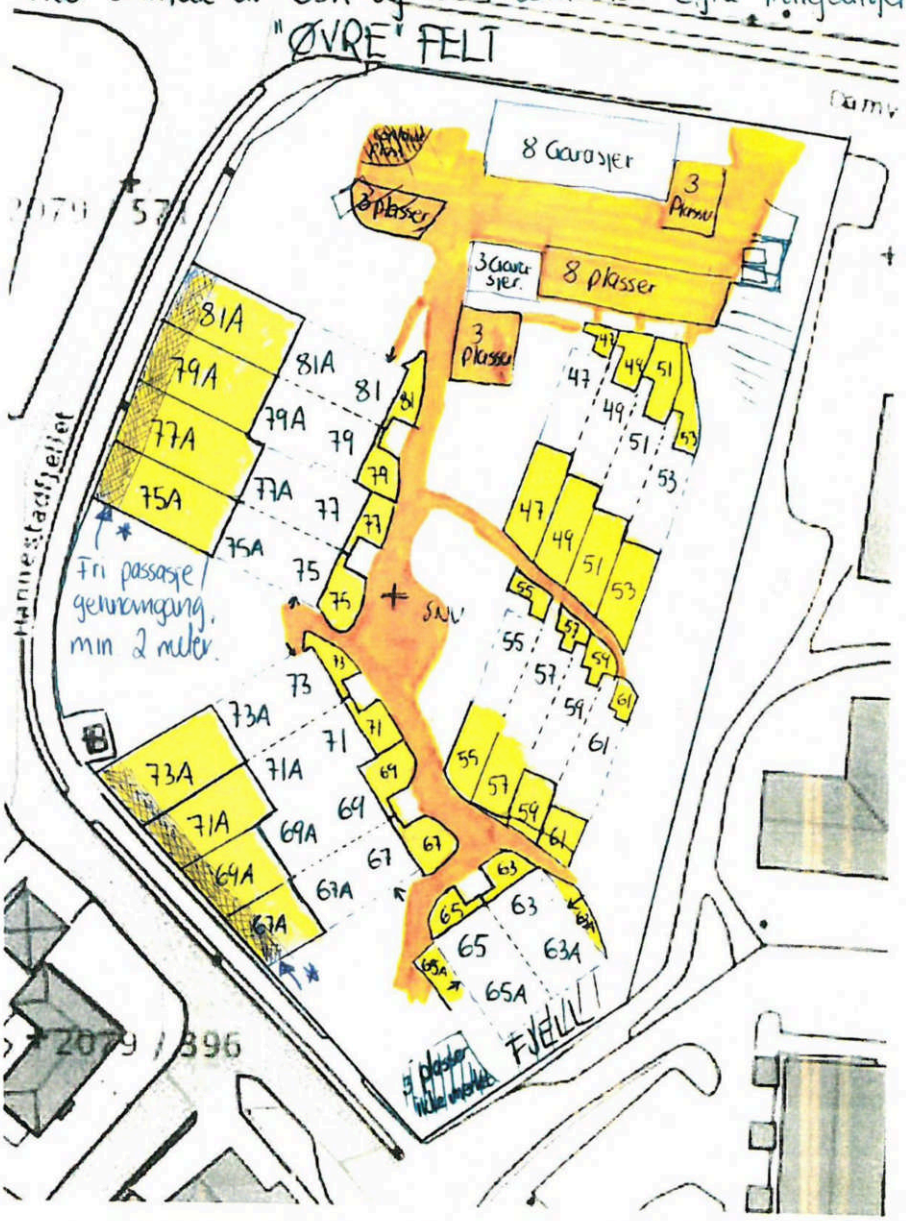
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

13-2 Forholdet til borettsloven

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr. 39.

mmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmm

Leiligheter med "A" - leilighet i underetasje. Disse har fellesinngang (2 og 2 leiligheter) der det er merket med pil
Med unntak av 63A og 65A som har egne innganger



: Asfaltert vei / stikkveier / gangveier. Dette har borettslaget ansvar over å vedlikeholde og måke / strø på vinteren.

: Andelseiers 'sin tomt' hvor de har ansvar for vedlikehold, gressklipping og snømåking, osv

Hvitt : Med unntak av bygninger : Fellesareal, borettslagets ansvar


NEDRE FELT
DAMVEIEN
3 P
8 P
2 P
2 P
1 fellesgarasje
5 Garasjer
6 Garasjer
43A
43A 43
41A
41A 41
39A
39A 39
37A
37A 37
5 P
35A
35A 35
33A
33A 33
31A
31A 31
29A
29A 29
1
3
5
7
9
11
13
15
17
19
21
21A
23
23A
25
25A
27
27A
FELL-BROEN

Nasjonal planID: 0105 22058

Sarpsborg kommune

Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for

Damveien 45



Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre 07.05.2014

Datert: 04.12.2013 **Revidert: 04.04.2014**

Planen er utarbeidet av Rambøll AS

§ 1 FORMÅLSPARAGRAF

Formålet med reguleringen er å fornye en utdatert forretningstomt ved å rive eksisterende forretningsbygg og legge opp til en ny bygningsstruktur med bolig og næring.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

Området innenfor reguleringsgrensen er regulert til følgende arealformål, jf. Lov om planlegging og byggesaksbehandling, plan- og bygningsloven (PBL) § 12-5, 2. ledd:

1. Bebyggelse og anlegg:
   - Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (B1-2)
   - Næringsbebyggelse (N)
   - Energianlegg – trafo (E)
   - Uteoppholdsareal (U)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
   - Kjøreveg (V1-3)
   - Gang/sykkelveg (GS1-2)
   - Gangveg/gangareal (GA)
   - Parkeringsplasser (på grunnen) (P1-3)

3. Grønnstruktur:
   - Grønnstruktur (G1-5)

4. Hensynssoner:
   - Sikringssone - frisiktsone mot veg
   - Faresone - høyspenningsanlegg

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER, jfr. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 10.

a) Lekearealer skal være ferdigstilt før første bolig innenfor planområdet gis brukstillatelse.

b) Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veganlegget.

c) Fortau F, langs sørsiden av Damveien, skal være ferdigstilt før første bolig innenfor planområdet gis brukstillatelse.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

a) Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeidet treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 6.

b) Universell utforming

Uteoppholdsarealer skal planlegges etter prinsippene om universell utforming, jfr. § PBL 12-7, 1 ledd nr. 4.

c) Støy

Støynivået skal ikke overskride anbefalte grenseverdier i tabell 3 i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2012 eller senere vedtatte retningslinjer, vedtekter eller forskrifter. Alle boenheter skal ha tilgang til balkong med støy under grenseverdiene. Ved plassering av støyfølsomme rom mot nord (Damveien) innenfor N og B1, skal det utføres støydempende tiltak som sikrer at grenseverdiene overholdes.

d) Terrengtilpassing

Ved oppføring av nybygg, tilbygg, påbygg, terrasser, verandaer o.l. skal det legges spesiell vekt på god og stedstilpasset byggeskikk, terrengtilpasning og størst mulig grad av bevaring av

eksisterende vegetasjon og topografi. Ved fargesetting skal det legges vekt på tilpasning til naturgitte omgivelser. Gjerder, levegger, trapper eller andre lignende konstruksjoner som ikke er en naturlig del av bygning tillates ikke. Unntatt fra bestemmelsen er gjerder som er nødvendige av sikkerhetsmessige årsaker.

d) Bestemmelsesområde
Innenfor viste bestemmelsesområde tillates opparbeidet underjordisk parkeringsanlegg samt boder og tekniske rom. Arealet er felles for B1 og B2.

e) Det skal etableres radonsperre i alle nye bygg ihht. gjeldende regelverk.

f) Innenfor planområdet skal det legges vekt på en helhetlig arkitektonisk utforming.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 5.1 Utomhusplan

a) Som en del av byggesøknadsbehandlingen skal det foreligge detaljert utomhusplan i hensiktsmessig målestokk som blant annet bør vise:
- Avgrensninger for planen med framtidige og omsøkte bygg/tiltak markert, påført piler for adkomst- og inngangsforhold.
- Terrengforhold med eksisterende koter, prosjekterte koter og nødvendige punkthøyder.
- Trafikkforhold med kjøreveger og gangveger, plasser og parkering. Hovedadkomst for gående og kjørende, vegbredder, nødvendig snuplass, fremkommelighet for utrykningskjøretøy m.m. samt parkering for bil og sykkel.
- Tekniske forhold som vann- og avløpstrasé, avrenning, håndtering av overflatevann og arealenes materialbruk.
- Plassering og markering av brannkummer.
- Plassering av oppsamlingsutstyr for avfall ihht. renovasjonsforskriftene.
- Opparbeidelse av lekearealer med lekeapparater, beplantning og underlag.
- Vegetasjon og grøntanlegg skal vises med ny vegetasjon, eksisterende vegetasjon som skal bevares og områder de tekniske anlegg og andre terrenginngrep får konsekvenser for vegetasjon.

b) Utomhusplanen skal være en samlet plan for hele planområdet. Utomhusplaner som ikke oppfyller intensjonene i detaljreguleringsplanen på en tilfredsstillende måte, kan avslås av kommunen.

c) Lekeplasser skal opparbeides i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr.

d) Arealer skal beregnes etter Norsk Standard NS 3940.

§ 5.2 Blokkbebyggelse (B1-2).

a) Felt B1 og B2 tillates benyttet til blokkbebyggelse. Maksimalt tillatt BYA for B1 er 65 %. Maksimalt tillatt BYA for B2 er 55 %. (jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 1).

b) Maksimal gesims- og mønehøyde er 11 meter. Bebyggelsen tillates med saltak, pulttak, flatt tak eller kombinasjoner av disse. Høydene beregnes i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

c) Det skal opparbeides minimum 10 biloppstillingsplasser pr. 1000 m2 BRA. Det skal opparbeides minimum 1 sykkelplass pr. leilighet i tillegg til 0,3 sykkelplasser for gjester. Innvendig sykkelbod kan inngå i antallet plasser, dog skal gjesteplasser være utendørs. (jfr. PBL § 12-7, 1. ledd nr. 7.)

§ 5.3 Næringsbebyggelse (N)

a) Felt N tillates benyttet til næringsbebyggelse i form av kontorer eller servicevirksomhet, som f.eks. frisør, velværesenter, legekontor el.l., jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 1. Maks. BYA er 100 %.

b) Maksimal gesims- og mønehøyde er 7 meter. Bebyggelsen tillates med saltak, pulttak, flatt tak eller kombinasjoner av disse. Høydene beregnes i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

c) Det skal opparbeides minimum 15 biloppstillingsplasser pr. 1000 m^2 BRA, jfr. PBL § 12-7, 1. ledd nr. 7.

d) Felles renovasjon for hele planområdet tillates plassert innenfor delområde N, enten på terreng eller innlemmet i bebyggelsen. Dersom næringsområdet ikke er utbygd før boligene tas i bruk, skal arealet for øvrig holdes ryddig og vegetasjonen skjøttes.

§ 5.4 Energianlegg (E)
a) Delområde E omfatter eksisterende transformatorstasjon. Særskilte lover og forskrifter for slike anlegg skal gjelde for området i tillegg til PBL.

§ 5.5 Uteoppholdsarealer (U1-2)
a) U1-2 skal være felles for B1 og B2, jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 14.

b) Innenfor U1-2 skal det settes av areal og opparbeides felles lekeplass(er) tilsvarende minimum 5 m^2 pr. bolig. Dog ikke mindre enn 150 m^2. Plassen(e) skal inneholde minimum en sandkasse, en benk og noe fast dekke som er flatt nok til trehjulssykling. Uteoppholdsarealene kan for øvrig gis en parkmessig opparbeidelse, jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 4. Endelig utforming av uteoppholdsarealene med tilhørende lekearealer skal framgå av utomhusplanen.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 6.1 Kjøreveg (V1-3)
a) Kjøreveg V1 er offentlig veg, jfr. § 12-7, 1. ledd nr. 14.

b) Kjøreveg V2 skal være felles adkomst for B1, B2 og N, jfr. § 12-7, 1. ledd nr. 14.

c) Kjøreveg V3 skal være felles adkomst til parkeringsanlegg for B1 og B2, jfr. § 12-7, 1. ledd nr. 14.

§ 6.2 Fortau (F)
a) F skal være offentlig fortau, jfr. § 12-7, 1. ledd nr. 14.

b) Fortau F skal ha nedsenket kantstein ved innkjøringene til V2 og V3.

§ 6.3 Gang- og sykkelveg (GS1-2)
a) GS1 og GS2 skal være offentlige gang- og sykkelveger, jfr. § 12-7, 1. ledd nr. 14.

b) GS2 skal til enhver tid være åpen for allmenn ferdsel til fots og på sykkel. Dette gjelder også i anleggsperioden for planområdet for øvrig.

§ 6.4 Gangveg/gangareal (GA)
a) GA skal være felles for B1 og B2, jfr. § 12-7, 1. ledd nr. 14.

§ 6.5 Parkeringsplasser på grunnen (P)
a) P1-3 skal være felles for B1, B2 og N, jfr. § 12-7, 1. ledd nr. 14.

b) Viste parkeringsfelt er veiledende.

c) Felt P3 skal benyttes til sykkelparkering. Sykkelparkering skal være utformet med faste innretninger slik at syklene kan låses fast, ha fast dekke og tak.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR

§ 7.1 Grønnstruktur (G1-5)
a) I områdene G1-5 kan det beplantes busker. Naturlig, stedegen vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Installasjoner og beplantning i områdene skal ikke hindre frisikt i kryssene, jfr. § 12-7, 1 ledd nr. 4.

§ 8 HENSYNSSONER

§ 8.1 Sikringssone - frisiktsone

a) Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum, jfr. § 12-7, 1. ledd nr. 4.

§ 8.2 Fareområde - høyspenningsanlegg

a) Fareområdet gjelder høyspenningsanlegg – trafo.

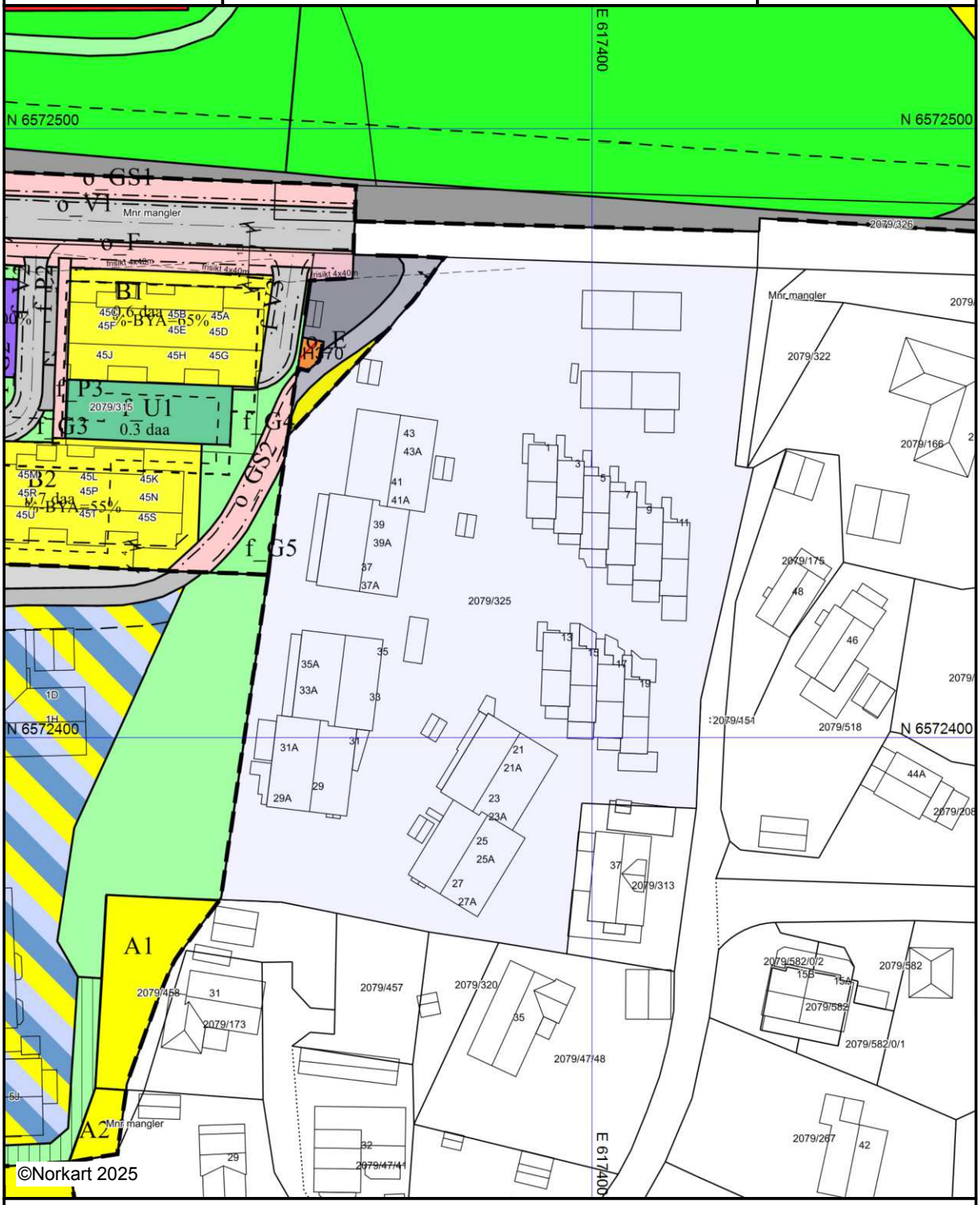
Sarpsborg kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2079/325
Adresse: Damveien 19
Utskriftsdato: 16.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.
Det kan forekomme områder med reguleringsplaner som ikke er digitalisert. Dersom det ikke er treff på en reguleringsplan og/eller bebyggelsesplan, sjekk likevel planregisteret for området.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Friområder
- Park
- Turveg
- Anlegg for idrett og sport

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

- Parkbelte i industristrøk
- Område for anlegg og drift av kommunaltekr

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

- Bolig/Forretning/Kontor

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Næringsbebyggelse
- Energianlegg
- Uteoppholdsareal

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Parkering
- Parkeringsplasser med bestemmelser

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

- Grønnstruktur

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB

- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB

- Sikringsonegrense
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Byggelinje
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn
Abc Påskrift areal
Abc Påskrift utnytting
Abc Påskrift bredde
Abc Påskrift plantilbehør
Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

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

Utskriftsdato: 16.06.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2079	**Bruksnr.**	325	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Damveien 19, 1715 YVEN								

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/12399/3-%20Bestemmelser%20datert%2014.11.2024.pdf
Delarealer	**Delareal** 7 668 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende
	Delareal 178 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 329 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_Lavpunkt **KPFare** Flomfare

Delareal	9 m^2
KPHensynsonenavn	H210_Veg
KPStøy	Rød sone iht. T-1442

Delareal	7 846 m^2
BestemmelseOmrådenavn	BS_Lav-moderat fortetting
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	2 312 m^2
KPHensynsonenavn	H220_Veg
KPStøy	Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	22043
Navn	Hannestadfjellet 5
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.1991
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/2572/2243.pdf
Delarealer	**Delareal** 42 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** Boliger
	Delareal 111 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei **Feltnavn** Gang- / sykkelvei
	Delareal 144 m^2 **Formål** Parkeringsplass **Feltnavn** Parkeringsplass

Id	22058
Navn	Damveien 45
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.05.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/3150/Reguleringsbestemmelser_Damveien.pdf
Delarealer	**Delareal** 28 m^2 **Formål** Fortau **Feltnavn** o_F
	Delareal 16 m^2 **RPHensynsonenavn** H370 **Faresone** Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
	Delareal 16 m^2 **Formål** Energianlegg **Feltnavn** o_E

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 2079/325		
Utskriftsdato	16.06.2025	**Antall datasett**	19

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.

4 Berørte datasett

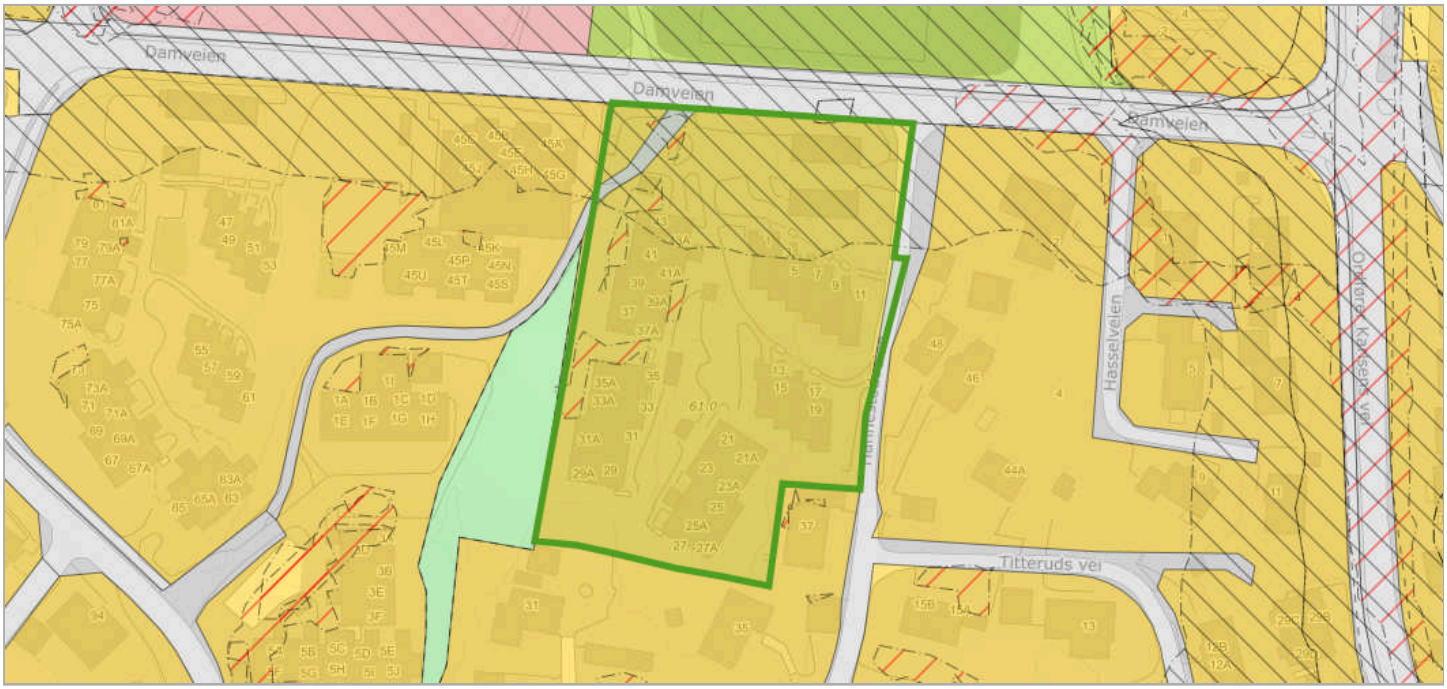
- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- Oppheving av reguleringsplaner
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- REGULERINGSPLAN

15 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-METERSSONE SJØ
- Forslag kommunedelplan Intercity Rolvsøy - Borg bryggerier
- Kommuedelplan hensetting – Fredrikstad Sarpsborg
- Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- KVIKKLEIRE
- VERNEVERDIVURDERING
- FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- Gul liste
- Kommunedelplan
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- KVIKKLEIRE
- REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

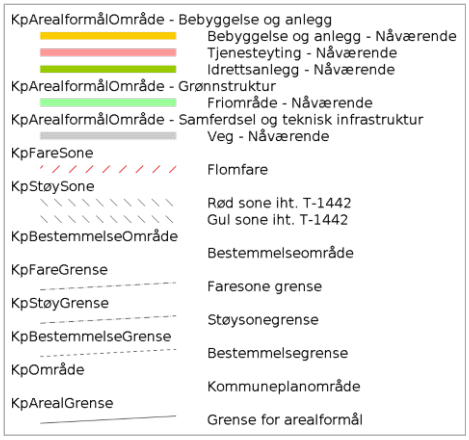
Kilde	Kommunene	Versjon	11.04.2025



Om datasettet

Eiendommen ligger innenfor kommuneplanens arealdel 2024-2036. Se plananalysen for informasjon.

Tegnforklaring



Kommuneplanområde

PlanID	Plannavn	Link
201701	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=201701)

Formålsområde

Arealbruksstatus	Kommuneplanformål	Antall
(1) Nåværende	(2010) Veg	3
(1) Nåværende	(1001) Bebyggelse og anlegg	2

Bestemmelseområde

Bestemmelseshjemmel	Navn
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	BS_Lav-moderat fortetting

Faresone

Fare	Hensynsonenavn	Antall
(320) Flomfare	H320_Lavpunkt	6

Støysone

Støy	Hensynsonenavn
(210) Rød sone iht. T-1442	H210_Veg
(220) Gul sone iht. T-1442	H220_Veg

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.12.2023



Om datasettet

Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område med mulighet for marin leire, og grunnen kan derfor bestå av løsmasser, herunder kvikkleire. Kommunens aksomhetskart er imidlertid svært grovmasket.

Tegnforklaring

Svært stor, men usammenhengende/tynn
Stort sett fraværende

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Stort sett fraværende	Bart fjell
Svært stor men usammenhengende/tynt	Hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen

Oppheving av reguleringsplaner

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	05.06.2025



Om datasettet

Eiendommen ligger innenfor en reguleringsplan som er foreslått opphevet. Sarpsborg kommune har startet et arbeid med å oppheve eldre reguleringsplaner. Dette er planer som har gått ut på dato i form eller innhold, og som ikke lenger er anvendelige når du for eksempel skal søke om et byggearbeid på eiendommen og kommunen skal behandle byggesaker. Når planene er opphevet, vil det som hovedregel være kommuneplanens arealdel eller kommunedelplan sentrum som gjelder ved behandling av byggesaker

Tegnforklaring

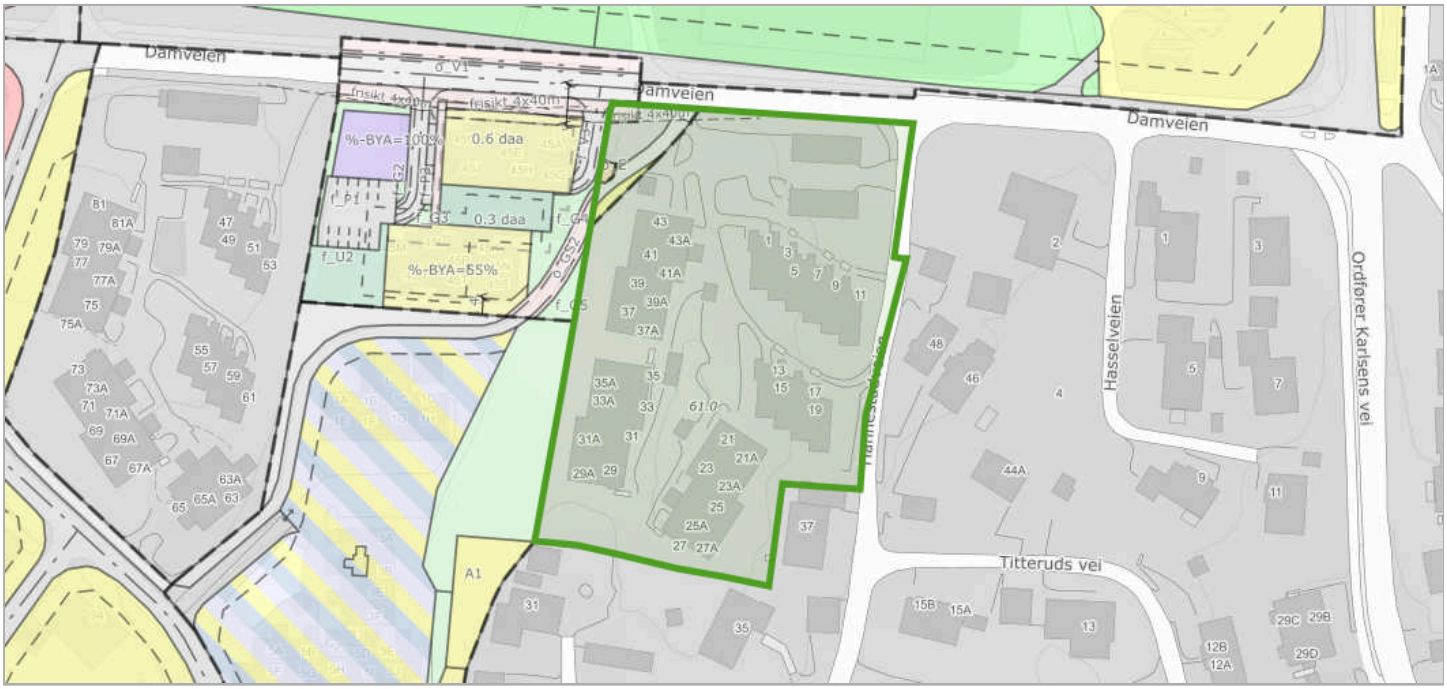
Plan foreslått opphevet

Objekter

Planid	Plannavn
22009	Hannestad Øst
22017	Damveien, Forr.- og boligbebyggelse

REGULERINGSPLAN

Kilde	Kommunene	Versjon	11.04.2025



Om datasettet

Eiendommen ligger innenfor regulert område. Se plananalysen for mer informasjon.

Tegnforklaring

RbFormålOmråde - Friområder
- Friområder
- Park
- Turveg
- Anlegg for idrett/sport

RbFormålOmråde - Fellesområder
- Felles avkjørsel

RbFormålOmråde - Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang sykkelveg
- Parkeringsplass

RbFormålOmråde - Byggeområder
- Boliger med tilhørende anlegg
- Offentlige bygninger

RbFormålOmråde - Kombinerte formål
- Bolig/forretning/kontor

RbFormålOmråde - Spesialområder
- Parkbelte
- Kommunalteknisk virksomhet

RpArealformålOmråde - Grønnstruktur
- Blågrønnstruktur

RpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang sykkelveg
- Gangveg
- Parkering
- Parkeringsplasser med bestemmelser

RpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse blokk
- Næringsbebyggelse
- Energianlegg
- Uteoppholdsareal

RpFareSone
- Høyspenningsanlegg

RpSikringSone
- Frisikt

RpBestemmelseOmråde
- Udefinert

RpBestemmelseGrense
- RpBestemmelseGrense

RpSikringGrense
- RpSikringGrense

RpFareGrense
- RpFareGrense

RpOmråde
- Planområde

RpFormålGrense
- RpFormålGrense
- RpFormålGrense

RpGrense
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Planens begrensning

RpJuridiskLinje
- Byggegrense
- Byggelinje
- Eksisterende bebyggelse
- Bebyggelse forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Målelinje avstandslinje
- Målelinje avstandslinje symbol

RpPåskrift
- Feltnavn
- Areal
- Utnytting
- Bredde
- Plantilbehør
- Udefinert

Planområde

PlanID	Plannavn	Link	Antall

22043	Hannestadfjellet 5	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=22043)	2
22058	Damveien 45	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=22058)	1

Formålsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse
Boliger	(110) Boliger	-
Gang- / sykkelvei	(320) Gang-/sykkelvei	-
-	(410) Park	-
Parkeringsplass	(333) Parkeringsplass	-
Trafo	(621) Kommunalteknisk virksomhet	-

Formålsområde - Pbl 2008

Feltbetegnelse	Reguleringsformål
f_G5	(3001) Grønnstruktur (utgått)
o_F	(2012) Fortau
f_G4	(3001) Grønnstruktur (utgått)
o_GS2	(2015) Gang-/sykkelveg
o_E	(1510) Energianlegg

Faresone - Pbl 2008

Fare	Hensynsonenavn
(370) Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	H370

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.

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Damveien 19	H0101	2079/325	94	4	1	2	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LINDER ANDERS JENSEN 050893*****	Eiendomsrett 1/1	DAMVEIEN 19 1715 YVEN	Bosatt

Vegadresse: Damveien 19

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1715 YVEN	Kirkesogn	02020501 Greåker
Grunnkrets	2302 Hannestad	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	18 Greåker		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
10	300046220		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	15.04.1976

10: Bygning 300046220: Rekkehus (131), Tatt i bruk 15.04.1976

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	94
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	94
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.04.1976	09.03.2009

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	45	0	45	0	0	0
H01	1	49	0	49	0	0	0

Borettslag

Navn	Damveien Borettslag	Org.nr	950151137
Adresse	Postboks 335, 1702 SARPSBORG	Ant. andeler	34

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	2079/325	7846.4	
Grunneiendom	2079/306	7513.8	

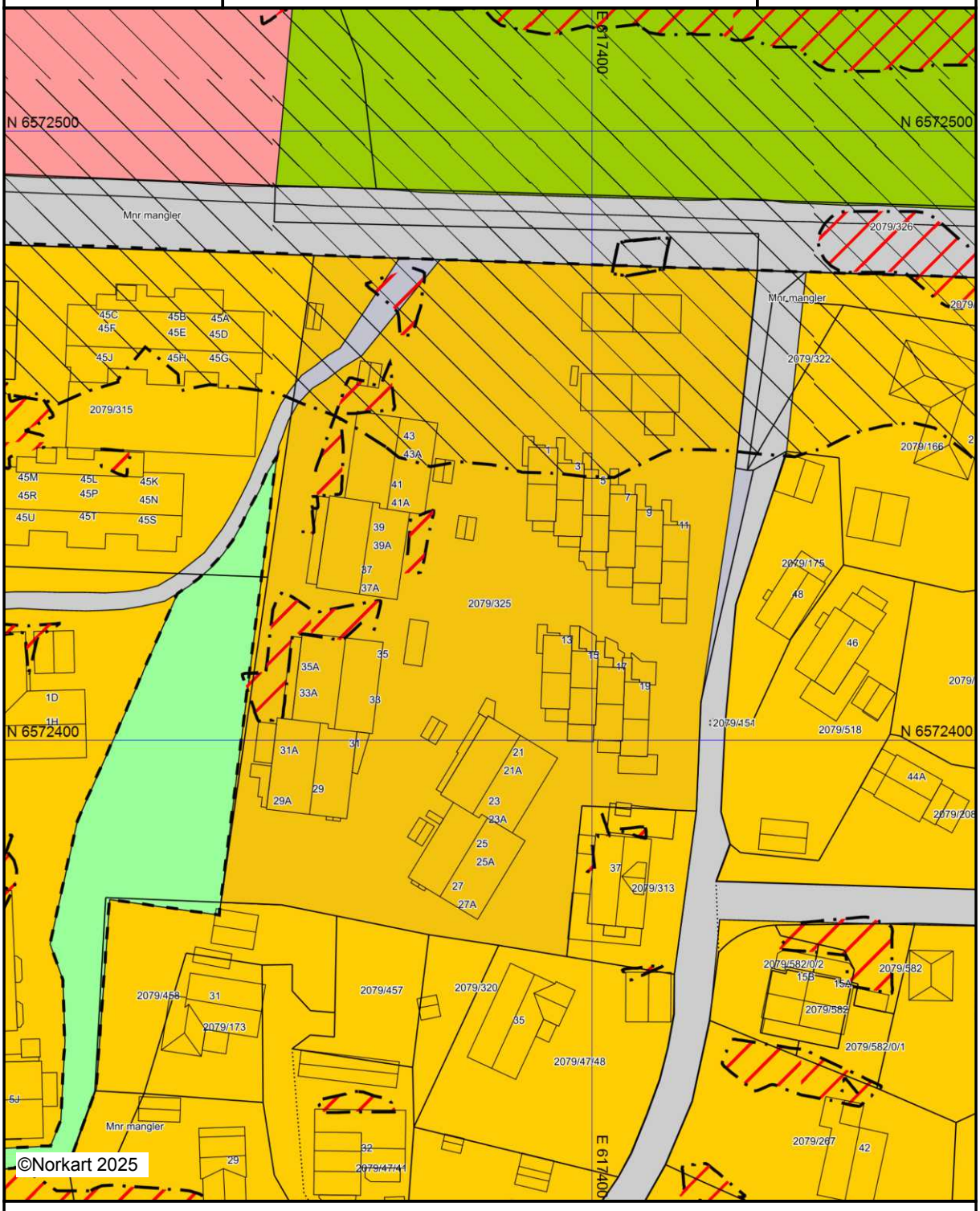
Sarpsborg kommune

Kommuneplan

Eiendom: 2079/325
Adresse: Damveien 19
Utskriftsdato: 16.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

SARPSBORG KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

HANNESTADFJELLET 5

REGULERINGSBESTEMMELSENE GJELDER FOR DET OMRÅDET SOM ER VIST MED REGULERINGSGRENSE PÅ PLANKARTET.

Planområdet er regulert med følgende formål

- Byggeområde
- Offentlig trafikkområde
- Friområde
- Spesialområde

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Tune kommunestyre 13.06.1991.

Reguleringsbestemmelsene er datert: **02.01.1991**

Revidert: **16.04.1991**

1. FELLESBESTEMMELSER

a) Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense M= 1:1000.

b) Bebyggelse skal plasseres innenfor de viste byggegrenser.

c) Bygningsrådet kan ved behandling av byggemeldingen påse at bebyggelsen får en god utforming og materialbehandling og at de enkelte bygninger harmonerer med hverandre.

d) Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet. De eventuelle unntak må være innenfor rammen av plan- og bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Tune kommune.

2. OMRÅDE FOR BOLIGER GJELDER OMRÅDET A1 OG A2

I områdene A1 og A2 er det i utgangspunktet ikke tillatt med bygningmessige installasjoner.

3. OMRÅDE FOR FORRETNING/BOLIG

a) Området kan nyttes til forretning/kontor eller til boligformål. Hver enkelt bygning kan også nyttes til blandet formål.

b) Tillatt bebygd areal for området er 30 % av netto tomteareal.

Det kan oppføres bygg i inntil 3 etasjer, og mønehøyde skal ikke overstige 10 m., begrenset oppad til kote 67. Mønehøyde er definert som høyde fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

c) Før utbygging påbegynnes, skal det foreligge en utenomhusplan godkjent av bygningsrådet.
Denne plan skal vise:

- eksisterende og fremtidig terreng
- parkeringsplasser
- eventuelt lekeareal
- vegetasjonsbruk
- terrengbehandling

d) For hver bolig skal det på egen grunn avsettes plass for oppstilling av minst 2 biler. Garasje/carport regnes som biloppstillingsplass.
Pr. 50 m² kontor/forretningsareal skal det avsettes 1 biloppstillingsplass.

e) Innenfor friområdet/lekområdet er det ikke tillatt å oppføre bygninger, da dette området skal ligge uberørt.
Lekeapperater m.v. er likevel tillatt plassert i området.

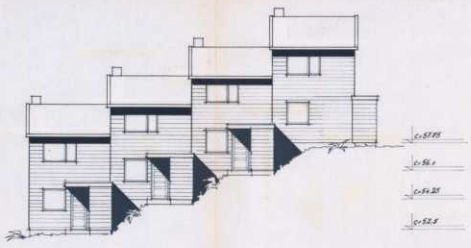
4. FELLESOMRÅDER

Felles inn/utkjørsel til Hannestadfjellet 5 er plassert i forlengelsen der dagens inn/utkjøring går over til gang/sykkelvei.

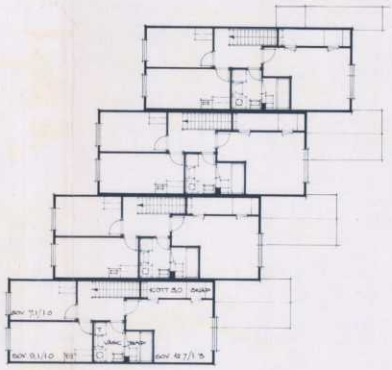
Adkomst til gjesteparkering (nord i området, se skisse) skal skje via Hannestadveien. De som skal benytte seg av gjesteparkeringen, besøkende til Damveien borettslag, gnr. 79, bnr. 325, har tilgang til å bruke gang/sykkelveien som adkomstvei til parkeringsplassen.



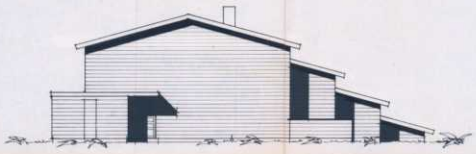
FASADE MOT SYD



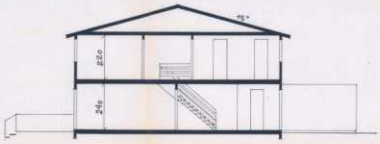
FASADE MOT NORD



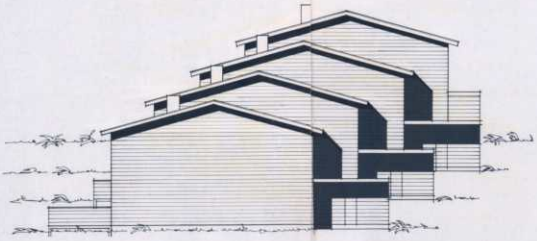
PLAN 2. ETASJE



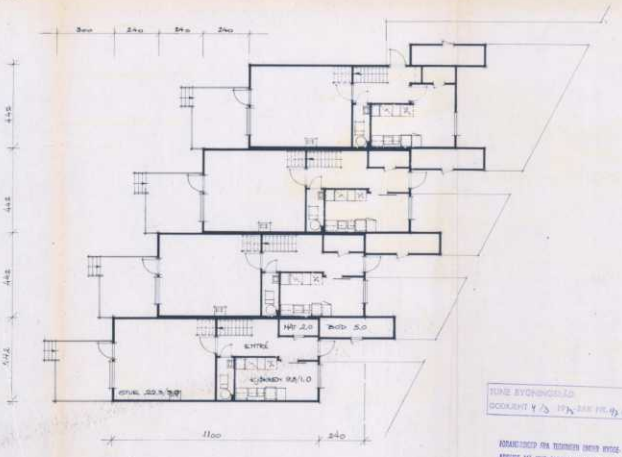
FASADE MOT VEST



SNITT



FASADE MOT ØST



PLAN 1. ETASJE

C	18-12	KJØKKEN OG ØST FASADE	HÅKE
B	14.3.73	TAK ENDRET	HÅKE
A	28/2/73	Bruksgjenstander	Thom
REV.	DATO	REV. OMFATTER	REV. AV KONTR

BYGGESTED: HÅNNESAD

VEI: DAMVEIEN ØST NR. 2

GNR. NR. 79 BRUKS NR. 306

BYGG TYPE: REKKEHUS 4½/2 TERRASSERT

TEGN. OMFATTER: PLANER, SNITT OG FASADER

M.: 1:100 DATO: 18/12-74

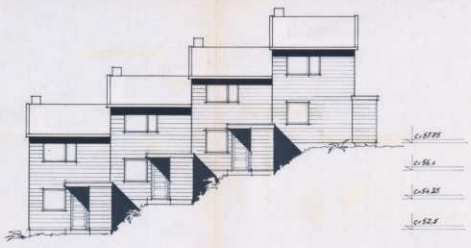
TEGN NR. 2 C GRUPPE: A

TEGN. AV: GMV KONTR. AV:

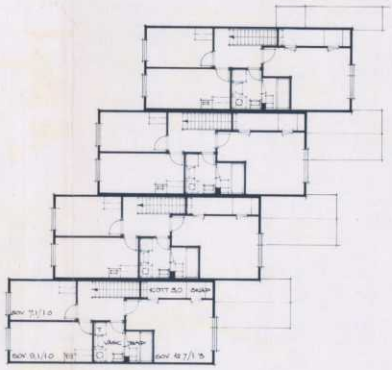
SELVAAG-BYGG



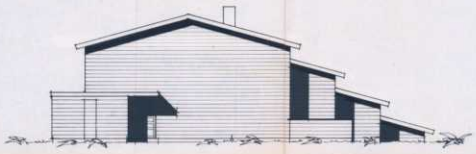
FASADE MOT SYD



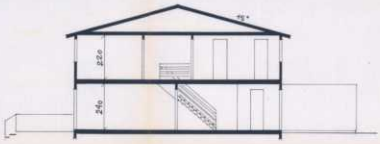
FASADE MOT NORD



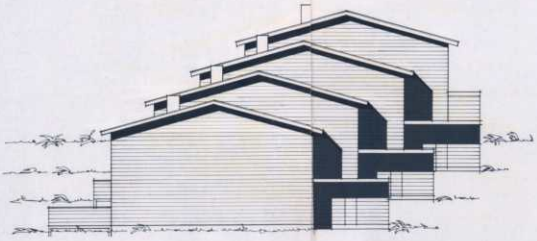
PLAN 2. ETASJE



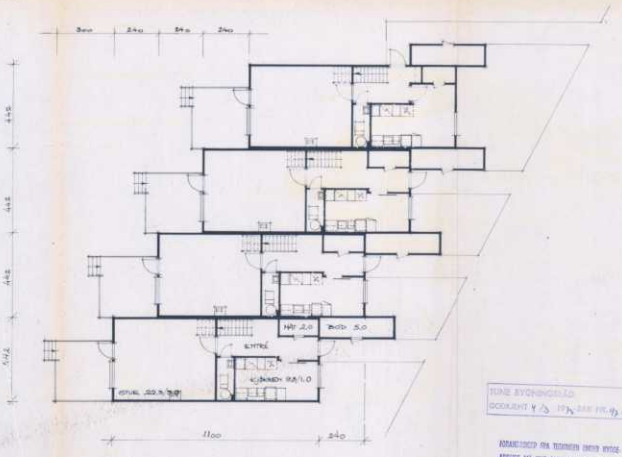
FASADE MOT VEST



SNITT



FASADE MOT ØST



PLAN 1. ETASJE

C	18-12	KJØKKEN OG ØST FASADE	HÅKE
B	14.3.73	TAK ENDRET	HÅKE
A	28/2/73	Bruksgjenstander	Thom
REV.	DATO	REV. OMFATTER	REV. AV KONTR

BYGGESTED: HÅNNESAD

VEI: DAMVEIEN ØST NR. 2

GNR. NR. 79 BRUKS NR. 306

BYGG TYPE: REKKEHUS 4½/2 TERRASSERT

TEGN. OMFATTER: PLANER, SNITT OG FASADER

M.: 1:100 DATO: 18/12-74

TEGN NR. 2 C GRUPPE: A

TEGN. AV: GMV KONTR. AV:

SELVAAG-BYGG

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SARPSBORG
KALNESVEIEN 5
1712 GRÅLUM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Amalie Buvarp 193250117
Vår referanse: 3764832/26516090
Bestilling: C3 2025-05-28 (7) 9

Dato
28.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
8364	3	14.10.1999	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3105 SARPSBORG	2079	325	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/8364/3
Uthentet 2025-05-28 08:03

TINGLYST
14 OKT 1999
SARPSBORG BYRETT
DAGBOKNR.: 8364

AVTALE

Mellom Damveien borettslag som eier av gnr. 2079, bnr. 325, i Sarpsborg kommune og Sarpsborg kommune, er det dags dato inngått følgende avtale:

1. Sarpsborg kommune (heretter benevnt som SK) gis rett til å legge og ha liggende fortau, dimensjonert som SK til enhver tid måtte finne ønskelig, på grunneiers eiendom, som vist på kart i målestokk M1 : 1000, datert den 22.06.1999.

2. SK er etter at anlegget er gjennomført og ferdigstillet til enhver tid berettiget til å bruke og vedlikeholde fortauet.

3. Eventuelle skader på eiendommen i forbindelse med anleggsarbeidene vil bli erstattet /utbedret av SK. Likeledes vil SK erstatte/utbedre eventuelle senere skader i forbindelse med bruk/vedlikehold av fortauet.

4. Det er gjort spesiell avtale om:

.....

5. Avtalen kan tinglyses av SK på grunneiers eiendom for SK's regning.

6. Ved underskrift av denne avtale gis SK umiddelbar disposisjonsrett til de aktuelle grunnarealer i forbindelse med sine anleggsarbeider.

Dato, 23.06.99

Grunneier

Foretaksnr: 950 151 137

Dag Stokkan

Dato, 28/6-99

For Sarpsborg kommune

Foretaksnr.: 938 801 363

Doknr. 8364 Tinglyst: 14.10.1999 Emb. 003
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM


Idrettsplass
Gnr.: 2079 Bnr.: 325
Damveien borettslag
v/ Egil Mathisen
Damveien 49
1715 Yven
Dato: 22.06.99
Idr. pl.
Damveien
Hannestadveien
Hasselveien
Titteruds vei
Idrettsveien
M = 1:1000

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SARPSBORG
KALNESVEIEN 5
1712 GRÅLUM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Amalie Buvarp 193250117
Vår referanse: 3764831/26516085
Bestilling: C3 2025-05-28 (7) 8

Dato
28.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
302271	3	21.3.1983	FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3105 SARPSBORG	2079	306	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/302271/3
Uthentet 2025-05-28 08:03

Hjelpeblad.

DAGBOKFØRT
21.03.83 02271
SØRENSKRIVEREN
I TUNE

FELLESOBLIGASJON FOR BORETTSINNSKUDD

Damveien Borettslag erkjenner med dette å være skyldig andelseierne i borettslaget representert ved Sarpsborg Sparebank:

kr. 2.620.000,-kronertomillionersekshundreogtyvetusen-00/100

Beløpet utgjør summen av alle borettsinnskuddene som andelseierne har betalt til borettslaget.

For borettsinnskuddene er det utstedt partialobligasjoner til hver andelseier. Partialobligasjonen lyder på navn og er knyttet til andelsbrev. For borettsinnskuddene gjelder ellers regler i lov om borettslag av 4. februar 1960, regler i lagets vedtekter og i kontrakter inngått mellom laget og andelseierne i medhold av loven.

Borettsinnskuddene kan ikke kreves forrentet. De kan ikke kreves tilbakebetalt med mindre borettslaget opphører med sin virksomhet, jfr. 13. kapitel å lov om Borettslag. I så tilfelle forfaller gjelden i sin helhet til betaling uten oppsigelse.

Til sikkerhet for borettsinnskuddene med eventuelle renter og omkostninger pantsetter borettslaget sin eiendom:

Gnr. 79 bnr. 325 - Damveien Øst og gnr. 79 bnr. 306 - Damveien Vest i Tune Kommune.

Pantsettelsen omfatter hele eiendommen med tilhørende rettigheter. Eiendommen pliktes holdt forsikret i godkjent forsikringsselskap.

Obligasjonen har prioritet etter Den Norske Stats Husbank.

Obligasjonen har ikke opptrinnsrett og skal ha prioritet etter de obligasjoner som til enhver tid hviler på eiendommene og eventuelle andre heftelser.

Dersom gjelden ikke betales ved forfall, har kreditorene rett til å la pantet selge ved tvangsauksjon og inndrive gjelden uten søksmål hos skyldneren og senere eiere av pantet.

Kreditor har også rett til å overta eiendommen til brukelig pant.

Tune, den 2/5 - 1978

DAMVEIEN BORETTSLAG

John Nilsen.
Tone Bjørnvold

Det bekreftes at John Nilsen og Tone Bjørnvold egenhendig har undertegnet ovenstående og at de er over 20 år

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SARPSBORG
KALNESVEIEN 5
1712 GRÅLUM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Amalie Buvarp 193250117
Vår referanse: 3764833/26516095
Bestilling: C3 2025-05-28 (7) 6

Dato
28.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
40695	200	13.1.2017	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3105 SARPSBORG	2079	325	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/40695/200
Uthentet 2025-05-28 08:02

4254949

Retur: 3.1.17
Hafslund Nett AS
v/Rettigheter
Postboks 990 Skoyen
0247 OSLO

Org.nr: 980 489 698

OVERENSKOMST OM RETTIGHETER OG PLIKTER VED OPPFØRING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV FRITTLIGGENDE NETTSTASJON (prefabrikkert kiosk)

(STEDSEVARIG RETT)

Mellom

Hafslund Nett AS
(nedenfor kalt Netteier)

og

Damveien Borettslag
(nedenfor kalt Grunneier)

Doknr: 40695 Tinglyst: 13.01.2017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

som Grunneier og hjemmelshaver av gnr.2079 og bnr. 325 i Sarpsborg kommune, med eiendomsadresse: Damveien 41
er det inngått slik overenskomst om rettighetserverv for plassering av nettstasjon med transformator, tilhørende apparater og kabelanlegg/luftledningsnett
(nedenfor kalt anlegget).

Plassering av anlegget på eiendommen er vist på vedlagt kart datert 14.09.16
Nettstasjon nr. X1043

For høyspenningsanlegget gjelder de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

1 NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneier gir herved Netteier rett til bygging og evigvarende rett til plassering av nettstasjon og tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett over eiendommen som vist på vedlagte kart. Retten omfatter også rett til å drifte, vedlikeholde og fornye nettstasjon med tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett.

Netteier besørger oppføringen samt utfører og bekoster alt utvendig vedlikehold av nettstasjonen.

Netteier gis rett til, med minst mulig ulempe for Grunneier, å føre kabler ut fra nettstasjonen til andre kunder.

1.2 Transport og ferdsel

Netteier har rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utøvelse av de i overenskomsten nevnte rettigheter.

Skader på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av Netteiers transport eller ferdsel, er Netteier ansvarlig for å rette opp.

1.3 Opprydding

Netteier plikter snarest mulig å rydde opp etter seg på anleggsstedet.

1.4 Byggeforbud og beplantning

Grunneier har ikke rett til oppføring av noen form for bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse som kan være til skade eller til hinder for drift og vedlikehold av nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg. Grunneier må innhente skriftlig tillatelse av Netteier for å iverksette byggetiltak nærmere nettstasjonen enn 5 meter. Dette for at nødvendige forskriftsmessige tiltak kan iverksettes før bygging påbegynnes. Det tillates derimot ikke byggetiltak nærmere nettstasjonen enn 1,5 meter.

2 GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Arbeid nær nettstasjon/kabelanlegget

Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører anlegget f.eks. ved sprengingsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer mm.

Før slike arbeider iverksettes, skal Grunneier varsle Netteier, som snarest og senest innen 3 dager, anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak i forhold til anlegget. Kostnader Netteier får ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak i forhold til anlegget, bæres av Netteier.

2.2 Flytting av nettstasjon/kabelanlegg

Dersom Grunneier, uavhengig av årsak, ønsker å få nettstasjonen eller tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett flyttet, må han selv bære omkostningene med dette. Grunneier kan ikke kreve flytting av anlegget før Netteier eller han selv har skaffet annen egnet plass for nettstasjonen på eiendommen. Slik plass skal Netteier og Grunneier i fellesskap forsøke å fremskaffe uten ugrunnet opphold. Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre.

Dersom Netteiers behov for nettstasjonen faller bort, skal Netteier fjerne nettstasjonen og planere og istandsette terrenget. Omkostningene med dette bæres av Netteier.

3 ERSTATNING

3.1 Netteiers erstatningsplikt

Erstatning for klausulering av og inngrep i grunnen, for Grunneiers ulemper og tap av ethvert slag, for rett til bruk av eksisterende veier, samt Grunneiers avståelse av rettigheter i henhold til denne overenskomst, utbetales ikke.

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som Netteier måtte forårsake under bygging av anlegget eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til ved fastsettelse av engangserstatningen i denne avtale, utbedres eller erstattes av Netteier. Dersom enighet om utbedring eller erstatning ikke oppnås, avgjøres erstatningsspørsmålet ved rettslig skjønn.

4 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jfr. Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (Skjønnsprosessloven) av 1. juni 1917 nr. 1.
Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift, jfr. Lov om voldgift (Voldgiftsloven) av 14. mai 2004 nr. 25.

4.2 Tinglysning

Grunneier samtykker i at denne overenskomsten kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Netteier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Sletting kan kun skje ved samtykke fra Netteier

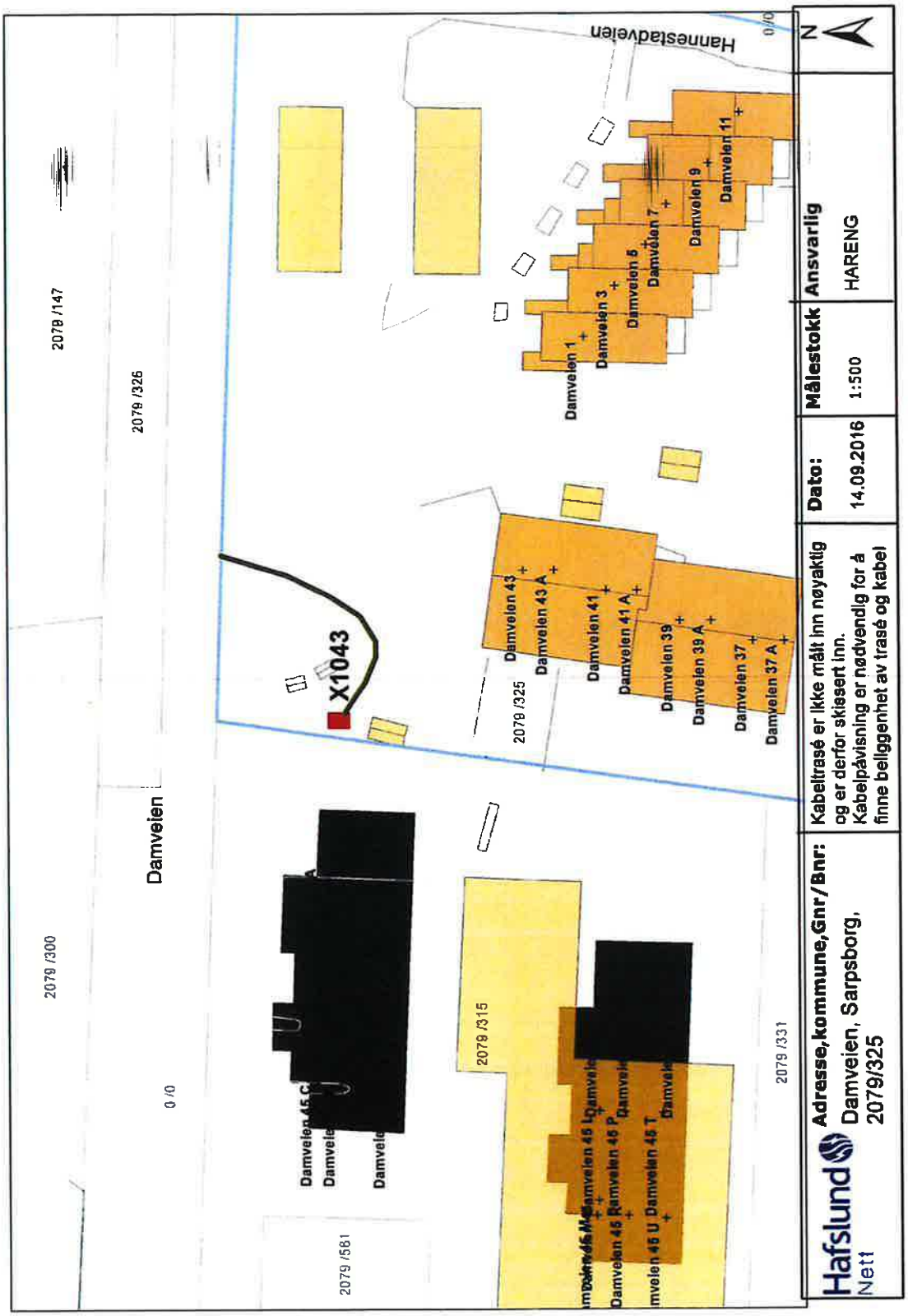
5 SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

Ingen særskilte avtalebestemmelser er avtalt.

Denne overenskomst er utstedt i 3 - tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar. Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysingsgjenpart.

Sted:	Sarpsborg	Dato:	17/12-16	Sted: Sarpsborg	Dato: 13/12 - 2016
Grunneier1 signatur:	CHRISTER KNUDSEN			**Hafslund Nett AS**	
(Blokkbokst.):	Christer Knudsen			**NO 980 489 698 MVA**	
Foretaksnr./ personnr.:	950151137 DAMVEIEN BORETTSLAG				
Grunneier 2 signatur:	S - Skaltveit			Leder signatur:	Jens Robert Grønli
(Blokkbokst.):	SVEIN SKALTVEIT			(Blokkbokst.):	JENS ROBERT GRØNLI
Foretaksnr./ personnr.:	SVEIN				
Gr.eier3 signatur:				Saksbeh., signatur:	Harald Engh
(Blokkbokst.):				(Blokkbokst.):	HARALD ENGH
Foretaksnr./ personnr.:					

Overenskomst



Damveien 19

Nabolaget Hannestad - vurdert av 60 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Hannestad barneskole (1-7 kl.) 296 elever, 22 klasser	3 min 0.3 km
Tindlund barneskole (1-7 kl.) 363 elever, 20 klasser	16 min 1.4 km
Grålum barneskole (1-7 kl.) 481 elever, 22 klasser	4 min 2.4 km
Tindlund ungdomsskole (8-10 kl.) 343 elever, 30 klasser	17 min 1.5 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	6 min 4.1 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	8 min 4.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

EVBox Ordfører Karlsens vei 3A	6 min
Tune tannklinikk - Østfold fylkesko...	17 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Damveien Linje 4, 137	3 min 0.2 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	10 min 5.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 31 min

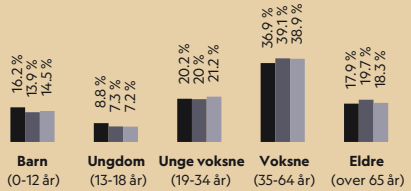
BARNEHAGER

Hannestad barnehage (0-5 år) 105 barn	5 min 0.5 km
Tuneskipet barnehage (0-5 år) 54 barn	7 min 0.5 km
Tindlund barnehage (0-5 år) 90 barn	20 min 1.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Borg	22 min
Kiwi Borg	5 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Hannestad	1 440	619
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Yven idrettsplass	1 min
Hannestad skole	3 min
InterPadel Sarpsborg	6 min
Family Sports Club Sarpsborg Qualit...	6 min

«Her jeg er oppvokst og føler at stedet passer for alle»

— Sitat fra en lokalkjent

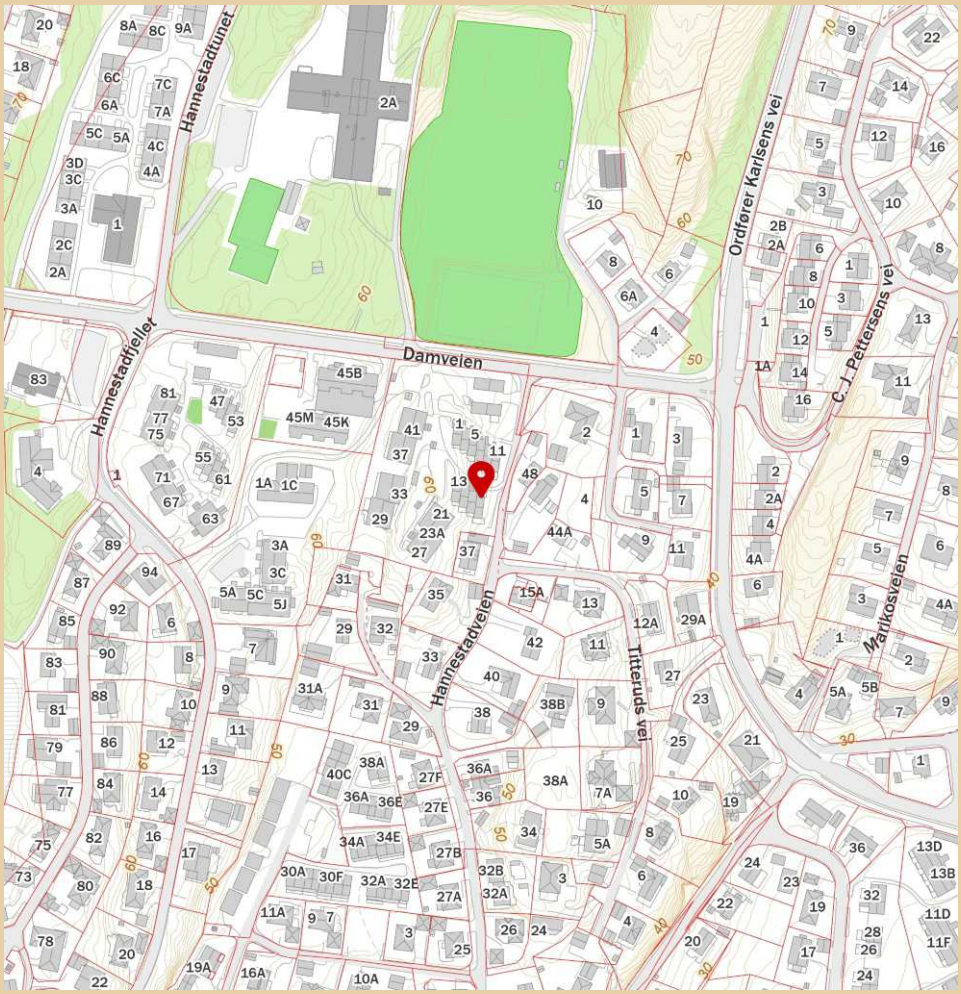
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

—

Støynivået
Lite støynivå 86/100

—

Trafikk
Lite trafikk 83/100



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 2025

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:
Damveien 19, 1715 Yven
Gnr. 2079, Bnr. 325, andelsnr. 10 i DAMVEIEN BORETTSLAG, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193250117

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg

Saksbehandler: Amalie Buvarp

Telefon / Mobil: 69 15 70 00 / 948 72 801

E-post: amalie.buvarp@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.
