

aktiv.





Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

Ine M. Bredholt

Mobil 911 55 707

E-post ine.meisund.bredholt@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg

Karl Johans gate 1, 1706 SARPSBORG.
TLF. 69 14 15 45

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 690 000,-
Fellesgjeld: Kr 385 954,-
Omkostn.: Kr 8 290,-
Total ink omk.: Kr 3 084 244,-
Felleskostn.: Kr 7 495,-
Selger: Kjell Robert Linga
Anette Sofie Lundestad

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1969
BRA-i/BRA Total 130/130 kvm
Tomtstr.: 23342 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 1041, bnr. 144
Andelsnr.: 54
Oppdragsnr.: 1109260015

Rekkehus på ende med delikat kjøkken, moderne bad og fin uteplass i etablert borettslag!

Flott rekkehus med nyere kjøkken, lys og romslig stue med vedovn og utgang til hyggelig, inngjerdet hage.

2. etasje har 3 soverom og delikat bad, mens kjelleren har en innredet kjellerstue (ikke godkjent for varig opphold), vaskerom og boder. Garasjeplass følger med.

Beliggende i et rolig og barnevennlig område med kort vei til skole, barnehage, nærbutikk og bussholdeplass. Kun 6 km til Sarpsborg sentrum med butikker, kultur og spisesteder. Nært flotte skogsområder med merkede turstier – perfekt for friluftsliv og rekreasjon. En ideell kombinasjon av naturnære omgivelser og bynær komfort.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	49
Egenerklæring	81
Nabolagsprofil	87
Andre vedlegg	90
Budskjema	165

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 130 kvm

BRA totalt: 130 kvm

TBA: 26 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 40 kvm Innredet kjellerrom, vaskerom, gang og 2 boder

1. etasje

BRA-i: 45 kvm Entré, stue, kjøkken og trapperom

2. etasje

BRA-i: 45 kvm Trapperom, bad, garderobe og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

26 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rekkehus

Mht. romangivelse presiseres det at rom angis uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom, funksjonskrav og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. Arealer angis som oppmålt på stedet og kan avvike i forhold til tillatt utnytting.

I tillegg medfølger det en biloppstillingsplass i felles frittstående garasjerekke

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

23342 kvm

Tomtebeskrivelse

Boligen har en pent opparbeidet tomt med usjenert uteplass, platting og hage. Hageområdet er inngjerdet og lettstelt, med gode solforhold.

Tomten er felles for hele borettslaget. Borettslaget har asfalterte trafikkarealer og parkeringsplasser, og i forkant av rekkehuset er det asfaltert innkjørsel og gårdsplass. Borettslaget har grøntarealer og fellesområder mellom husene, som gir et trivelig og oversiktlig bomiljø. Borettslaget har også en lekeplass for barn.

Beliggenhet

Boligen ligger i et rolig og etablert boligområde på Klavestadhaugen i Sarpsborg. Området består hovedsakelig av eneboliger og rekkehus, og oppleves som trygt og barnevennlig med lite gjennomgangstrafikk. Fra eiendommen er det kort vei til barnehage, barne- og ungdomsskole samt nærbutikk for daglige innkjøp. Det er også gangavstand til bussholdeplass med gode forbindelser til sentrum og øvrige deler av byen. Sarpsborg sentrum ligger ca. 6 km unna og byr på et bredt utvalg av butikker, servicetilbud, kulturtilbud og spisesteder. For den turglade er det umiddelbar nærhet til flotte skogsområder med merkede stier og gode rekreasjonsmuligheter året rundt. Området kombinerer dermed rolige og naturnære omgivelser med enkel tilgang til byens fasiliteter, og en attraktiv beliggenhet for både barnefamilier og pendlere.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Eiendommen ligger i Myrvoll borettslag, et etablert og veldrevet borettslag. Borettslaget består av totalt 54 leiligheter fordelt på 13 rekkehus, noe som gir et oversiktlig og hyggelig bomiljø med godt naboskap. Bebyggelsen består hovedsakelig av rekkehusbebyggelse med tilhørende fellesarealer og frittstående garasjerekker. Området fremstår som pent opparbeidet med grøntarealer mellom husrekkene, som gir luft og rom mellom bebyggelsen. I nærområdet er det variert og etablert boligbebyggelse bestående av både eneboliger og rekkehus. Området har en helhetlig og rolig karakter, og er spesielt attraktivt for barnefamilier og andre som ønsker å bo i et trygt og veletablert boligområde.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret for nærmere informasjon.

Offentlig kommunikasjon

Det er gode kollektivforbindelser i området med kort gangavstand til bussholdeplass. Her går det jevnlig bussavganger med gode forbindelser til Sarpsborg sentrum og øvrige bydeler.

Fra sentrum er det videre togforbindelser mot blant annet Fredrikstad, Moss og Oslo, noe som gjør området attraktivt også for pendlere. Med både buss- og togtilbud innen

kort rekkevidde ligger forholdene godt til rette for en enkel og effektiv hverdag, enten man skal til skole, arbeid eller fritidsaktiviteter.

Bygningssakkyndig

Witek AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen er et rekkehus over to etasjer pluss kjeller, oppført i perioden 1967-1969. Bygningen er konstruert med byggemetoder som var vanlige for byggeperioden.

Byggegrunnen er ukjent, og bygningen hviler på en betonggrunnmur. Store deler av grunnmuren er skjult under terrengnivå eller innkledd i kjelleren.

Dreneringens alder og utførelse er ukjent. Fuktsikringen viser tegn til at den spriker fra topplisten på enkelte steder.

Veggkonstruksjonen består av bindingsverk, med delevegger mellom leilighetene i mur- eller teglstein. Fasaden har en kombinasjon av liggende og stående bordkledning.

Takkonstruksjonen er utført med W-takstoler i tre, og taket er tekket med stål- eller aluminiumsplater.

Takrenner, nedløpsrør og beslag er laget av plastbelagt stål.

Etasjeskillerne i boligen er konstruert som trebjelkelag.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass, en malt hovedytterdør og en malt balkongdør i tre med 3-lags glass.

Ved inngangspartiet er det en støpt elementtrapp med rekkverk i stål. Fra stuen er det utgang til en terrasse i trekonstruksjon på terrengnivå, med en nyere trapp i trekonstruksjon ned til terrassen.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er ikke diffusjonstett rundt loftsluke.

Det registreres misfarging etter fukt/svertesopp i undertak.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Et par vinduer er harde og åpne/-lukke.

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: Trappene har forskjeller av elde og brukslitasje. Betongtrapp har dels noe forvittringer.

- Utvendig - Andre utvendige forhold

Avvik: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Overflater er av ulik tid, og fremstår således med forskjeller av slitasjegrad, utførelse og behov for vedlikehold. Det er lokalt noe knirk i laminat.

- Innvendig - Etasjeskille første etasje

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved stikkprøve ble det målt en høydeforskjell på ca. 11 mm innenfor en måleavstand

på ca. 2 meter og en høydeforskjell på ca. 15 mm gjennom rommet i stuen.

Det registreres knirk i deler av gulvene.

Boligen er møblert, og det er kun foretatt stikkprøver. Det er derfor ikke foretatt nivellering over alt.

- Innvendig - Etasjeskille andre etasje

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved stikkprøve ble det målt høydeforskjeller på ca. 21 mm gjennom rommene i 2 soverom.

Boligen er møblert, og det er kun foretatt stikkprøver. Det er derfor ikke foretatt nivellering over alt.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Utforede vegger og oppforet gulv i trekonstruksjon i rom under terreng er en risikokonstruksjon med hensyn til fuktskader.

Det registreres bruk av diffusjon sperre på den varme siden i de utforede veggkonstruksjonene. Sintef Byggforsk anbefaler i dag å ikke benytte diffusjonssperre

i utforede veggkonstruksjoner i rom under terreng, da det kan medføre magasineringsavfukt i konstruksjonen.

Det ble ikke indikert noen unormalt høye fuktverderdier ved befaringen.

- Våtrom - 2. etasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er ikke fuget i bunn mellom sokkellist og våtromsplater.

- Våtrom - 2. etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er ikke 1:100 fall på hele gulvet, og det er ikke 15 mm oppbrett av membran over topp gulv ved dørterskel.

Det mangler litt fug lokalt under servanten.

- Våtrom - 2. etasje > Bad - Ventilasjon

Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Kjøkken - 1. etasje > Kjøkken - Avtrekk

Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/ mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ingen spalte for overstrømning mellom rommene.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det var vanlig å koble varmtvannsbereder i stikkontakt når denne varmtvannsberederen ble tilkoblet. I dag er det krav om at nye varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer skal være fast tilkoblet.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Fuktsikring spriker fra toppliste enkelte steder.

Det registreres noe salt/kalkutslag på deler av kjellergulv og ringmur.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Pipevanger er ikke synlige.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Våtrom - 2. etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Det er påvist tegn til utettheter blant annet ved rørgjennomføringer, og løsning med innkassing av rør i dusjhjørnet.

Membran ligger skjult under fliser. Eksakt tilstand kan ikke avdekkes uten inngripen i konstruksjonene.

- Våtrom - Kjeller > Vaskerom - Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Eier opplyser å ha lagt nye terrassebord som egeninnsats i 2024.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Verditakst

Kr 2 650 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2021.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid utført i 2021

Beskrivelse: Lagt ny strøm og varmekabler av elektriker på dugnadsinnsats. Lagt rør i vegg av rørlegger på dugnadsinnsats. Flislagt bad av flislegger på dugnadsinnsats.

Montert dusj og våtromsvegger ved egeninnsats og dugnadsinnsats av tømmer.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid utført i 2023 av Snekker Aage Nilsen

Beskrivelse: Vindu i kjeller skadet ved fukt og råte.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid utført i 2021

Beskrivelse: Arbeid utført av elektriker på dugnadsinnsats. Blant annet lagt opp ny strøm til kjøkken og bad i forbindelse med renovering.

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

Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport når vi kjøpte i 2021.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Firmanavn: Ingen tiltak utført

Beskrivelse: Renner inn vann i garasjegulv ved kraftig regnvær.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid utført i 2024

Beskrivelse: Byttet platting og bygget blomsterbed. Satt opp gjerde. Alt ble utført av egeninnsats.

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

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid utført i 2025 av Electrolux Service

Beskrivelse: Kjølevifte i stekeovn sluttet å fungere.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Innhold

2. Etasje:

BRA-i 45 kvm: Trapperom, bad, garderobe og 3 soverom

1. Etasje:

BRA-i 45 kvm: Entré, stue, kjøkken og trapperom

TBA 26 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-i 40 kvm: Innredet kjellerrom, vaskerom, gang og 2 boder

Standard

Bad 2. etasje:

Flislagt baderom med baderomsplater på veggene og malt tak. Gulvet har elektriske varmekabler. Eier opplyser at badet ble pusset opp i 2021, og at alle kobberrør i veggen ble skiftet i forbindelse med dette. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Det er en elektrisk styrt vifte.

Vaskerom kjeller:

Vaskerom fra byggeår med oppforet gulv i trekonstruksjon belagt med malte sponplater. Veggene har malte plater og malt betong, og himlingen har malte plater. Rommet er utstyrt med skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat og parkett.

Vegger: Diverse malt tapet, malte plater og malt trepanel.

Himling: Malt trepanel og lakkert trepanel.

Eier opplyser at det ble foretatt avretting av gulv i stuen i 2021.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber, og plast trukket i varerør.
- Avløpsrør: Avløpsrør av eldre støpejern, og plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmesentral: Det er installert en luft til luft varmepumpe i stuen fra 2015.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
- Elektrisk oppvarming: Det er elektrisk gulvvarme på badet og en elektrisk panelovn i kjelleren.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/

oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2023:

- Skiftet et vindu i kjeller, Snekker Aage Nilsen

2021:

- Total oppussing av bad, egeninnsats sammen med faglært tømrer, elektriker, rørlegger og flislegger på dugnadsinnsats.
- Total oppussing av kjøkken, egeninnsats sammen med faglært tømrer, elektriker og rørlegger på dugnadsinnsats.
- Avretting gulv i stue, utført av faglært flislegger på dugnadsinnsats
- Lagt nytt gulv i første etasje, egeninnsats
- Montering av eget sikringsskap og omlegging av strømkabler i forbindelse med oppussing av kjøkken. lagt varmekabler og omlegging kabler i vegg i forbindelse med oppussing av badet. Diverse omlegging av strøm ellers i boligen. Alt i 2021.

2015:

- Det er installert en luft til luft varmepumpe i stuen.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2026:

- Rørfornyng (utføres i uke 13, Regi av borettslaget)

2024:

- Lagt nye terrassebord uteområdet, egeninnsats
- Dugnad lekeplass
- Sommer og vinter vedlikehold
- Utført resterende malings arbeid
- Skiftet dører og vinduer der det har vært behov
- Har tilrettelagt for elbil lading i alle garasjeanlegg, minus fellesgarasjen
- Lyktestolper frakoblet andelseier, tilkoblet fellesanlegg
- Strøm i fellesgarasjen frakoblet andelseier, tilkoblet fellesanlegg
- Lyktestolpe montert på lekeplass
- Festet 1 stk trappe rekkverk

2023:

- Satt opp nytt gjerde ut mot nabo, egeninnsats

2019:

- Tekkingen ble lagt om i regi av borettslaget i 2019-20.

2013:

- Styret har fullmakt til å tillate oppsett av markiser i fargevalg som passer til bygningen. Søknad skal sendes styret med utforming og farge på markisen. (vedtatt 09.04.13)

TV/Internett/Bredbånd

Tv/bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Boligen har garasje plass i felles frittstående garasjerekke.

I tillegg opplyser selger at de benytter en parkeringsplass ved inngangen, på borettslagets fellestomt. Det presiseres at denne plassen ligger på fellesareal og at bruken ikke nødvendigvis er eksklusiv eller formelt tildelt.

Parkering i Myrvoll Borettslag er organisert gjennom et felles garasjeanlegg. Borettslavere som disponerer garasje, parkerer enten i garasjen eller rett foran den. Det er også avsatte plasser for parkering, og plassene foran husene kan brukes etter avtale mellom beboerne. Det er viktig at parkering ikke hindrer utrykningskjøretøy.

Det er ikke tillatt med vinteropplagring av båter, campingvogner eller lignende, og kjøretøy over 3.500 kg kan ikke parkeres på borettslagets område. Avskilte kjøretøy er kun tillatt etter avtale med styret.

Solforhold

Uteområdet har åpen og trivelig beliggenhet, med gode muligheter for sol i løpet av dagen.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 87373942

Radonmåling

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i

forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Alle løse skap samt lampe over spisebordet medfølger ikke handelen.

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med vedovn i stuen og varmepumpe, og har i tillegg elektrisk oppvarming som dekker øvrige rom.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 690 000

Omkostninger kjøper

2 690 000 (Prisantydning)

385 954 (Andel av fellesgjeld)

3 075 954 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

6 900 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

8 290 (Omkostninger totalt)

17 190 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 990 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 084 244 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 093 144 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 095 944 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 849 018 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 396 071 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

kr. 7 495,- pr. mnd. Felleskostnader inkluderer bl.a.: tv/bredbånd, renter og avdrag på fellesgjeld, forsikring fellesbygg, utvendig vedlikehold, forretningsførerhonorar og kommunale avgifter.

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten. Felleskostnaders del for lån (kapitalkostnader) reguleres løpende etter renteendringer. Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmedler har fått melding om dette. Kontaktinformasjon til styreleder: Hilde Rummelhoff Henriksen E-post: myrvoll.borettslag@outlook.com Telefon: 40043091

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 495

Andel Fellesgjeld

Kr 385 954

Fellesgjeld pr. dato

12.02.2026

Avdrag Fellesgjeld

Kr 845

Rentekost. fellesgjeld

Kr 1609

Andel fellesformue

Kr 44 192

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Myrvoll Borettslag

Organisasjonsnummer

948803496

Andelsnummer

54

Om borettslaget

Myrvoll borettslag i Sarpsborg kommune består av 54 andeler. Myrvoll borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Borettslaget ligger i Sarpsborg kommune og har forretningskontor i Sarpsborg kommune. Borettslaget er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag som er forretningsfører.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12139754458, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 12.02.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 77
Saldo per 12.02.2026: 14 341 531
Andel av saldo: 265 584
Første termin/første avdrag: 30.06.2020 (siste termin 31.03.2045)

Lånenummer: 15161613891, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 12.02.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 120
Saldo per 12.02.2026: 6 500 000
Andel av saldo: 120 370
Neste termin/avdrag: 30.03.2026 (siste termin 30.12.2055)

Det er ikke innført IN-ordning i boligselskapet

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

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

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

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

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste

boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier søker styret på forhånd, samt aksepterer borettslagets regler for dyrehold. Det er kun tillatt med 1 dyr pr. leilighet. I henhold til ordensreglene må eier søke styret og forplikte seg til å følge reglene, som inkluderer båndtvang, erstatningsansvar for skader, og fjerning av ekskrementer. Dyreholdet skal ikke være til sjenanse for naboer, og ved berettigede klager kan styret kreve at dyret fjernes.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
 - (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
 - (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
 - (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
 - (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
 - (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- Alle sørger for å holde gårds plasser og plener rene og ordentlige.
- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toaletter holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelser i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- Straks å melde fra til styret om det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende

boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.

Forretningsfører

Forretningsfører

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1041, bruksnummer 144 i Sarpsborg kommune. Andelsnr. 54 i Myrvoll Borettslag med orgnr. 948803496

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3105/1041/144:

13.12.1996 - Dokumentnr: 9925 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om nettstasjon

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: ØSTFOLD ENERGIVERK AS

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 14.07.1970.

At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

Garderoben i andre etasje er avdelt med skyvedører mot soverommet, men på plantegning er garderoben benevnt som en bod med tett vegg mot soverommet, og tilkomst fra trapperommet.

På plantegningen fremkommer det at vindfanget er et lukket rom, men i dag er det åpen løsning mot stuen.

Det presiseres at kjelleren ikke tilfredsstillter kravene til rom for varig opphold. Det er blant annet ikke tilfredsstillende daglysflate og rømningsvei.

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

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

14.07.1970.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Område for boliger med tilhørende anlegg.

Eiendommen følger reguleringsplan Haugvoll (plan-ID 27012) og Kalabanen (plan-ID 27016). Plan Haugvoll regulerer et delareal på 2 kvm til kjørevei, mens plan Kalabanen regulerer et delareal på 3 kvm til idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig (travbane).. Reguleringsplan Haugvoll trådte i kraft 09.08.1979, og reguleringsplan Kalabanen trådte i kraft 14.09.1984.

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg (plan-ID 201701), med ikraftttredelse 10.10.2024. Et delareal på 6651 kvm er avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg, og et delareal på 6649 kvm er underlagt bestemmelsesområde for lav-moderat fortetting.

Eiendommen ligger i et område hvor det pågår reguleringsarbeid. Dette inkluderer planarbeid for InterCity dobbeltspor Fredrikstad–Sarpsborg, detaljregulering for Fv. 109 Alvim–Rolvssøysund bru, samt reguleringsplan for Kala (plan-ID 202402).

Eiendommen er berørt av hensynssoner for flomfare (H320_Lavpunkt og H320_aktksomhet overvann) og ras- og skredfare (H310_Aktsomhet kvikkleire) i henhold til kommuneplanen.

Berørte datasett:

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036, MULIGHET FOR MARIN LEIRE, REGULERINGSPLAN, KVIKKLEIRE, Oppheving av reguleringsplaner, REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 11 900,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og markeds pakke kr 24 900,- mm. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 6 835,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr, sikringpant og servitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Ine M. Bredholt
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF
ine.meisund.bredholt@aktiv.no
Tlf: 911 55 707

Ansvarlig megler bistås av

Ine M. Bredholt
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF
ine.meisund.bredholt@aktiv.no
Tlf: 911 55 707

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg, organisasjonsnummer 934500512
Karl Johans gate 1, 1706 SARPSBORG

Salgsoppgavedato

02.03.2026

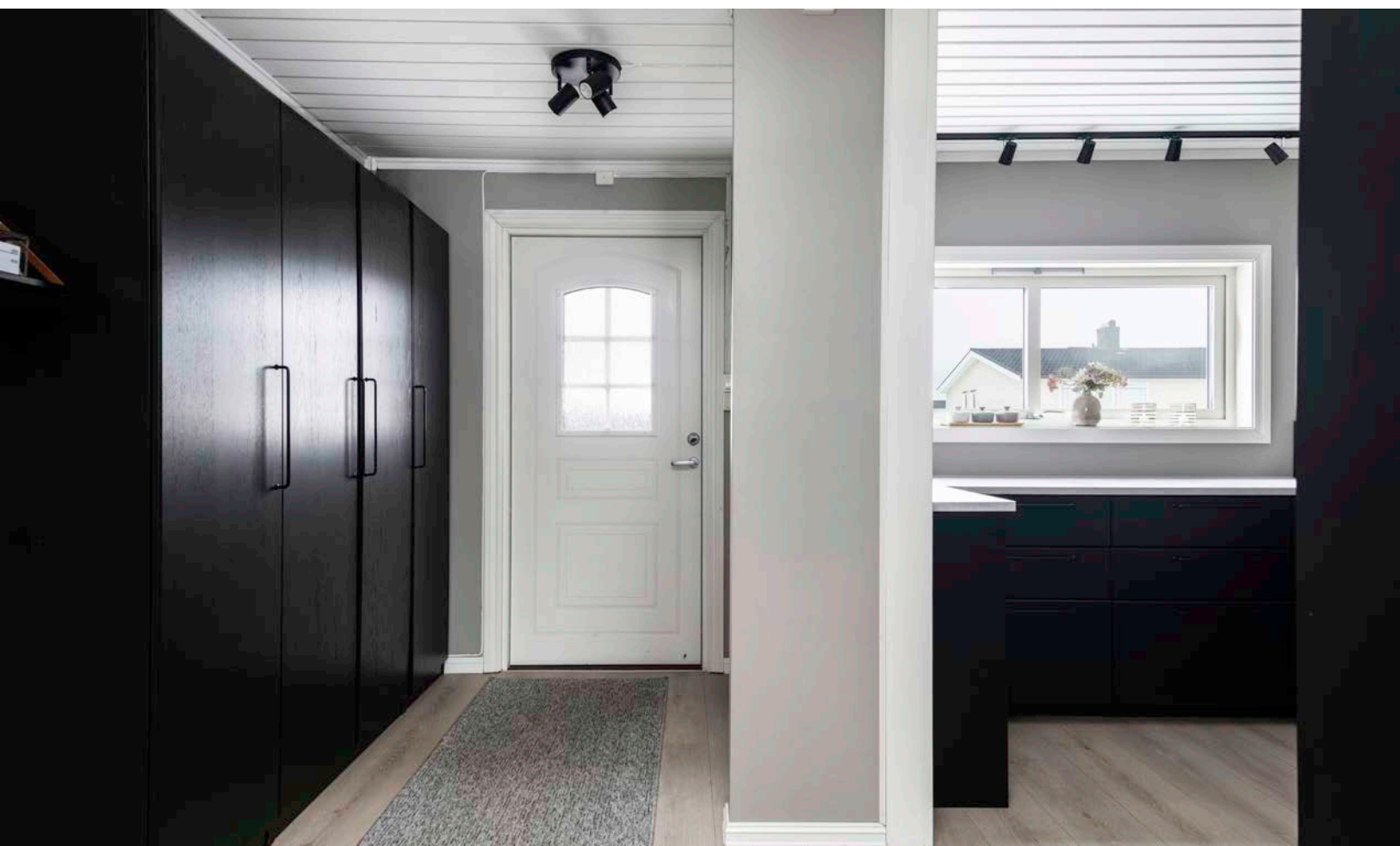


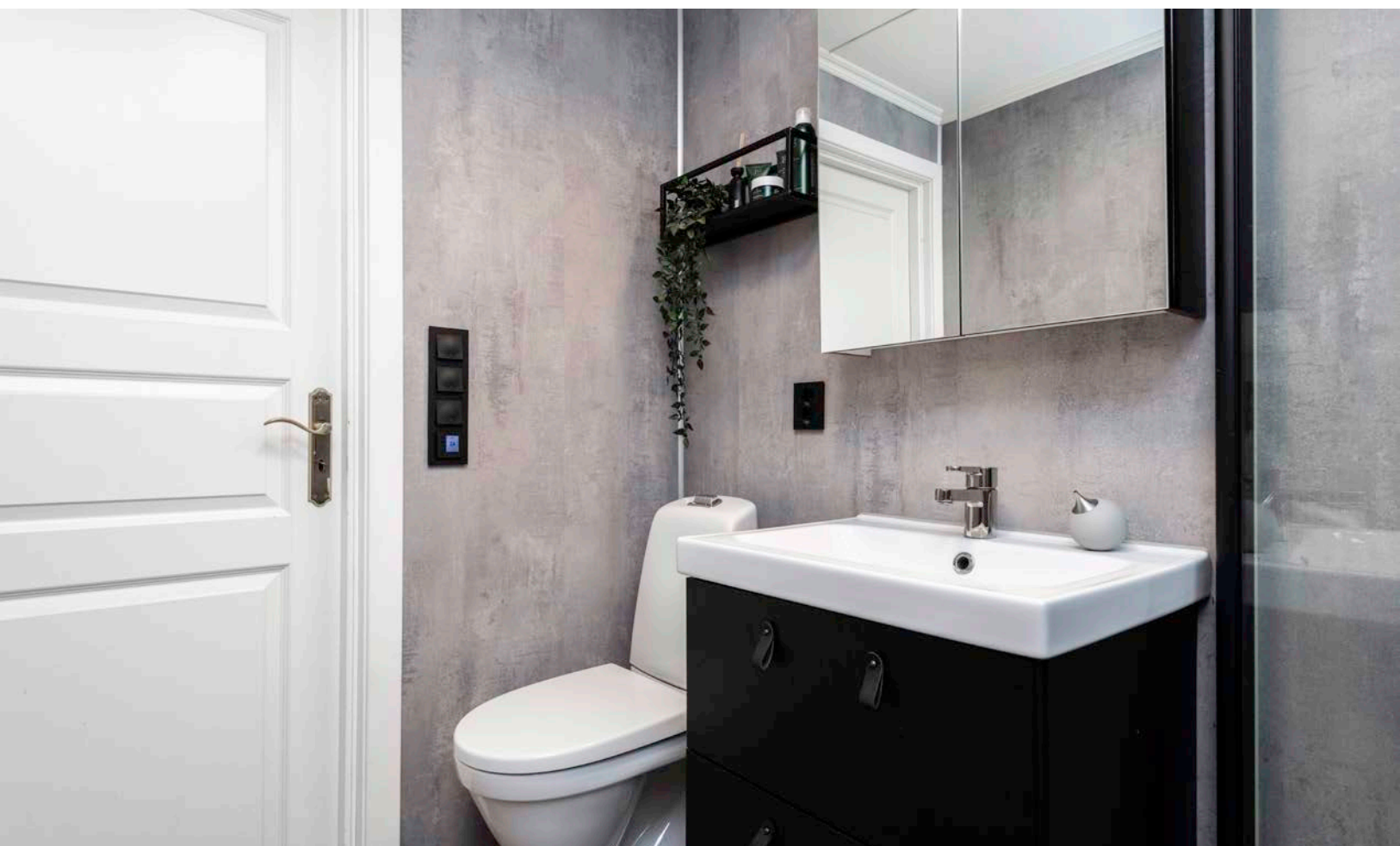






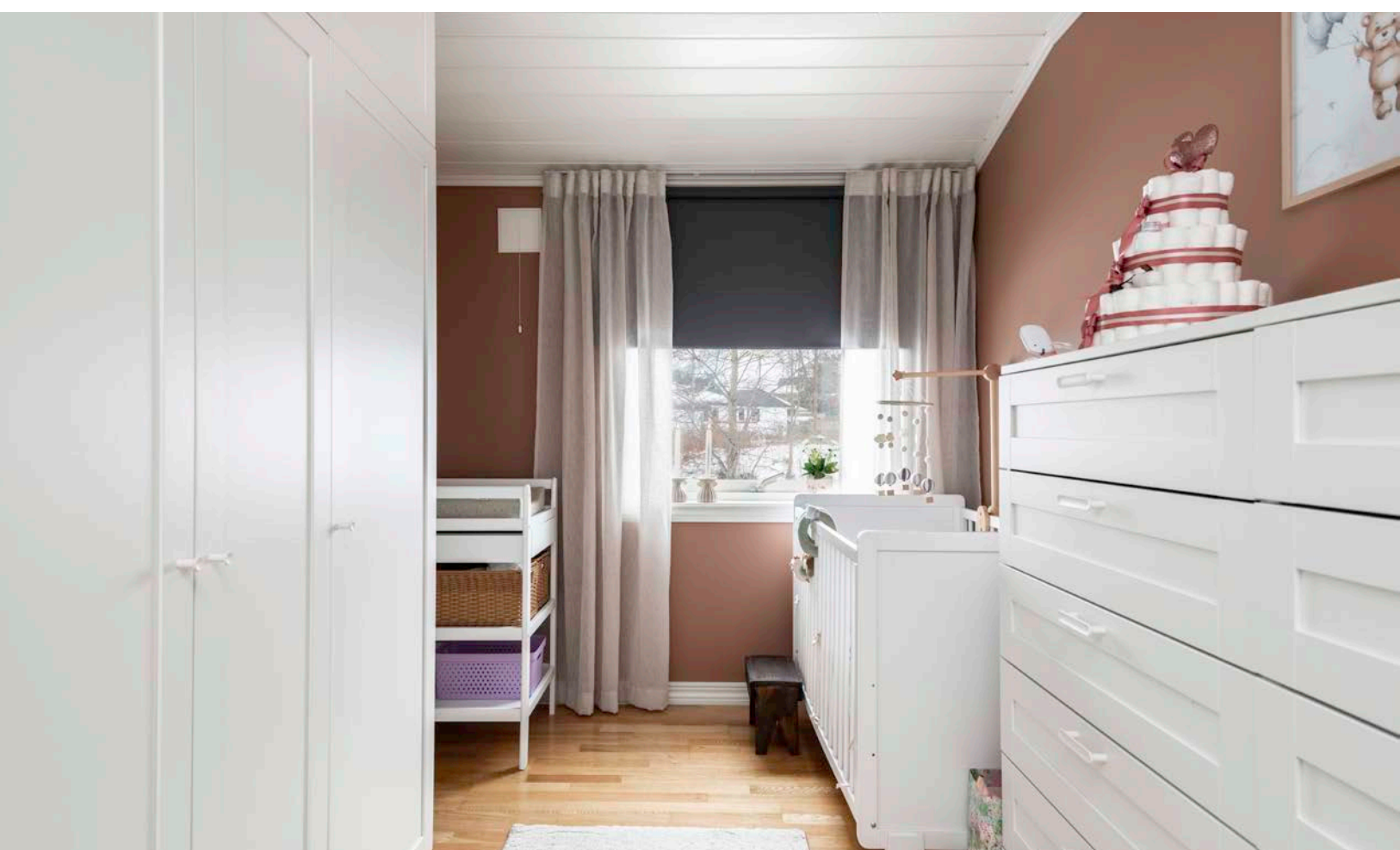




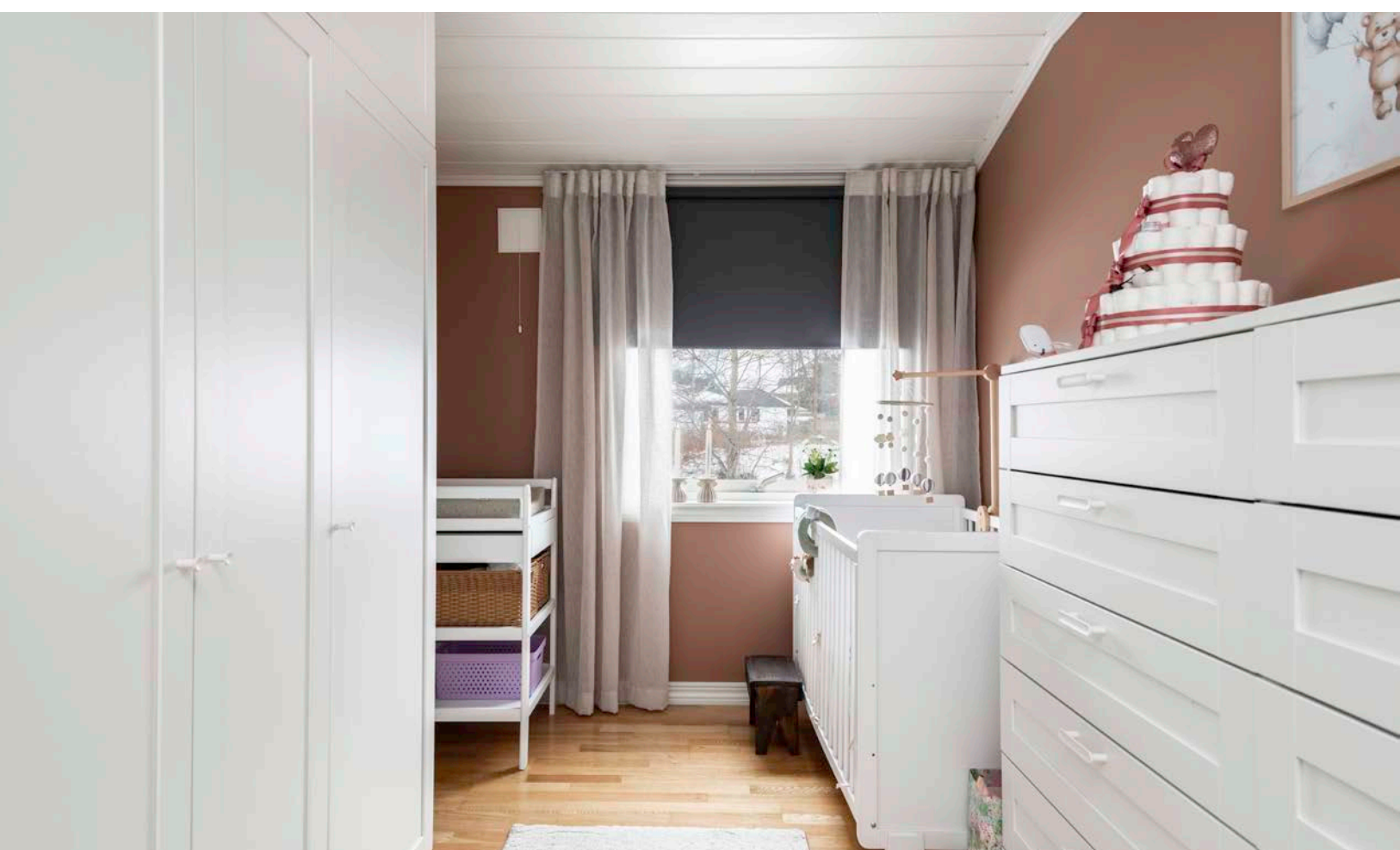


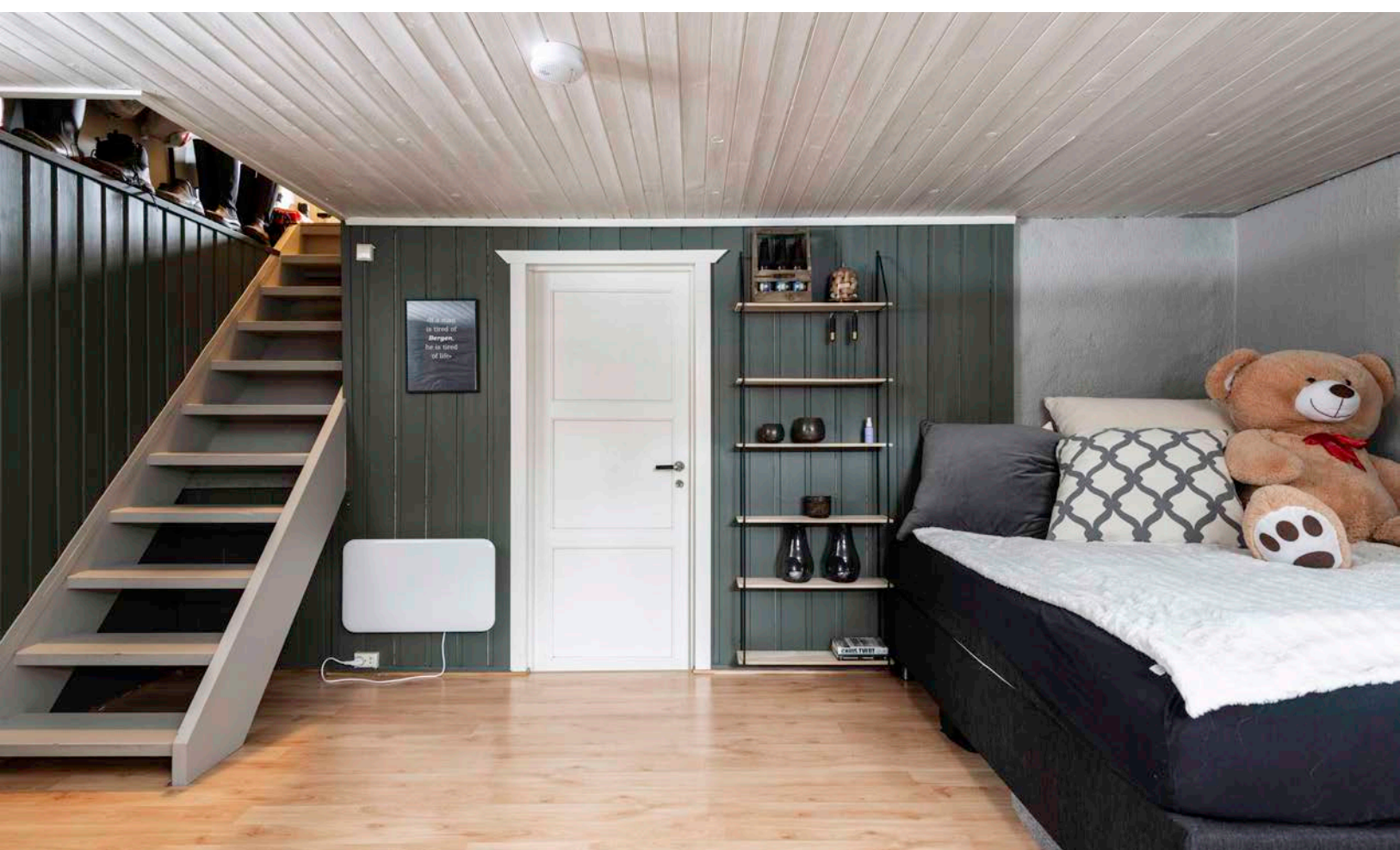














Illustrasjonen er laget med kunstig intelligens. Det kan forekomme unøyaktigheter eller avvik fra faktiske forhold.



Illustrasjonen er laget med kunstig intelligens. Det kan forekomme unøyaktigheter eller avvik fra faktiske forhold.



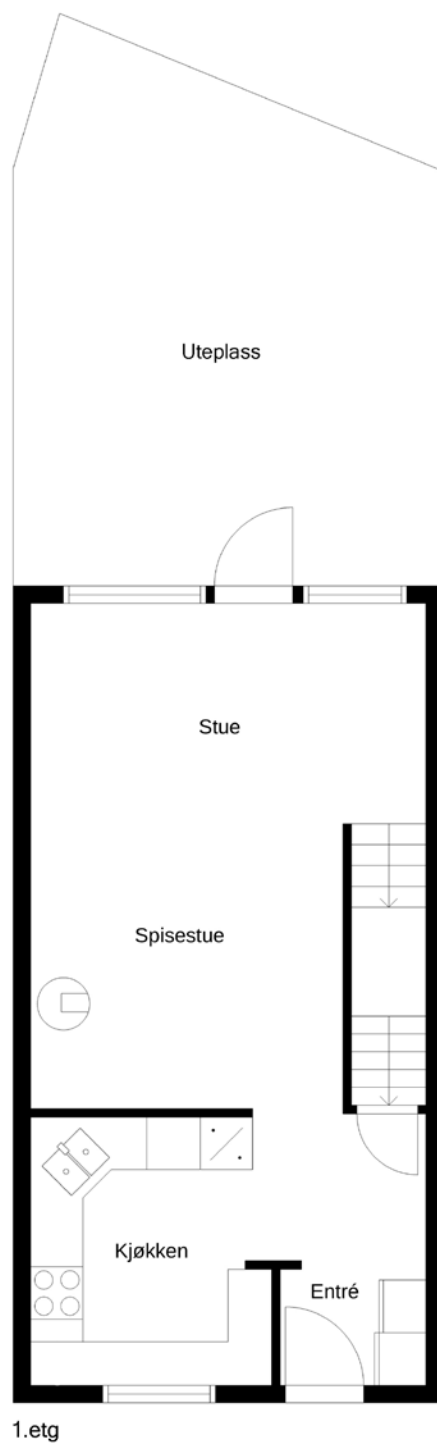




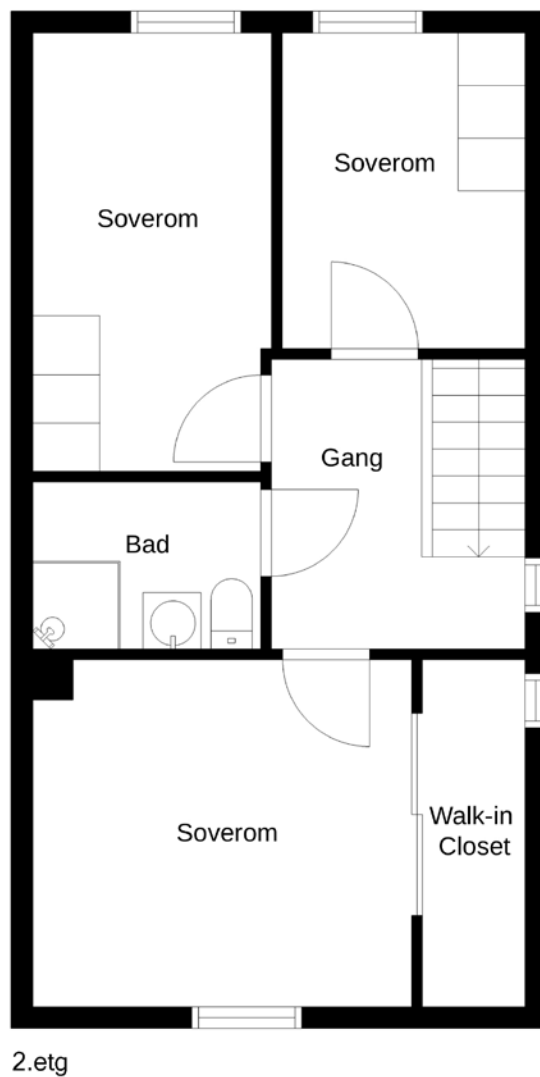


Illustrasjonen er laget med kunstig intelligens. Det kan forekomme unøyaktigheter eller avvik fra faktiske forhold.



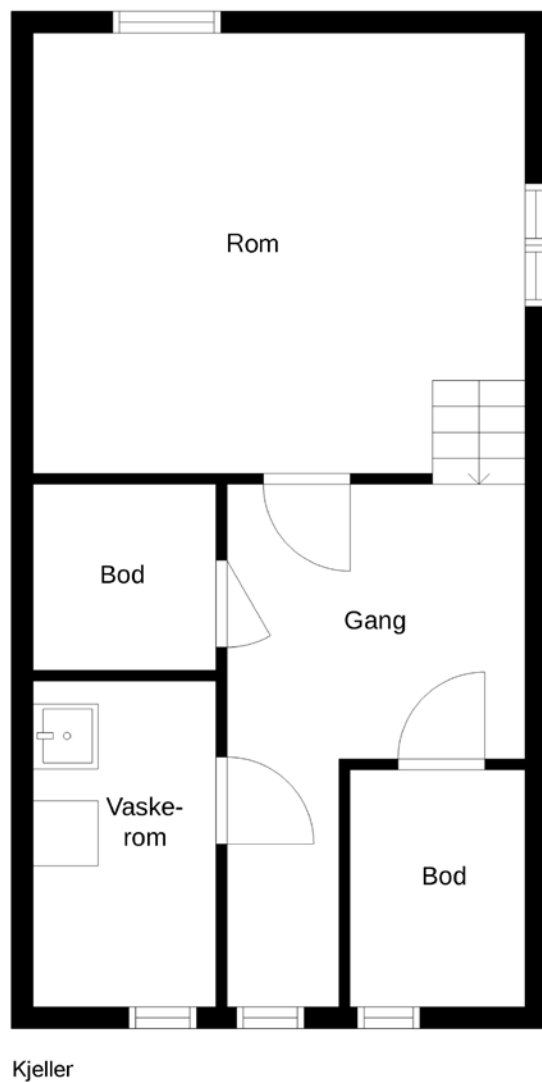


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



2.etg

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Kjeller

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Sandvollveien 8D , 1743 KLAVESTADHAUGEN

 SARPSBORG kommune

gnr. 1041, bnr. 144

Andelsnummer 54

Markedsverdi

2 650 000

Sum areal alle bygg: BRA: 130 m² BRA-i: 130 m²



Befaringsdato: 22.02.2026

Rapportdato: 01.03.2026

Oppdragsnr.: 12472-1894

Referansenummer: LI1338

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Petter Bjerkebekk



Witek
TAKST OG EIENDOM

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 8 godt kvalifiserte takstingeniører. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringstakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

Vi utfører:

Tilstandsrapporter på bolig og næring. Energirådgivning. Verdianalyse av bolig, næring, tomter og utbyggingsområder. Byggelånsoppfølging. Skadetakster. Uavhengig kontroll. Reklamasjonsrapporter. Overtagelsesforretning.

Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling.



Rapportansvarlig

Lars Petter Bjerkebekk

Lars Petter Bjerkebekk

lars@witek.no

906 35 455



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Myrvoll borettslag ble oppført i perioden 1967-1969, og består av totalt 54 leiligheter fordelt på 13 rekkehus. Generelt oppført i kjente konstruksjoner og med en byggemetode som var vanlig når dette bygget ble oppført. Borettslaget har frittstående felles garasjerekker.

Den takserte leiligheten er et rekkehus over 2 etasjer pluss kjeller,

Det er påvist avvik, men det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppføringstidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard. Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Denne bygningen er nå opprinnelig 57 år gammel og det kan ikke utelukkes at det kan avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

Se for øvrig nærmere opplysninger om de ulike bygningsdelene i denne rapporten.

Rekkehus - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.
Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon.
Deleveg mellom leiligheten er oppført av mur/- teglstein.
Fasade/kledning har dels liggende, og dels stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Malte trevinduer med 3-lags glass.
Malt hovedytterdør.
Malt balkongdør i tre med 3-lags glass.
Terrasse i trekonstruksjon på terrengnivå.
I forkant av inngangspartiet er det en støpt element trapp med rekkverk i stålkonstruksjon.
Ut fra stuen til terrassen er det nyere trapp i trekonstruksjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med laminat og parkett.
Vegger med diverse malt tapet, malte plater og malt trepanel.
Himlinger med malt trepanel og lakkert trepanel.
Etasjeskillere er av trebjelkelag.
Felles mursteinspipe med nabo. Pipa er anboret med en vedovn i stuen.
Malt tretrapp med teppegrunn til andre etasje.
Malt tretrapp til kjelleren.
Profilerte formpressede dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
plasts luk og synlig vinylbelegg som tettesjikt rundt rørgjennomføring i gulv, og synlig smøremembran i sluket.

innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Elektrisk styrt vifte.

VASKEROM

Enkel kjellerstandard med oppfaret gulv i trekonstruksjon belagt med malte sponplater. Veggene har malte plater og malt betong. I himlingen er det malte plater. Det er skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplater av laminat.
Det er integrerte hvitevarer slik som kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, kombinert micro/stekeovn, og stekeovn.
Det er montert komfyrvakt og lekkasjevernslagsystem.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber, og plast trukket i varerør (ikke lukket rør i rør system).
Det er avløpsrør av eldre støpejern, og plast.
Naturlig ventilasjon.
Luft til luft varmepumpe i stuen.
Varmtvannsbereider er på ca. 200 liter.
Elektrisk gulvvarme på badet. Ellers benyttes en elektrisk panelovn i kjelleren.
Elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilautomater.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn.
Betonggrunnmur.
Tomten er forholdsvis flatt arrondert.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type.
Utvendige vannledninger er av ukjent type.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	130 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	130 m ²
Totalpris	3 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

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

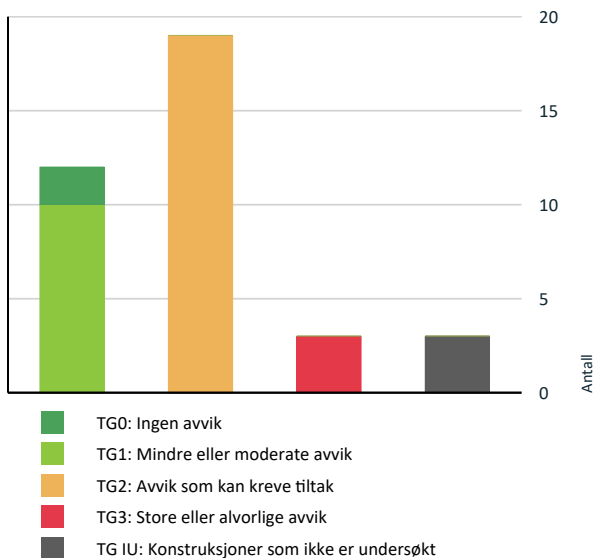
Garderoben i andre etasje er avdelt med skyvedører mot soverommet, men på plantegning er garderoben benevnt som en bod med tett vegg mot soverommet, og tilkomst fra trapperommet.

På plantegningen fremkommer det at vindfanget er et lukket rom, men i dag er det åpen løsning mot stuen.

Det presiseres at kjelleren ikke tilfredsstillter kravene til rom for varig opphold. Det er blant annet ikke tilfredsstillende daglysflate og rømningsvei.

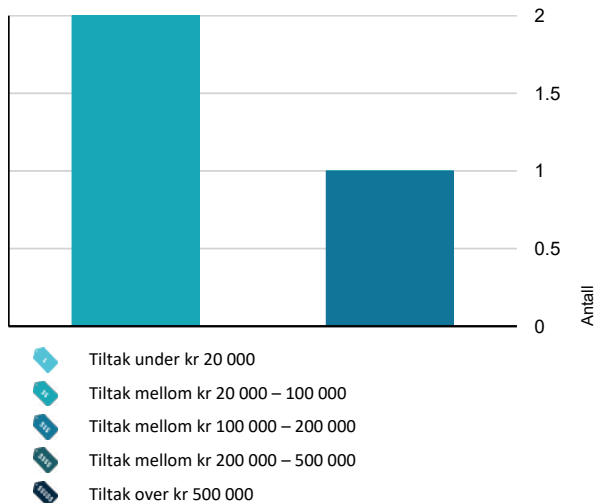
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningenes fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner for øvrig bygningsmasse i borettslaget/sameiet. Dersom det er utført en vurdering av disse konstruksjonene er vurdering kun for konstruksjonene som berører denne leiligheten. Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk; møbler, innredninger, løsøre o.l. er ikke flyttet på overalt.

På befaringsdagen var det betydelige snømengder på eiendommen. Som følge av dette har enkelte bygningsdeler og forhold ikke vært tilgjengelige for full visuell kontroll. Dette gjelder blant annet takflater, takteking, deler av terreng, dreneringsforhold, fundamentforhold, samt utvendige arealer rundt bygningen. Forhold som har vært helt eller delvis snødekket er derfor begrenset vurdert eller ikke vurdert, og eventuelle avvik eller skader knyttet til disse forholdene kan ikke utelukkes. En mer fullstendig vurdering forutsetter befaring under snøfrie forhold.

Dersom det foreligger tilstandsvurdering av fellesdeler/øvrige bygningsmasse anbefales dette innhentet.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
! Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille første etasje	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille andre etasje	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er avvik i rømningsveier.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

1969

Kommentar

Eiendomsverdi AS

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Tekkingen ble lagt om i regi av borettslaget i 2019-20.

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

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Delevegg mellom leiligheten er oppført av mur/- teglstein.

Fasade/kledning har dels liggende, og dels stående bordkledning.

Det kan ikke utelukkes at det kan være svakheter i bindingsverk på grunn av alder. Eventuelle svakheter blir som regel rundt vinduer og i bunnsviller.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Kaldt loft er isolert med innsprøytet isolasjon mot oppvarmet boligrom. Loftet ble kun begrenset innsisert fra loftsluken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke diffusjonstett rundt loftsluke.

Det registreres misfarging etter fukt/svertesopp i undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er viktig med jevnlig kontroll av kalde loft.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Et par vinduer er harde og åpne/-lukke.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 1 Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre med 3-lags glass.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen er det utgang til en terrasse i trekonstruksjon på terrengnivå.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Eier opplyser å ha lagt nye terrassebord som egeninnsats i 2024.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



TG 2 Utvendige trapper

I forkant av inngangspartiet er det en støpt elementtrapp med rekkverk i stålkonstruksjon. Ut fra stuen til terrassen er det nyere trapp i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappene har forskjeller av elde og brukslitasje. Betongtrapp har dels noe forvittringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre vedlikehold.

Tilstandsrapport



TG 2 Andre utvendige forhold

Fellesdeler

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

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

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv med laminat og parkett.

Vegger med diverse malt tapet, malte plater og malt trepanel.

Himlinger med malt trepanel og lakkert trepanel.

I vaskerommet er det overflater med eternittplater, noe som var et vanlig bygningsprodukt da denne bygningen ble oppført. Eternitt inneholder asbest, og det gjelder egne forskrifter for arbeider og deponering av dette materialet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater er av ulik tid, og fremstår således med forskjeller av slitasjegrad, utførelse og behov for vedlikehold. Det er lokalt noe knirk i laminat.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Omfanget av tiltak vil være individuelt og bør vurderes ut fra ønsket bruksnivå og estetikk.

TG 2 Etasjeskille første etasje

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Eier opplyser at det ble foretatt avretting av gulv i stuen i 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved stikkprøve ble det målt en høydeforskjell på ca. 11 mm innenfor en måleavstand på ca. 2 meter og en høydeforskjell på ca. 15 mm gjennom rommet i stuen.

Det registreres knirk i deler av gulvene.

Boligen er møblert, og det er kun foretatt stikkprøver. Det er derfor ikke foretatt nivellering over alt.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille andre etasje

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Ved stikkprøve ble det målt høydeforskjeller på ca. 21 mm gjennom rommene i 2 soverom.

Boligen er møblert, og det er kun foretatt stikkprøver. Det er derfor ikke foretatt nivellering over alt.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har felles mursteinspipe med nabo. Pipa er anboret med en vedovn i stuen.

Vurdering av avvik:

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

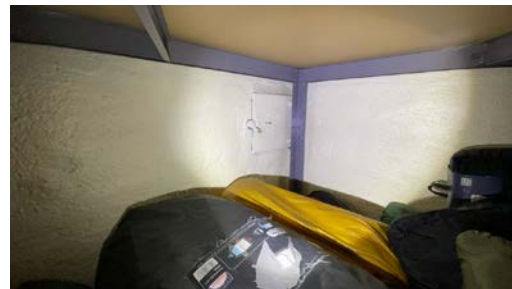
Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Det anbefales at innkassingen fjernes, slik at pipens overflate kan kontrolleres i tråd med gjeldende forskriftskrav og for å sikre fortsatt trygg drift og tilsyn over tid.

Avvik fra forskriftskrav, men ingen direkte registrerte skader eller symptomer på funksjonssvikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong og har dels oppforet gulv i trekonstruksjon belagt med laminat. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er foretatt ved/i innredet kjellerrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utforede vegger og oppforet gulv i trekonstruksjon i rom under terreng er en risikokonstruksjon med hensyn til fuktskader.

Det registreres bruk av diffusjon sperre på den varme siden i de utforede veggkonstruksjonene. Sintef Byggforsk anbefaler i dag å ikke benytte diffusjonssperre i utforede veggkonstruksjoner i rom under terreng, da det kan medføre magasinering av fukt i konstruksjonen.

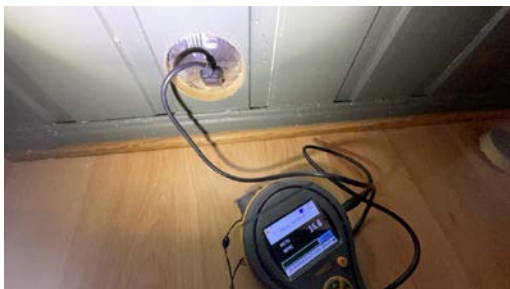
Det ble ikke indikert noen unormalt høye fuktverderdier ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

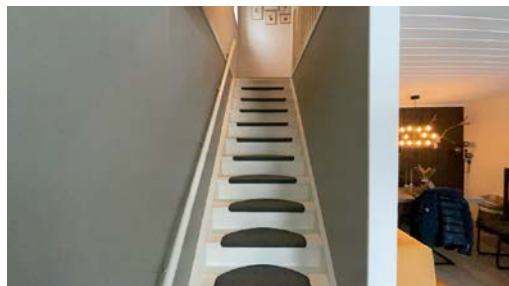
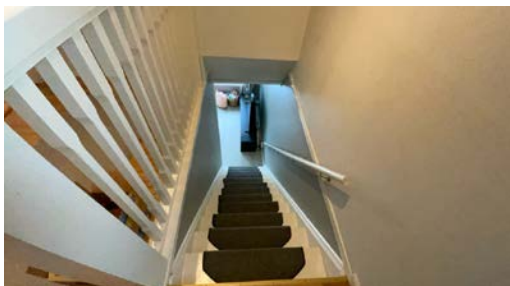
- Tiltak:

Overvåk konstruksjonen jevnlig.



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med teppeptrinn.

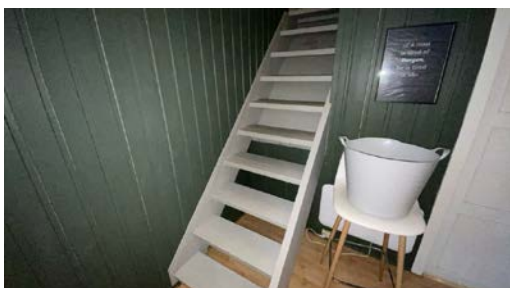


TG 1 Innvendige trapper - 2

Boligen har malt tretrapp.

Vedlikehold ol;

Trappen har noe overflatebruksmerker, men alt vesentlig normal brukslitasje med hensyn til alder.



TG 1 Innvendige dører

Profilerte formpressede dører.

VÅTROM

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Eier opplyser at badet ble pusset opp i 2021, og alle kobberrør i veggen ble skiftet i forbindelse med dette.



2. ETASJE > BAD

🕒 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fuget i bunn mellom sokkellist og våtromsplater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende fuging øker risikoen for fuktopptrekk i plate og vegg bak plate. Det må fuges.

2. ETASJE > BAD

🕒 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er ikke 1:100 fall på hele gulvet, og det er ikke 15 mm oppbrett av membran over topp gulv ved dørterskel.

Det mangler litt fug lokalt under servanten.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt rundt rørgjennomføring i gulv, og synlig smøremembran i sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Det er påvist tegn til utettheter blant annet ved rørgjennomføringer, og løsning med innkassing av rør i dusjhjørnet.

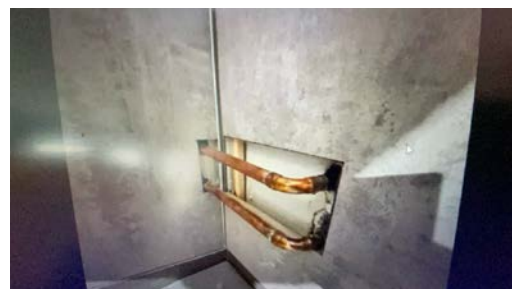
Membran ligger skjult under fliser. Eksakt tilstand kan ikke avdekkes uten inngripen i konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak

- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Det anbefales å installere dusjkabinett, men det er viktig å presisere at dette ikke endrer tilstandsgraden på bygningsdelen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bilder er tatt før innkassing av rør i dusjonen, og viser manglende kontinuerlig membran/tettesjikt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

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

Det er oppført gulv i trekonstruksjon belagt med malte sponplater. Veggene har malte plater og malt betong. I himlingen er det malte plater. Det er skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

TG 3 er satt på bakgrunn av at våtrommet har oversteget normal forventet levetid/brukstid, samt utførelse i forhold til dagens krav til våtrom. Gulvet er ikke egnet i våtrom.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet er i daglig bruk, men er av eldre dato, fra byggeår. Våtrommet må følgelig påregnes fullt oppgradert i tiden som kommer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da gulvet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplater av laminat. Det er integrerte hvitevarer slik som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, kombinert micro/stekeovn, og stekeovn. Det er montert komfyrvakt og lekkasjeverslingsystem.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



Benkeplateskjøt har litt fuktsvelling i benkeplateskjøt.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber, og plast trukket i varerør (ikke lukket rør i rør system).

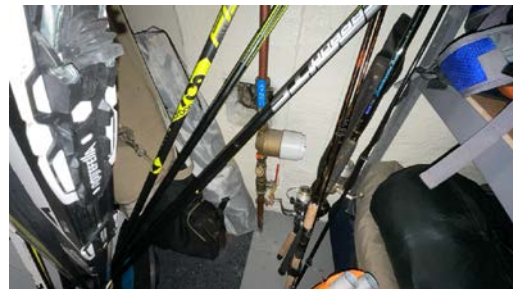
Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Avløpsrør

Det er avløpsrør av eldre støpejern, og plast.

Ukjent avløpsrør i lukkede konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport



! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ingen spalte for overstrømning mellom rommene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende spalte for luftgjennomstrømning mellom rommene, f.eks spalte i dørbled.

! TG 2 Varmesentral

Det er installert en luft til luft varmepumpe i stuen.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å få gjennomført service av autorisert firma.



! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det var vanlig å koble varmtvannsbereder i stikkontakt når denne varmtvannsberederen ble tilkoblet. I dag er det krav om at nye varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer skal være fast tilkoblet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Elektrisk oppvarming

Det er elektrisk gulvvarme på badet. Ellers benyttes en elektrisk panelovn i kjelleren.

Utstyret er ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert av takstingeniør.

Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilautomater.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Montering av eget sikringsskap og omlegging av strømkabler i forbindelse med oppussing av kjøkken. lagt varmekabler og omlegging kabler i vegg i forbindelse med oppussing av badet. Diverse omlegging av strøm ellers i boligen. Alt i 2021.

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

Tilstandsrapport

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Ja

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

Ja

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

Ja Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I dette tilfelle mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget i sin helhet. Det anbefales at anlegg kontrolleres av en el.-takstmann.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Byggegrunn er ikke vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Alder og utførelse på dreneringen er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktsikring spriker fra topplist enkelte steder.

Det registreres noe salt/kalkutslag på deler av kjellergulv og ringmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Utbedre overgang mellom topplist og fuktsikring for å hindre vann inn mellom fuktsikring og grunnmur.



! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Store deler av grunnmur ligger skjult under terrengnivå, eller er innkledd i kjelleren. Det registreres normal elde og slitasje med tanke på alder.

! TG IU Terrengforhold

Tomten er forholdsvis flatt arrondert.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri.

! TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.

Utvendige vannledninger er av ukjent type.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det pågår for tiden rørfornyning i regi av borettslaget.

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

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

Tilstandsrapport



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggeteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Det mangler rekkverk i nedre del av kjellertrappen.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

130 m²/130 m²

Rekkehus: 2 Trapperom, 3 Soverom, Bad, Garderobe, Entré, Stue, Kjøkken, Vaskerom, Gang, 2 Bod, Innredet kjellerrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 650 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 3 000 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

3 000 000

Tillegg for andel fellesformue	+	44 192
Fradrag for andel felles gjeld	-	385 954

Konklusjon markedsverdi

2 650 000

Markedsvurdering

Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet; størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.

Andelsleilighet i rekkehus over 2 etasjer pluss kjeller oppført i 1969. Generelt oppført i kjente konstruksjoner med en byggemåte som var vanlig da bygget ble oppført. Se for øvrig nærmere beskrivelser av de ulike bygningsdelene i denne rapporten.

Markedsverdien som er satt i denne rapporten er takstmannens oppfatning av hva som er en normal markedsverdi. Det er viktig å være klar over at det ved salg av eiendommen vil være markedets etterspørsel som avgjør prisen.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Sandvollveien 12C ,1743 KLAVESTADHAUGEN 108 m² 1969 3 sov	18-04-2023	2 600 000	2 640 000	287 554	2 927 554	27 107
2 Sandvollveien 9E ,1743 KLAVESTADHAUGEN 90 m² 1968 2 sov	21-08-2025	2 350 000	2 400 000	298 234	2 698 234	26 453
3 Sandvollveien 28A ,1743 KLAVESTADHAUGEN 120 m² 1968 4 sov	12-04-2023	2 700 000	2 800 000	287 554	3 087 554	25 730
4 Sandvollveien 16B ,1743 KLAVESTADHAUGEN 110 m² 1970 3 sov	21-06-2022	2 490 000	2 500 000	294 295	2 794 295	25 403
5 Sandvollveien 27C ,1743 KLAVESTADHAUGEN 123 m² 1967 3 sov	23-05-2024	2 800 000	2 800 000	322 718	3 122 718	24 207
6 Sandvollveien 21B ,1743 KLAVESTADHAUGEN 107 m² 1967 4 sov	11-06-2025	2 690 000	2 740 000	315 391	3 055 391	23 147
7 Sandvollveien 10D ,1743 KLAVESTADHAUGEN 112 m² 1967 3 sov	06-05-2024	2 740 000	2 625 000	278 406	2 903 406	22 683

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnade	Kr.	89 940
Ansatte vedlikeholdskostnader	Kr.	10 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	100 000

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 800 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 310 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.	2 500 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 500 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 000 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

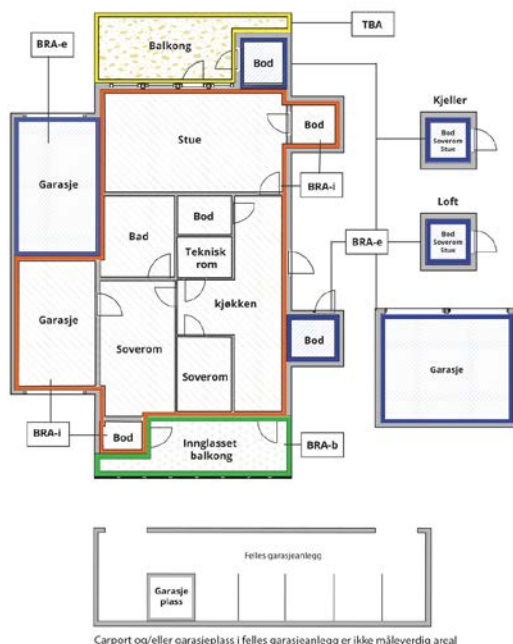
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	45			45	
1. etasje	45			45	26
Kjeller	40			40	
SUM	130				26
SUM BRA	130				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, garderobe		
1. etasje	Entré, stue, kjøkken, trapperom		
Kjeller	Innredet kjellerrom, vaskerom, gang, bod, bod 2		

Kommentar

Mht. romangivelse presiseres det at rom angis uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom, funksjonskrav og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. Arealer angis som oppmålt på stedet og kan avvike i forhold til tillatt utnyttning.

I tillegg medfølger det en biloppstillingsplass i felles frittstående garasjerekke

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garderoben i andre etasje er avdelt med skyvedører mot soverommet, men på plantegning er garderoben benevnt som en bod med tett vegg mot soverommet, og tilkomst fra trapperommet. På plantegningen fremkommer det at vindfanget er et lukket rom, men i dag er det åpen løsning mot stuen.

Det presiseres at kjelleren ikke tilfredsstiller kravene til rom for varig opphold. Det er blant annet ikke tilfredsstillende daglysflate og rømningsvei.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2021: Total oppussing av bad, egeninnsats sammen med faglært tømrer, elektriker, rørlegger og flislegger på dugnadsinnsats.
2021: Total oppussing av kjøkken, egeninnsats sammen med faglært tømrer, elektriker og rørlegger på dugnadsinnsats.
2021: Avretting gulv i stue, utført av faglært flislegger på dugnadsinnsats
2021: Lagt nytt gulv i første etasje, egeninnsats
2023: Skiftet et vindu i kjeller, Snekker Aage Nilsen
2023: Satt opp nytt gjerde ut mot nabo, egeninnsats
2024: Lagt nye terrassebord uteområdet, egeninnsats
2026: Rørfornyning (utføres i uke 13, Regi av borettslaget)

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.2.2026	Lars Petter Bjerkebekk	Takstingeniør
	Kjell Robert Linga	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1041	144		0	6654.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sandvollveien 8D

Hjemmelshaver

Myrvoll Borettslag

Kommentar

Det er felles tomt for borettslaget. Borettslaget kan omfatte flere gårds- og bruksnummer. For ytterligere opplysninger henvises det til opplysninger fra forretningsfører.

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948803496		Sarpsborg & Omegns Boligbyggelag	Lundestad Anette Sofie, Linga Kjell Robert

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
54	100	17 000	44 192 31.12.2025	385 954 12.02.2026

Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	5 400
Omløpsmidler:	2 123 238	Samlet innskuddskapital:	988 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+ 14 749 468
Disponible midler:	1 622 445	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	15 737 468

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Myrvoll Borettslag ligger på Klavestadhaugen i Sarpsborg kommune, og er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Nærområdet består av etablert boligbebyggelse i form av eneboliger og rekkehus, og det er nærhet til store skogområder med fine turmuligheter. Det er kort vei til barnehage, barne- og ungdomskole, nærbutikk, og det er kort avstand til bussholdeplasser med gode forbindelser til Sarpsborg sentrum. Avstanden til Sarpsborg sentrum er ca. 6 km.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Tomten er felles for hele borettslaget. I bakkant av husrekken på sydsiden er det opparbeidet hage som vedlikeholdes i samarbeid med de andre andelseierne i rekkehuset. Borettslaget har asfalterte trafikkarealer og parkeringsplasser, og i forkant av rekkehuset er det asfaltert innkjørsel og gårdsplass. Borettslaget har også en lekeplass for barn.

Tinglyste/andre forhold

Servitutter og rettigheter er ikke innhentet, og eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.

Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning enn det som er nevnt i taksten.

Eier/revirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/revirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

Takstingeniør viser til boligselskapets vedtekter/årsberetninger og opplysninger fra forretningsfører for ytterligere informasjon. Eventuelle planlagte/utførte vedlikeholds-/oppussingsarbeider i boligselskapet som kan medføre økt husleie/gjeld er ukjent for takstingeniør dersom ikke annet er nevnt. Eventuelle felles kjeller/bodarealer er ikke besiktiget.

Forsikring

Selskap

Gjensidige Forsikring ASA

Avtalenr

87373942

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Det er felles forsikring av bygningen gjennom borettslaget.
Egen innboforsikring må tegnes.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	21.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	21.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	21.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Kjell Robert Linga

Anette Sofie Lundestad

Boligen

Sandvollveien 8D

1743 KLAVESTADHAUGEN

3105-1041/144/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2021
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Lagt ny strøm og varmekabler av elektriker på dugnadsinnsats. Lagt rør i vegg av rørlegger på dugnadsinnsats. Flislagt bad av flislegger på dugnadsinnsats. Montert dusj og våtromsvegger ved egeninnsats og dugnadsinnsats av tømrer.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Ble lagt ny membran og tettesjikt av faglært flislegger ved renovering av bad.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Ja

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Ja

Vindu i kjeller skadet ved fukt og råte.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Snekker Aage Nilsen

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut vinduet med PVC

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført av elektriker på dugnagsinnsats. Blant annet lagt opp ny strøm til kjøkken og bad i forbindelse med renovering

Eiendommen og omgivelsene



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Tilstandsrapport når vi kjøpte i 2021.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Renner inn vann i garasjegulv ved kraftig regnvær



Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Byttet platting og bygget blomsterbed. Satt opp gjerde. Alt ble utført av egeninnsats.

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

♦ **Ja**

Kjølevifte i stekeovn sluttet å fungere.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Electrolux Service

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet komponenter og reparerte stekeovn på garanti.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Sandvollveien 8D - Nabolaget Klavestad østre/Nordlitoppen - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Fosbyløkka Linje 131	5 min 0.4 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	13 min 5.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 41 min

Skoler

Sandbakken barne- og ungdomsskole (1-...17 min 639 elever, 29 klasser	1.5 km
Borgen barneskole (1-7 kl.) 326 elever, 19 klasser	18 min 1.6 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	19 min 1.6 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	16 min 6.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

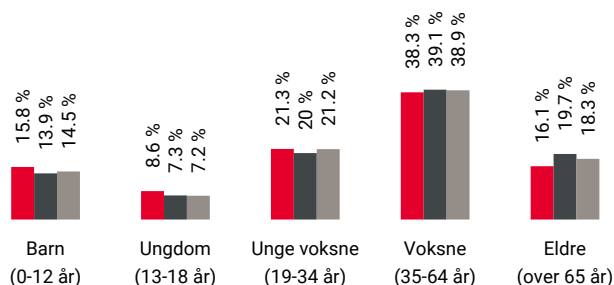
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Klavestad østre/Nordlitoppen	1 398	597
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Fosbyløkka barnehage (0-5 år) 42 barn	6 min 0.5 km
Fjelldal barnehage (1-5 år) 52 barn	16 min 1.4 km
Sandbakken barnehage (1-5 år) 94 barn	19 min 1.6 km

Dagligvare

Spar Skjebergveien	8 min
Kiwi Skjeberg PostNord	21 min 1.9 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 87/100



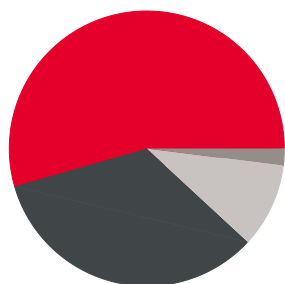
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100

Sport

⚽	Fosbyløkka leke- og aktivitetsplass Ballspill	7 min 🚶 0.6 km
⚽	Østliveien leke-/aktivitetsområde Ballspill	13 min 🚶 1.2 km
🚴	Spenst Skjebergsenteret	21 min 🚶
🚴	Family Sportsklubb Iseveien Senter	7 min 🚗

Boligmasse



55% enebolig
34% rekkehus
2% blokk
10% annet

Varer/Tjenester



Storbyen

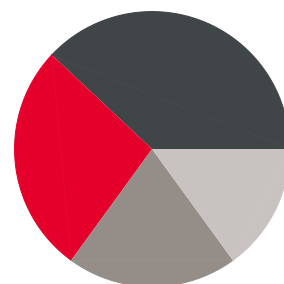
15 min 🚗



Apotek 1 Svanen Borgenhaugen

21 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder
38% 6-12 år
20% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



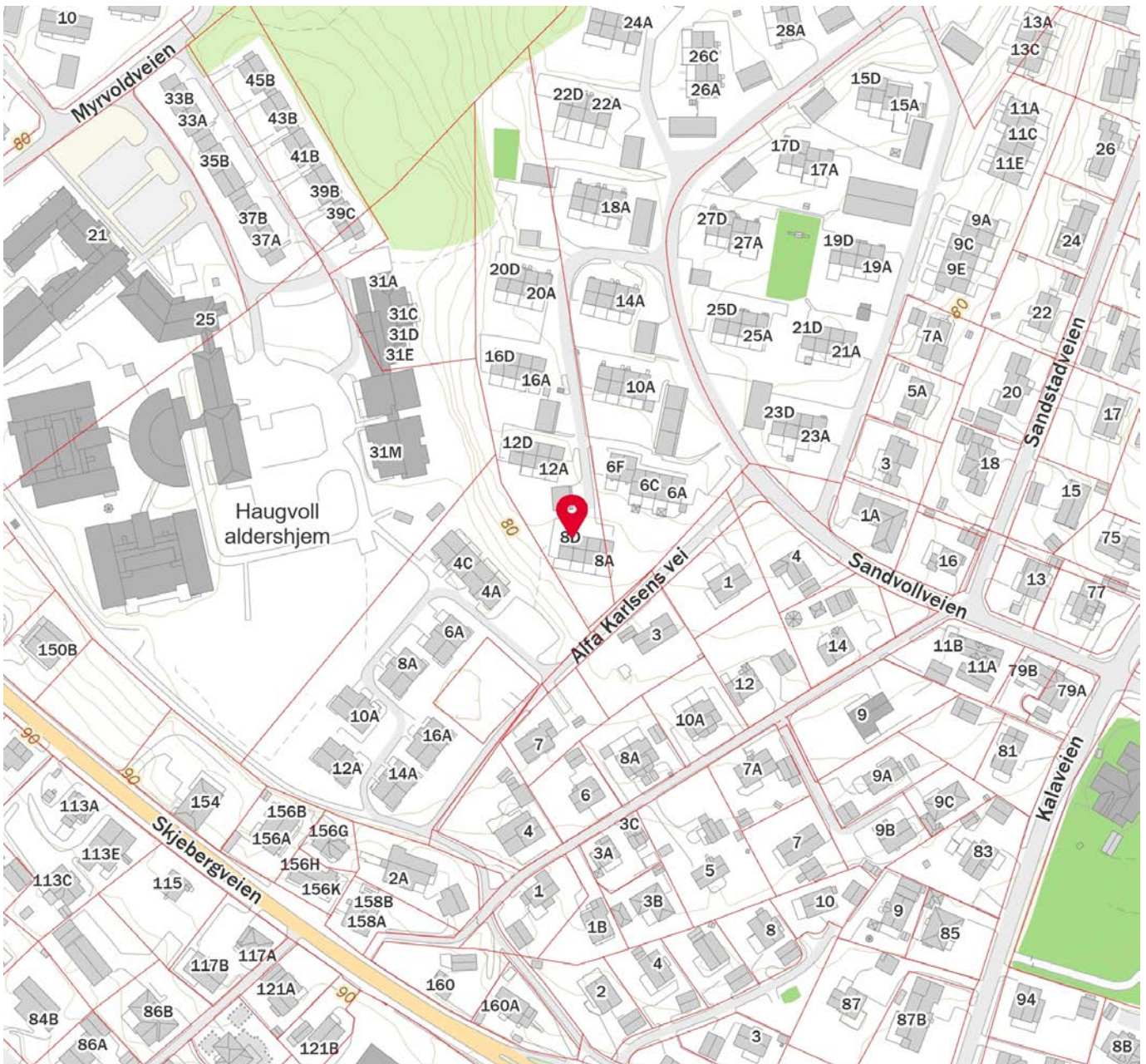
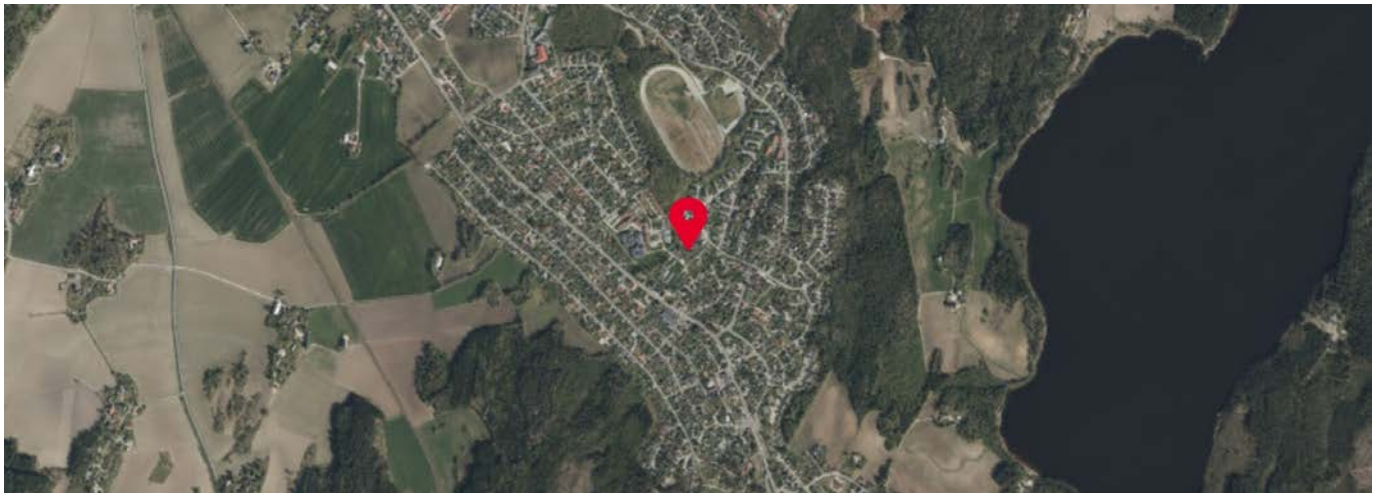
0%

43%

Klavestad østre/Nordlitoppen
Fredrikstad/Sarpsborg
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Ine Meisund Bredholt / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: torsdag 12. februar 2026 13:13
Til: Ine Meisund Bredholt / Aktiv
Emne: Svar: Rekvisisjon info e-verk - 1109260015 (gjelder saksnummer 5519577)

Hei.

Siste tilsyn var gjort 14.2.2007. Finner ingen påbud på anlegget.

Med vennlig hilsen.
Rejlers Elsikkerhet AS

Øyvind Skillebekk
Forvaltning

11. februar 2026 kl. 13:41 skrev Ine Meisund Bredholt / Aktiv:

Elvia AS tilsyn

Vår referanse:	Vår saksbehandler:	Telefon:	Vår dato:
1109260015	Ine M. Bredholt	69 14 15 45	11.02.2026

Det elektriske anlegget på Sandvollveien 8D - andelsnr. 54 i Myrvoll Borettslag, org.nr. 948 803 496 i Sarpsborg kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Kjell Robert Linga	Sandvollveien 8 D, 1743 Klavestadhaugen	01.08.1988
Anette Sofie Lundestad	Sandvollveien 8 D, 1743 Klavestadhaugen	16.04.1995

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Foreligger det påbud om utbedringer av anlegget som ikke er utført eller kontrollert?

Boligopplysninger:Saksbehandler: H³ vard Brje

Dato utkjrt: 12.02.26 Side 1 av 2

Myrvoll Borettslag	V ³ r ref.:	37/54
Sandvollveien 8 D	Type:	Tilknyttet borettslag
1740 BORGENHAUGEN	Eiere:	Anette Sofie Lundestad, Kjell Robert Linga
Organisasjonsnr: 948 803 496	Andelsnr:	54

1: FelleskostnaderTot. innev. m³ ned: 7 495

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter	1 609
	Avdrag	845
	Felleskostnader - 1	4 841
Tilleggsytelser:	Garasje l ³ n	200

Det er IKKE innfjrt IN-ordning i boligselskapet

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	385 954	Gjeld siste ³ rsoppg.:	265 583
Klient ajourf. l ³ n:	20 841 530,99	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	14 341 530

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 12139754458, DNB Bank ASAAnnuitets l³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 12.02.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 77

Saldo per 12.02.2026: 14 341 531

Andel av saldo: 265 584

Fjrst termin/fjrst avdrag: 30.06.2020 (siste termin 31.03.2045)

L³ nenummer: 15161613891, DNB Bank ASAAnnuitets l³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 12.02.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 120

Saldo per 12.02.2026: 6 500 000

Andel av saldo: 120 370

Neste termin/avdrag: 30.03.2026 (siste termin 30.12.2055)

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Hilde Rummelhoff Henriksen

Adresse: Sandvollveien 28 C

Postnr/-sted: 1743 KLAVESTADHAUGEN

Telefon: Mob.: 40043091

E-post: myrvoll.borettslag@outlook.com

6: Ligning - 2025

Annen formue:	44 192	Gjeld:	265 583	Andre inntekter:	2 142
		Utgifter:	14 890		

7: P³ lydende

P ³ lydende:		Opprinnelig innskudd:	17 000
Andelsnr:	54	Partialobligasjonsnr:	54

8: Bygning/eiendomBygge³ r: 1969G³ rds/bruksnr: 1041/276, 1041/140, 1041/144

Bygningstype: Rekkehus

Feste/eiet tomt: Eiet

Tomteareal: 23342

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	87373942
--------------	---------------------------	-----------	----------

Boligopplysninger:

Saksbehandler: H³ vard Brje

Dato utkjrt: 12.02.26 Side 2 av 2

Myrvoll Borettslag	V ³ r ref.:	37/54
Sandvollveien 8 D	Type:	Tilknyttet borettslag
1740 BORGENHAUGEN	Eiere:	Anette Sofie Lundestad, Kjell Robert Linga
Organisasjonsnr: 948 803 496		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.04.1969	Første innflytting:	01.04.1969
Etasje:	2 plan	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()		
Systeml ³ s:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4
Livsln ³ standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1
Ansiennitetsregler:	1 - Intern - andelseier i borettslaget		
	2 - Felles forkjpsrett		
	2 - Medlem i S OBBL		

Fasiliteter:

Annen informasjon:



Vedtekter

for Myrvoll borettslag org nr. 948803496

tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

Vedtatt av generalforsamlingen den 22. mars 2004. Vedtektene trer i kraft samtidig med ny lov om borettslag.

Nye punkt 6 og 7 vedtatt på generalforsamling 13.04.2011

Nye punkt 6-1(4) og 6-1(5), samt tillegg i punkt 6-4, vedtatt på generalforsamling 09.04.2013

Punkt 6-4, endret tekst og lagt til nytt avsnitt, vedtatt på generalforsamling 27.04.2016

Nytt punkt 6-6 vedtatt på generalforsamling 16.04.2018

Nytt punkt 7-5 vedtatt på generalforsamling 30.03.22

Endret punkt 6-6, vedtatt på generalforsamling 20.03.24

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følger av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf 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 eller tomten uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke. Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen for øvrig (så som terrasser, verandaer, plattinger, boder eller andre antenner, varmepumper, levegger, større lekeapparater m.v.).
- (2) Samtykke til å gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor, kan bare gis av generalforsamlingen, jfr punkt 10-3, med mindre generalforsamlingen i eget vedtak har gitt styret en begrenset fullmakt. (se pkt 6.4)

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

(4) Det er ikke tillatt å sette opp hundegård, men det kan søkes i spesielle tilfeller, som f.eks ved tjenestehund (vedtatt 09.04.13)

(5) Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenne. Styret kan i særskilte tilfeller gi tillatelse mot at andelseier søker styret og undertegner særavtale om parabolantenne. (vedtatt 09.04.13)

6-2 Vilkår

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

(i) 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.

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

Arbeidet skal være utført i overensstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav.

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

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

(v) Arbeidene betales av andelseieren.

(vi) Alle direkte utgifter som borettslaget får som et resultat av arbeidet, betales av andelseieren.

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

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

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

(2) Andelseier er kjent med at generalforsamlingen til enhver tid kan endre sitt vedtak således at det ikke lenger blir tillatt å benytte borettslagets fellesareal eller særareal, jfr vedtektenes punkt 7 for slike tiltak som samtykket omfatter, eller ved at vilkårene for oppsett av slike tiltak endres. Andelseier plikter til enhver tid å rette seg etter de vedtak som fattes av generalforsamlingen og om nødvendig og på egen kostnad fjerne tiltaket.

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

(3) Generalforsamlingen kan fastsette tilleggsvilkår

6-3 Gjennomførte forandringer

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

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

6-4 Tillatelser - oppsett av boder mm.

Generalforsamlingen gir styret tillatelse og fullmakt til å godkjenne oppføring av boder etter følgende tilleggsvilkår:

1. Det er styret som utformer retningslinjer for hvilke typer boder som kan anskaffes/bygges. Bodene skal være i samsvar med gjeldende arealplaner og planbestemmelser for området, plan og bygningsloven og annet regelverk.
2. Styret bestemmer hvor bodene skal plasseres i henhold til kart over borettslaget.
3. Styret skal godkjenne hver enkelt søknad.
4. Styret går inn for maksimum størrelse på 5 m² på boden. Mønehøyden skal være maks 230 cm. Bodene skal ha samme farge som tilliggende hus.
5. Bygningen kan ikke brukes til varig opphold for personer.
6. Bodene skal ikke ha innlagt lys/strøm.
7. Styret har oppnevnt egen bygningskyndig som skal følge opp/kontrollere bygging, plassering og utførelse av bygningen.
8. Andelshaveren skal stå for vedlikeholdet av boden.
9. Ved salg av leiligheten, må andelshaveren informere den nye eieren om vedlikeholdsansvaret på boden.
10. Om boden står i veien ved drenering etc, er det andelshaveren sitt ansvar å demontere boden og flytte den.
11. For endeleiligheter og midtleiligheter kan styret gi tillatelse til oppsett av takoverbygg mellom husvegg og bod med skillevegg i mellom. Dette vurderes i hvert enkelt tilfelle med hensyn til plassering og fasadeutseende.

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å tillate oppsett av varmepumper, trampoliner og levegger. Andelseiere må søke styret om tillatelse. (endret 27.04.16)

Levegger skal være maks 1,8 meter og ha samme farge som tilliggende hus.

I tillegg får styret i fullmakt til å avgjøre oppsett av plattinger.

Styret har fullmakt til å tillate oppsett av markiser i fargevalg som passer til bygningen. Søknad skal sendes styret med utforming og farge på markisen. (vedtatt 09.04.13)

Styret har fullmakt til å tillate oppsett av utendørs vannkran. Søknad skal sendes styret. Styret kan godkjenne utendørs vannkran som plasseres på nærmeste yttervegg i vaskerom. (vedtatt 27.04.16)

6-5 Register (først og fremst til bruk ved enkeltstående tillatelser).

Borettslagets styre skal føre et register over de endringer som borettslagets generalforsamling har gitt sitt samtykke til og de vilkår som er fastsatt i tilknytning til det enkelte samtykke.

Andelseiere kan få utlevert utskrift av denne liste ved henvendelse til styret.

Det tas forbehold om at denne liste kan være mangelfull. Ytterligere informasjon kan fås ved henvendelse til borettslagets styre.

6-6 Lading av el-biler og plug-in hybrider. (endret 2024)

Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å behandle og evt. godkjenne søknader fra andelseiere/beboere om å etablere ladepunkt for el-bil og plug-in hybrid på følgende vilkår:

For ladepunkt i garasjer:

- Kontakt styret for gjeldende vilkår for montering av ladepunkt.
- Etablert ladepunkt følger garasjeplassen.
- I tillegg gjelder vilkårene under «Felles for ladepunkt»

For ladepunkt ved andelseiers boenhet, der det lar seg gjennomføre:

- Det skal søkes styret om tillatelse, før etablering av ladepunktet.
- Ladepunktet/ladestasjon, kan etableres på endevegg ved andelseiers boenhet.
- Strøm til ladepunkt må hentes fra andelseiers eget sikringsskap.
- Overspenningsvern bør installeres for å unngå skade på bil ved evt. lynnedslag og andre overspenninger.
- Ved eventuell gjennomføring av ledninger i yttervegg, skal dette utføres på en håndverksmessig forsvarlig måte.
- Andelseier skal sørge for nødvendig vedlikehold av selve ladepunktet, strømledninger fra sikringsskap fram til ladepunktet, og eventuelt annet vedlikehold, tilknyttet ladepunktet.
- Dersom tiltaket fjernes, må andelseier for egen kostnad tilbakeføre bygningen i opprinnelig og forsvarlig stand.
- Ladepunktet eies av andelseier.
- I tillegg gjelder vilkårene under «Felles for ladepunkt»

Felles for ladepunkt:

- Etablering av ladepunkt skal utføres av autorisert el. installatør, og tiltaket skal utføres og etableres i henhold til gjeldende forskrifter.
- Andelseier skal etter at installasjon av ladepunkt er utført, sende kopi av samsvarserklæring til styret.
- Andelseier må selv bekoste installasjonen av ladepunktet, og eventuelle andre kostnader i forbindelse med etableringen av dette.
- Andelseier skal sørge for nødvendig vedlikehold av selve ladepunktet, og eventuelt annet vedlikehold tilknyttet ladepunktet.
- Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under, eller som senere måtte oppstå, som følge av monteringen/etableringen av ladepunktet.
- Andelseier må for egen kostnad fjerne hele eller deler av tiltaket, dersom dette skulle være nødvendig, i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningene. På samme måte må andelseier for egen kostnad besørge eventuell remontering.

7. UTEAREAL

7-1 Fellesareal

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

7-2 Midlertidig enerett (dersom mulig lages et kart eller lignende)

(1) Andeler som er tilknyttet boliger som rekkehusleiligheter har en midlertidig enerett til bruk etter nærmere angitt, avgrenset felt av borettslagets fellesareal som i dag nyttes som boligens eksklusive hageareal.

Andeler som er tilknyttet boliger som rekkehusleiligheter har en midlertidig enerett til bruk den del av borettslagets fellesareal som ligger utenfor boligens stueside og som i dag nyttes som rekkehusets hage.

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.

7-4 Borettslaget og andres rett til bruk

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.

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.

7-5 Hekker (Vedtatt 2022)

Maks. høyde på hekker skal være 2 meter. All beplantning er andelseier sitt ansvar, herunder også beskjæring av hekker og busker.

8. Pålegg om salg og fravikelse

8-1 Mislighold

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

8-2 Pålegg om salg

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

8-3 Fravikelse

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

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 en hver 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 lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

10. Styret og dets vedtak

10-1 Styret

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

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

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

10-2 Styrets oppgaver

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

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

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

10-3 Styrets vedtak

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

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

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

10-4 Representasjon og fullmakt

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

11. Generalforsamlingen

11-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

11-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en

tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

11-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

11-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

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

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

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 framtrædende 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 overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

12-3 Mindretallsvern

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

13. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

13-1 Vedtektsendringer

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

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

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

13-2 Forholdet til borettslovene

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

Ordensregler for Myrvoll Borettslag

Parkering i Myrvoll borettslag

Borettsshavere som disponerer garasje parkerer i, eller rett foran denne. For øvrig bruker vi bare de plassene som er avsatt til parkering. Plassene foran husene brukes bare etter avtale mellom beboerne. Bilene skal ikke være til hinder for utrykkingskjøretøy. Vinteropplagring av båter, campingvogner og lignende er ikke tillatt. Ei heller tillates kjøretøy over 3.500 kg parkert på borettslagets område. Avskiltede kjøretøyer tillates kun etter avtale med styret.

Snømåking, plenklipping og lignende

Alle sørger for å holde gårdsplasser og plener rene og ordentlige. Styret anbefaler at oppgaver som snømåking og plenklipping avtales beboerne i mellom. Dersom borettsshaverne ikke blir enige om dette, eller ikke oppfyller sine forpliktelser, tas dette opp med styret.

Klestørking

Klestørk skal ikke henge ute på helligdager og på spesielle dager som 1. mai og 17. mai.

Ro i borettslaget

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom 22.00-07.00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virke sjenerende på omgivelsene.

Ved oppussing av leiligheten etc. tillates dette

- på hverdager klokken 07.00-20.00.
- på søndager og helligdager bør dette unngås.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 22.00, vasles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier søker styret på forhånd, samt aksepterer borettslagets regler for dyrehold. Det er kun tillatt med 1 dyr pr. leilighet.

Bruk av boligen og eventuelle tilknyttende arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.

- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toaletter holdes åpne for å unngå kondenssskader og muggdannelser i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- Straks å melde fra til styret om det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende
- boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.

Ytre byggmessige endringer

Ytre byggmessige endringer, som for eksempel oppsett av platting, bod etc. krever skriftlig søknad av styret. Det gjelder også ved ønske om montering av varmepumpe. Styret har utarbeidet eget søknadsskjema m/retningslinjer for montering av varmepumpe og bod. Dersom en beboer foretar endringer som nevnt ovenfor uten styrets godkjenning, kan styret fatte vedtak om riving. Søknad skal også sendes vedrørende felling av trær. Levegger skal være maks 1.8. m og ha samme farge som tilliggende hus.

Brudd på ordensreglene

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

Til styret i Myrvoll borettslag

Søknad om dyrehold

Undertegnedeadresse.....

søker herved om å holde..... (type og rase)

Begrunnelsen er:

.....

.....

Jeg forplikter meg til å overholde følgende regler som er vedtatt av generalforsamlingen.

Erklæring

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund/katt måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.
3. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende.
4. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
5. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i bestemmelsen som generalforsamlingen fatter og finner nødvendig å foreta.
6. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold av ordensreglene.

....., den...../..... Andelseiers underskrift:.....

1. Styret gir tillatelse til å holde på de underskrevne vilkår.

2. Styret avslår søknaden på grunn av.....
.....

....., den...../..... Styrets leder:

RETNINGSLINJER FOR OPPSETTING OG BRUK AV TRAMPOLINE

1. Andelseier som ønsker å sette opp trampoline skal innhente styrets tillatelse før installasjon foretas.
2. Bruk av trampoline kan medføre mye støy, slik at bruken skal være begrenset til tidsrommet 0700 – 2100 på hverdager og lørdag og 0900 – 1700 på søndag og helligdager.
3. Andelseier som setter opp trampoline må sørge for forsvarlig sikring og å følge kjøreregler for trampoliner:
 - a. Les alltid bruksanvisningen nøye
 - b. Sjekk og test trampolinen etter montering, ta kontakt med forhandleren dersom du er i tvil
 - c. Ha god plass rundt trampolinen
 - d. Sørg for at underlaget er jevnt og mykt, f.eks. gress, sand e.l.
 - e. Sjekk brukerveiledningen for hvor mange som kan hoppe samtidig
 - f. Ta av skoene slik at duken ikke slites så fort
 - g. I regnvær blir duken glatt, og faren for å skli er større
 - h. Ikke la barna hoppe alene uten tilsyn fra voksne
 - i. Husk ettersyn og vedlikehold
4. Andelseier er ansvarlig for personskader og ulykker som måtte oppstå ved bruk av trampoline.
5. Andelseier skal sørge for å utbedre skader og sår som måtte oppstå på utearealene, både ved oppsetting, bruk og etter fjerning.
6. Søknaden skal være skriftlig, og inneholde et forslag til plassering. Andelseier skal i søknaden skriftlig påta seg alt ansvar som følge av bruken, både deres egen og andres bruk.
7. Trampoliner som er satt opp uten styrets samtykke kan kreves fjernet. Dersom andelseieren ikke etterkommer et pålegg fra styret om å fjerne trampolinen innen fastsatt frist, vil styret etter fristens utløp kunne fjerne trampolinen uten ytterligere forvarsel. Styret vil i denne sammenheng ikke kunne gjøres ansvarlig for ikke å ha tatt vare på trampolinen.

SØKNADSSKJEMA FOR OPPSETTING AV TRAMPOLINE

(Søknaden leveres styret i borettslaget)

Andelseiers navn: _____

Adresse: _____

Forslag til plassering av trampolinen:

Undertegnede samtykker i at han/hun er ansvarlig for alt som måtte følge av bruken av trampolinen, både egen og andres bruk, og at borettslaget ikke påtar seg noe ansvar.

Undertegnede samtykker også i å ha lest og gjort seg kjent med retningslinjene for bruk av trampoline.

sted

dato

Andelseiers underskrift

Myrvoll Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Tidspunkt: Torsdag 27.03.2025 kl. 18:00

Sted: Lionshuset Skjeberg, Vernerveien 5

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 andelseier - egen caravanparkering for gjester

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

- 6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år
- 6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år
- 6.3 Valg av valgkomite for 1 år
- 6.4 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

Etter generalforsamlingen er avsluttet, vil det avholdes et beboermøte med egen agenda. Se vedlegg.

13.03.2025

Hilsen styret i Myrvoll Borettslag

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2. Årsmelding for 2024

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

4. Innkomne saker

4.1 Fra andelseier - egen caravanparkering for gjester

Forslag fra Cathrine Stang, se vedlegg.

Styrets innstilling:

Styret synes ikke at de få parkeringsplassene vi har skal være forbeholdt caravaner, eller at det er kun caravaner som kan sikre seg en parkeringsplass over lengre tid.

Styret ønsker ikke å administrere en slik utlånsordning for noe som anses å være aktuelt for veldig få andelseiere. Styret ønsker ikke rollen som parkeringsvakter for å sjekke at plassen faktisk er tilgjengelig for de som har reservert den. Styret uttrykker i tillegg bekymring for bruk av skjøteledninger og hvordan arealet rundt en slik caravan skal benyttes.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Hilde Rummelhoff Henriksen
Styremedlem, Linda Cathrin Vestby
Styremedlem, Kirsten Anita Grønsveen
Varamedlem, Patrick Teixeira Skjelle
Varamedlem, Fredrik Ravn

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Linda Cathrin Vestby og Kirsten Anita Grønsveen er på valg.

Styrets forslag: Linda Cathrin Vestby i 12D (gjenvalg) og Kjell Robert Linga i 8D (ny)

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Fredrik Ravn og Patrick T. Skjelle er på valg.

Styrets forslag: Tommy Solli i 26B (ny) og June Røsnæs i 12B (ny)

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

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

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

gir med dette fullmakt til:

for å stemme på mine vegne på ordinær generalforsamling i 2025 i Myrvoll 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 Myrvoll Borettslag for 2024

Myrvoll Borettslag, org.nr. 948803496 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Myrvoll Borettslag er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Borettslaget består av 54 enheter, og har beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Borettslagets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Styret har bestått av

Styreleder, Hilde Rummelhoff Henriksen, Valgt fra 20.03.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Linda Cathrin Vestby, Valgt fra 22.03.2023, Valgt for 1 år
Styremedlem, Kirsten Anita Grønsveen, Valgt fra 22.03.2023, Valgt for 2 år
Varamedlem, Patrick Teixeira Skjelle, Valgt fra 20.03.2024, Valgt for 1 år
Varamedlem, Fredrik Ravn, Valgt fra 20.03.2024, 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

Dugnad lekeplass

Sommer og vinter vedlikehold

Utført resterende malings arbeid

Skiftet dører og vinduer der det har vært behov

Har tilrettelagt for elbil lading i alle garasjeanlegg, minus fellesgarasjen

Lyktestolper frakoblet andelseier, tilkoblet fellesanlegg

Strøm i fellesgarasjen frakoblet andelseier, tilkoblet fellesanlegg

Lyktestolpe montert på lekeplass

Festet 1 stk trappe rekkverk

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2024

Befaring på utvendig trappe rekkverk

Befaring på kledning på 1 stk garasje

Befaring med filming på en leilighet pr. rekke, dvs 13 leiligheter. Rapport oversendt til teknisk avd SOBBL.

Byggmøter 5 stk med Rygge elektro i forbindelse med elbil ladingen.

Behandlet klagesaker

Behandlet søknader

Foretatt HMS runde

Det har vært gjennomført 9 styremøter. Hvorav varamedlemmene har deltatt på 3 møter hver seg

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Rørfornyning, planlegging og foreta anbudsrunde

Male ferdig, fellesgarasjen og en garasjeport

Planlegge nytt sommervedlikehold

Fortsette vedlikehold av dører og vinduer

Befaringer av utvendig rekkver/håndløper

Markere parkeringsplasser

Tette og asfaltere hull i veien

Dugnad

Dialog med kommunen angående overgrodd beplantning langs Alfa Karlsens vei

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.

Årsmeldingen er godkjent av styret 06.03.2025

Resultatregnskap for Myrvoll Borettslag

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Innnevde felleskostnader		2 897 856	2 509 704	2 897 724	2 844 800
Innnevde kostnader finans		1 237 680	1 107 432	1 237 500	1 653 000
Innnevde kostnader garasjer		135 600	135 600	135 600	135 600
Innnevde andre kostnader	1	8 500	8 500	0	0
Andre inntekter	2	2 018	552	0	0
Sum inntekter		4 281 654	3 761 788	4 270 824	4 633 400
KOSTNADER					
Personalkostnader	3	4 704	0	0	0
Styrehonorar	4	154 500	157 500	167 000	160 700
Arbeidsgiveravgift og pensjon		22 447	22 208	23 500	22 700
Avskrivning	5	3 358	3 358	3 300	3 300
Revisjonshonorar	6	5 875	5 750	6 300	6 400
Forretningsfjrerhonorar		133 860	133 860	133 800	133 800
Drift og vedlikehold	7	2 185 537	1 211 754	2 097 000	5 398 000
TV/bredb³ nd		407 423	353 530	375 000	423 700
Forsikringer		408 843	378 978	424 500	478 300
Kommunale avgifter		863 752	762 150	906 200	1 036 000
Eiendomsskatt		251 937	251 937	252 000	252 000
Kostnader str³m, energi		33 088	52 362	56 000	40 000
Andre driftskostnader	8	28 051	23 921	35 000	28 800
Sum kostnader		4 503 375	3 357 307	4 479 600	7 983 700
Driftsresultat		-221 721	404 480	-208 776	-3 350 300
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		41 367	36 407	0	0
Renteinntekter		90 321	107 880	0	0
Rentekostnader		852 176	717 148	861 600	1 112 300
Sum finansielle poster		-720 489	-572 861	-861 600	-1 112 300
Resultat		-942 210	-168 381	-1 070 376	-4 462 600
Disponering av ³rsresultat					
Overf³rt til/fra oppt³jent egenkapital		-942 210	-168 381	0	0

Balanse for Myrvoll Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 14	8 892 502	8 892 502
Garasjer / carporter	10, 14	1 579 346	1 579 346
Andre driftsmidler	5	6 156	9 514
Sum anleggsmidler		10 478 004	10 481 362
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		13 164	17 346
Andre fordringer	11	525 864	630 938
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 584 195	2 722 430
Konto for skattetrekk-bundne midler		15	15
Sum omløpsmidler		2 123 238	3 370 728
SUM EIENDELER		12 601 242	13 852 090

Balanse for Myrvoll Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		5 400	5 400
Opptjent egenkapital		-3 642 420	-2 700 210
Sum egenkapital	12, 13	-3 637 020	-2 694 810
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	14	14 749 468	15 127 658
Borettsinnskudd	15	918 000	918 000
Garasjeinnskudd	15	70 000	70 000
Sum langsiktig gjeld		15 737 468	16 115 658
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		495 624	424 467
Skyldig off. myndigheter		71	0
P ³ Inpte renter		4 594	6 776
Annen kortsiktig gjeld	16	504	0
Sum kortsiktig gjeld		500 793	431 243
Sum gjeld		16 238 262	16 546 900
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 601 242	13 852 090

Myrvoll Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Hilde Rummelhoff Henriksen
Styreleder

Linda Cathrin Vestby
Styremedlem

Kirsten Anita Grønsvæen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Felleskostnadene innkreves månedlig.

Klassifisering av balanseposter

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

Varige driftsmidler

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

Bygninger og tomter

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

Fordringer

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

Disponible midler

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

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

	2024	2023
Disponible midler pr 01.01.	2 939 485	3 504 770
Endring disponible midler		
i retts resultat	-942 210	-168 381
Tilbakeføring avskrivninger	3 358	3 358
Avdrag på lån	-378 189	-400 262
i retts endring av disponible midler	-1 317 041	-565 285
Disponible midler	1 622 444	2 939 485
Omløpsmidler	2 123 238	3 370 728
Kortsiktig gjeld	-500 793	-431 243
Disponible midler	1 622 444	2 939 485

Note 1 - Innkrevde andre kostnader

	2024	2023
3607 ELbil lading	8 500	8 500
Sum	8 500	8 500

Note 2 - Andre inntekter

	2024	2023
3900 Andre inntekter	2 018	552
Sum	2 018	552

Posten gjelder inntekter fra el-bil lading.

Note 3 - Personalkostnader

	2024	2023
5000 Lønn til ansatte	4 200	0
5092 Feriepenger	504	0
Sum	4 704	0

Borettslaget har ingen fast ansatte. Antall ³ rsverk: 0,1. Borettslaget er ikke pliktig til ³ ha tjenstepensjon (OTP)

Note 4 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2024 gjelder for valgperioden 2023/2024.

Note 5 - Andre anleggsmidler

	Bj rbar PC 2 stk
Anskaffelseskost pr.01.01 :	16 790
i rets tilgang :	0
i rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	16 790
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	10 634
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokfjrt verdi pr.31.12:	6 156
i rets avskrivninger :	3 358
Anskaffelses ³ r :	2021
Antatt levetid i ³ r :	5

Note 6 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2024 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 7 - Drift og vedlikehold

	2024	2023
6600 Vedlikehold bygning	302 281	175 017
6603 Vedlikehold uteomr ³ de	157 573	123 999
6604 Rehabilitering	1 626 758	912 738
6609 Egenandel forsikring	12 000	0
6713 Prosjektledelse rehab	86 925	0
Sum	2 185 537	1 211 754

Vedlikehold bygning omfatter: Utskifting av vindu og dører, ³ pnet og spylt tette ryr, byttet sluk, byttet stikkledninger/stamnett¹ og maling. P³ uteomr³ det kommer fast fortløpende vedlikehold som snøbrøyting, feiing, stryking og plenklipping. Rehab.gjelder infrastruktur til ladeanlegg og rest malearbeid.

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

Note 8 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6300 Leie av møtelokaler	1 200	1 200
6490 Leie Container	8 874	0
6500 Verktøy og redskap	457	446
6540 Kontorutstyr	0	240
6550 Driftsmateriell	215	504
6560 Kostnader el bil lading	302	0
6800 Kontorrekvisita	90	0
6821 Kopieringskostnader	1 998	1 958
6860 Kurs og konferanser	3 400	7 800
7400 Kontingent- fradragsberettiget	4 089	4 033
7710 Generalforsamling ³ rsmjete	1 875	2 640
7770 Bank og kortgebyr	2 191	2 353
7771 Diverse purregebyr og renter	-1 024	-361
7790 Andre driftskostnader	4 384	3 109
Sum	28 051	23 921

Andre driftskostnader konto 7790: Kompensasjon for strøm i fellesgarasje og lykestolpe, samt servering dugnad og generalforsamling.

Note 9 - Bygninger

Kostpris 1967	4 001 200
Rehabilitering	4 751 277
Brannstiger 2009	140 025
Bokført verdi 31.12	8 892 502

Tomt gnr. 1041 bnr. 140, 144 og 276 eies av borettslaget. Tomtens kostpris er en del av bygningenes kostpris.

Bygningene er ikke avskrevet, styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført for ³ opprettholde verdiene.

Note 10 - Garasjer/Carporter

Kostpris garasjer	1 579 346
Bokført verdi 31.12.	1 579 346

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

Note 11 - Andre fordringer

	2024	2023
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredb ³ nd mm.	525 864	630 938
Sum	525 864	630 938

Note 12 - Endringer egenkapital

	2024	2023
Egenkapital 01.01.	-2 694 810	-2 526 429
i rets resultat	-942 210	-168 381
Egenkapital 31.12.	-3 637 020	-2 694 810

Note 13 - Egenkapital

Balansen i ³ rsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balansefjrt verdi er lavere enn balansefjrt verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes p³ basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balansefjrt 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 hnyere enn den balansefjrt verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til ³ vN re positiv av styret i borettslaget.

Note 14 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Form ³ l:	Vedlikehold
L ³ nenummer:	12139754458
L ³ netype:	Annuitet
Opptaks ³ r:	2020
Rentesats:	5.70 %
Beregnet innfridd:	30.03.2045
Opprinnelig l ³ nebeln ³ :	20 000 000
L ³ nesaldo 01.01:	15 127 658
Avdrag i perioden:	378 189
L ³ nesaldo 31.12:	14 749 468

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	54	273 138	14 749 452

Selskapets langsiktige gjeld er sikret med pant i borettslagets bygning (er). Bokfjrt verdi p³ pantsatte midler pr 31.12. framkommer i note for bygninger.

Note 15 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd i 1967 kr 918 000. Garasjeinnskudd kr 70 000.

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

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	2024	2023
2940 Skyldige feriepenger	504	0
Sum	504	0

Resultat og balanse med noter for Myrvoll Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Myrvoll Borettslag

Styreleder	Hilde Rummelhoff Henriksen (sign.)	17.02.2025
Styremedlem	Linda Cathrin Vestby (sign.)	14.02.2025
Styremedlem	Kirsten Anita Grønsveen (sign.)	14.02.2025



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 Myrvoll Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Myrvoll Borettslag som viser et underskudd på kr 942 210. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

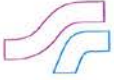
Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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





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. februar 2025
Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

Ønsker å fremme forslag om egen caravan parkering for gjester til beboere i Myrvoll borettslag.

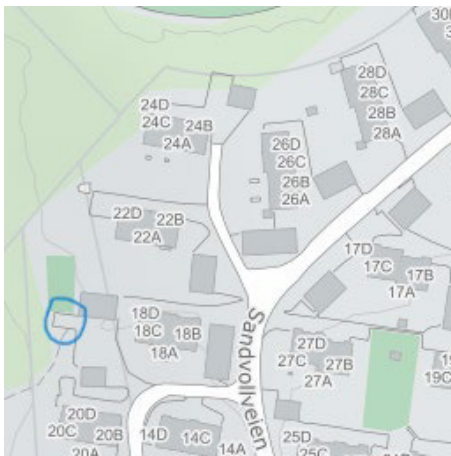
Forslaget blir som følgende

I perioden fra etter 17. mai frem til 1 oktober kan asfaltplassen ved siden av lekeplassen brukes til besøkende som kommer tilreisende med caravan.

Der vil det da være mulighet for å bli stående maks 7 dager sammenhengende. fra første dag besøkende ønsker å disponere plassen.

en mulighet for hvordan dette skal praktiseres kan for eksempel være å opprette en Facebook gruppe der alle i borettslaget er medlemmer, inkludert styret. dette gruppa vil kun omhandle lån av denne plassen.

Legger ved som vedlegg bilde som viser hvilken plass som er tiltenkt.



Med hilsen

Cathrine Tveter Stang

Sandvollveien 20 b

20//02-2025

Protokoll

1. Konstituering

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Myrvoll Borettslag torsdag 27.03.2025 kl. 18:00 - Lionshuset Skjeberg, Vernerveien 5.

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Karine Torstensen

1.2 Valg av referent

Vedtak:

Valgt ble: Karine Torstensen

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 15

Antall fullmakter: 4

Antall stemmeberettigede: 19

I tillegg møtte

Medeiere/andre: 4

Fra SOBBL: Karine Torstensen

Vedtak:

Godkjent.

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:

Valgt ble: Patrick Teixeira Skjelle og Kjell Robert Linga

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 andelseier - egen caravanparkering for gjester

Forslag fra Cathrine Stang, vedlegg var vedlagt innkallingen.

Styrets innstilling:

Styret synes ikke at de få parkeringsplassene vi har skal være forbeholdt caravaner, eller at det er kun caravaner som kan sikre seg en parkeringsplass over lengre tid.

Styret ønsker ikke å administrere en slik utlånsordning for noe som anses å være aktuelt for veldig få andelseiere. Styret ønsker ikke rollen som parkeringsvakter for å sjekke at plassen faktisk er tilgjengelig for de som har reservert den. Styret uttrykker i tillegg bekymring for bruk av skjøteledninger og hvordan arealet rundt en slik caravan skal benyttes.

Vedtak:

8 stemte ja, 11 stemte nei. Forslaget ble ikke vedtatt.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

Forslag:

Styreleder: 60.000,-

Hvert styremedlem: 40.500,-

Varamedlemmer Patrick Skjelle (3 møter) og Fredrik Ravn (3 møter) per møte: 2.000,-

Vedtak:

som forslag.

6. Valg

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Linda Cathrin Vestby og Kirsten Anita Grønsveen er på valg.

Styrets forslag: Linda Cathrin Vestby i 12D (gjenvalg) og Kjell Robert Linga i 8D (ny).

Andre forslag: ingen

Vedtak:

Valgt ble: Linda Cathrin Vestby og Kjell Robert Linga

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Fredrik Ravn og Patrick T. Skjelle er på valg.

Styrets forslag: Tommy Solli i 26B (ny) og June Røsnæs i 12B (ny).

Andre forslag: Linn-Jeanette Andreassen fikk 7 stemmer.

Tommy Solli fikk 17 stemmer. June Røsnæs fikk 12 stemmer.

Vedtak:

Valgt ble: Tommy Solli og June Røsnæs.

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

Vedtak:

Linn-Jeanette Andreassen og Mona Sviggum.

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

Vedtak:

Delegat: Hilde Henriksen

Varadelegat: Linda C. Vestby

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.

Sarpsborg, 27.03.2025.

Karine Torstensen, møteleder (sign.)
Patrick T. Skjelle, protokollvitne (sign.)
Kjell Robert Linga, protokollvitne (sign.)

Sandvollveien 8

F E R D I G A T T E S T

Arbeidets sted: Myrvoll Hus A 45-46-47-48.

Arbeidets art: Nybygg

Bygningens art: Vertikalt delt 4-mannsbolig .

Byggherre: S.B.B.L., St. Mariest. 79, 1700 Sarpsborg.

Byggemelder: "

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det godtgjort at arbeidet
er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i
tillatelsen som er gitt, uten at særskilt tillatelse er
innhentet fra bygningsrådet.

Skjeberg, 14. juli 1970

kommuneingeniør



Godkjent. Skjeberg Byggningsråd
6/4 1965 Sak nr. 57/65

SARPSBORG OG ØMEGNS B.B.L.
MYRVOLL-1 & II • SKJEBERG.

REKKEHUS-A.

KJELLER.
TVERRSNITT.

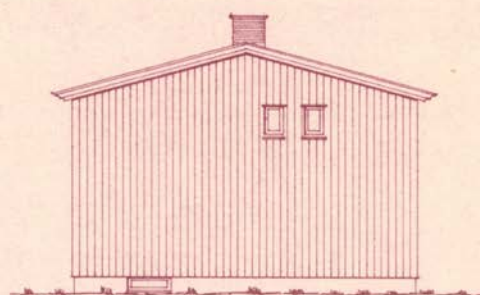
NBBL AL. VORSTKE-BÜHNERHOLLAG
 LANDSFOREN
 ØSTFOLDAVD. ARKT. KONT.
 PELLYG. 61 S.BORG TLF. 54899

MÅL: 1:100
TEGNET: 12-MARS 1965
SIGN: K.AA.

RETTET | DATO
TEGN. NR.
6405 - A.01



INNGANGSFASADE



GAVL



HAGEFASADE

Godkjent, Skjeberg Bygningsråd
19.05.1965 Sak nr. 57465

OPPDR. GIVER

SARPSBORG OG OMEGNS B.B.L.
MYRVOLL-I-II-SKJEBERG.

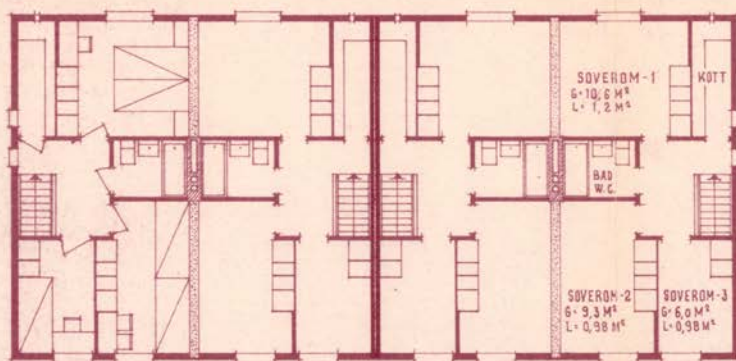
TEGN. TITEL

REKKEHUS-A.
FASADER.

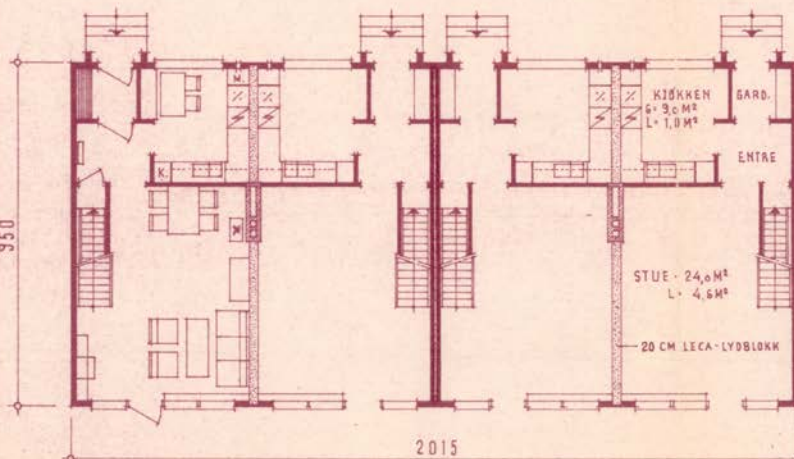
NBBL 1. LUGNEN SOLIDARHET
1. LUGNEN SOLIDARHET
ØSTFOLD A.D. ARKT. KONT.
MILYGT. 1. LUGNEN 11. 52598

MÅL: 1:100
TEGNET 12. MARS 1965
SIGN. K.AA.

RETTET DATO
TEGN. NR.
6405-A.03



• 2. ETASJE •



• 1. ETASJE •

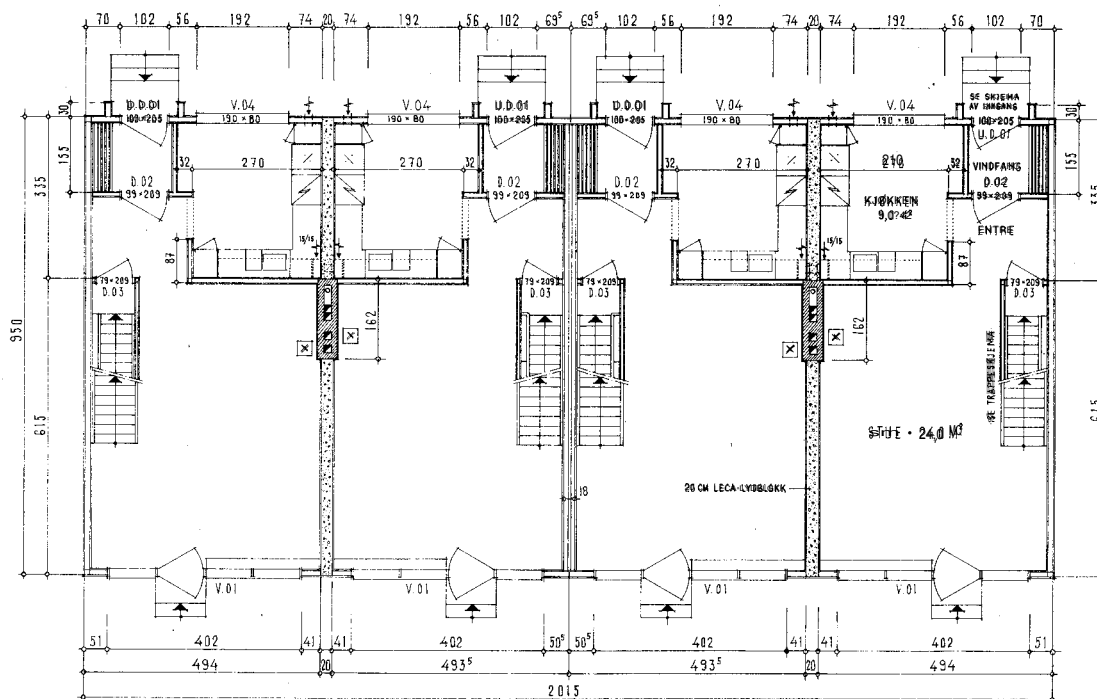
• LEIEAREAL PR. LEILIGHET - 88-M² •

Godkjent. Skjeberg Bygningssråd
10.14.19.65 Sak nr. 571/65

OPPD. GIVER
SARPSBORG OG OMEGNS B.B.L.
MYRVOLL-I & II • SKJEBERG

TEGN. TITEL
REKKEHUS-A.
ETASJEPLANER.

MÅL: 1:100	RETTET	DATO
TEGNET: 12. MARS 1965	TEGN. NR.	
SKID. K.A.	6405	A.02



• ALLE MÅLER STØLPEMÅL.
• INNEKRENNING MÅL PÅ VINDUER OG
DØRER ER UTV. KANVINKEL.

OFFICE OVER
SARPSBORG 06 066110 B.B.L. REKKEHUS-AZ
WIKERVOLDEN I II, SKJEBERG, 4

TECH. TITEL
REKKEHUS-AZ
1. ETASJE
RETTET
TEK. NR.
64057405
DATE
1-130
REKKEHUS-AZ
GISTFOLDAND. ARK. KONV. L. 1-130
PELLETT 61 SØNDAG TOR. 04.09.00
SEEN 21.08.00

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	Sandvollveien 8D	H0101	1041/144	136	4	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LUNDESTAD ANETTE SOFIE 160495*****	Eiendomsrett 1/2	Sandvollveien 8D 1743	Bosatt
LINGA KJELL ROBERT 010888*****	Eiendomsrett 1/2	Sandvollveien 8D 1743	Bosatt

Vegadresse: Sandvollveien 8 D

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1743 KLAVESTADHAUGEN	Kirkesogn	02020206 Søndre Skjeberg
Grunnkrets	1312 Nordlitoppen	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	8 Borgen		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	145916577		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	15.07.1970

1: Bygning 145916577: Rekkehus (131), Tatt i bruk 15.07.1970

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	136
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	136
Opprinnelseskode	Massivregistrering	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	15.07.1970	17.03.1994

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	46	0	46	0	0	0
H01	1	46	0	46	0	0	0
K01	0	44	0	44	0	0	0

Borettslag

Navn	Myrvoll Borettslag	Org.nr	948803496
Adresse	Postboks 335, 1702 SARPSBORG	Ant. andeler	16

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

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	1041/276	39.1	
Grunneiendom	1041/140	16378.9	
Grunneiendom	1041/144	6654.5	



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 11.02.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1041	Bruksnr.	144	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sandvollveien 8D, 1743 KLAVESTADHAUGEN								

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/12972/201701%20Bestemmelser%2C%20datert%2009.10.2025.pdf		
Delarealer	Delareal	152 m ²	
	KPHensynsonenavn	H320_Lavpunkt	
	KPFare	Flomfare	
	Delareal	6 651 m ²	
	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende	
	Delareal	6 649 m ²	
	BestemmelseOmrådenavn	BS_Lav-moderat fortetting	
	KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	

Delareal	205 m ²
KPHensynsonenavn	H320_aktsomhet overvann
KPFare	Flomfare
Delareal	6 269 m ²
KPHensynsonenavn	H310_Aktsomhet kvikkleire
KPFare	Ras- og skredfare
Delareal	4 m ²
Arealbruk	Friområde,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	27016
Navn	Kalabanen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.09.1984
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/1786/2716.pdf
Delarealer	Delareal 3 m ² Formål Idrettsanl., ikke offentlig tilgjengelig Feltnavn Travbane
Id	27012
Navn	Haugvoll
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.08.1979
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/1765/2712.pdf
Delarealer	Delareal 2 m ² Formål Kjørevei

Eiendom	3105 1041/144		
Utskriftsdato	11.02.2026	Antall datasett	17

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

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

6 Berørte datasett

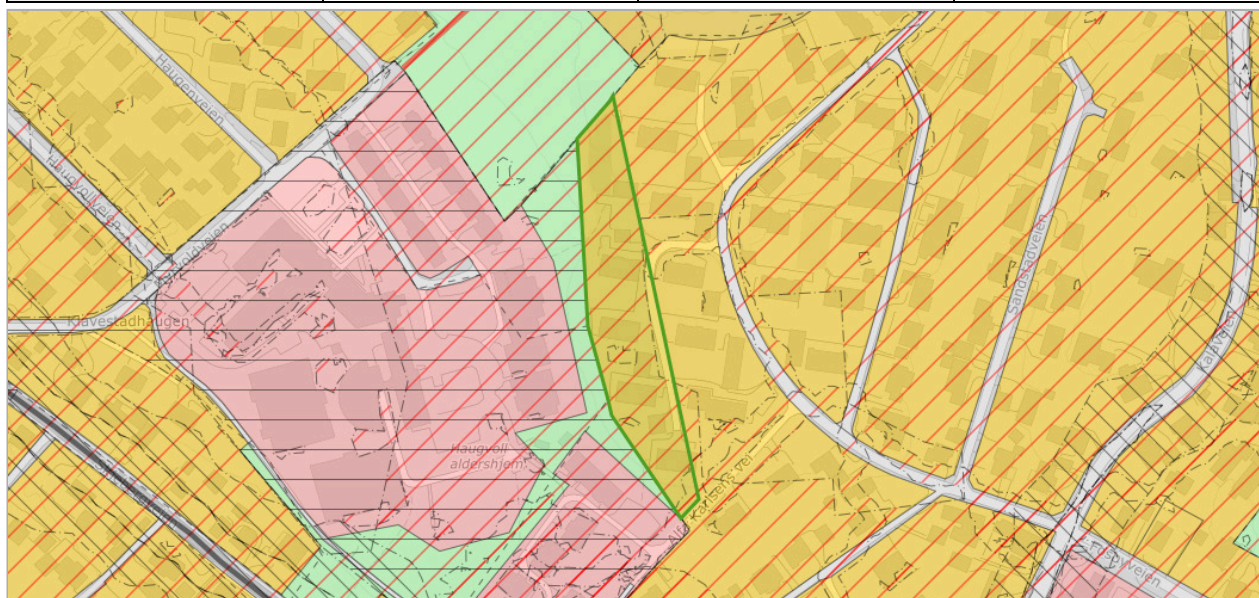
- ❗ KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- ❗ MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- ❗ REGULERINGSPLAN
- ❗ KVIKKLEIRE
- ❗ Oppheving av reguleringsplaner
- ❗ REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID

11 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ 100-METERSZONE SJØ
- ✔ Gul liste
- ✔ Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru
- ✔ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner – Fredete bygninger
- ✔ VERNEVERDIVURDERING
- ✔ FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- ✔ Kommunedelplan
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ KVIKKLEIRE

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025
-------	-----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

KpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Bebyggelse og anlegg - Nåværende
KpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg - Framtidig	Bebyggelse og anlegg - Framtidig
KpArealformålOmråde - Tjenesteyting - Nåværende	Tjenesteyting - Nåværende
KpArealformålOmråde - Grønnstruktur	Grønnstruktur - Nåværende
KpArealformålOmråde - Friområde - Nåværende	Friområde - Nåværende
KpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur	Samferdsel og teknisk infrastruktur - Nåværende
KpFareSone	Rasfare
KpStøySone	Floimfare
KpDetailjeringSone	Red sone iht. T-1442
KpDetailjeringSone	Gul sone iht. T-1442
KpBestemmelseOmråde	Detailjeringssone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
KpFareGrense	Bestemmelseområde
KpStøyGrense	Faresone grense
KpDetailjeringGrense	Støysonegrense
KpDetailjeringGrense	Detailjeringgrense
KpBestemmelseGrense	Bestemmelsegrense
KpOmråde	Kommuneplanområde
KpArealGrense	Grense for arealformål
KpSamferdselLinje	Hovedveg - Nåværende
KpSamferdselLinje	Hovedveg - Framtidig

Kommuneplanområde

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

Formålsområde

Arealbruksstatus	Kommuneplanformål	Antall
(1) Nåværende	(3040) Friområde	2
(1) Nåværende	(1001) Bebyggelse og anlegg	1

Bestemmelseområde

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

Detailjeringssone

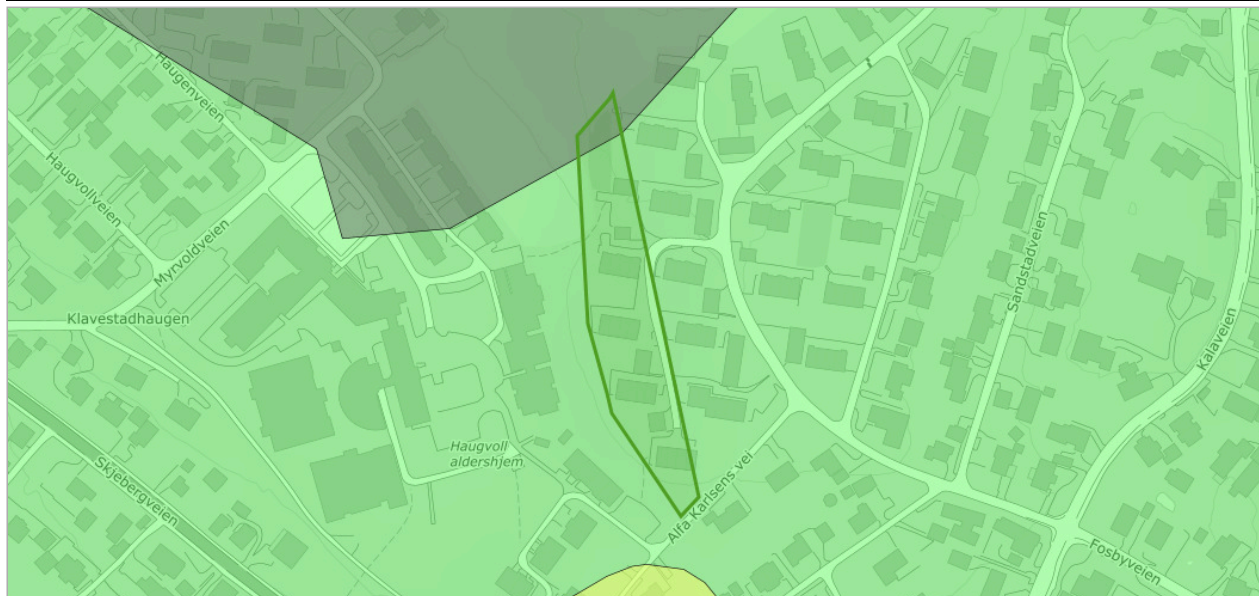
Detailjering	Hensynsonenavn
(910) Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	27047

Faresone

Fare	Hensynsønenavn	Antall
(320) Flomfare	H320_Lavpunkt	2
(320) Flomfare	H320_aksomhet overvann	1
(310) Ras- og skredfare	H310_Aksomhet kvikkleire	1

KVIKKLEIRE

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	10.02.2026
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område med potensiell fare (aktmhetsområde) for større kvikkleireskred.

Tegnforklaring

Kvikkleiredekning
■ Kartlagt
Kvikkleiresone
■ Lav kvikkleirefare
■ Ingen kvikkleirefare

Objekter

Navn	Faregrad	Faktaark
Område uten fare	Ingen	Faktaark (https://www.nve.no/oestfold/kvikkleirerapporter-for-sarpsborg-kommune/)

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 aksonhetskart er imidlertid svært grovmasket.

Tegnforklaring

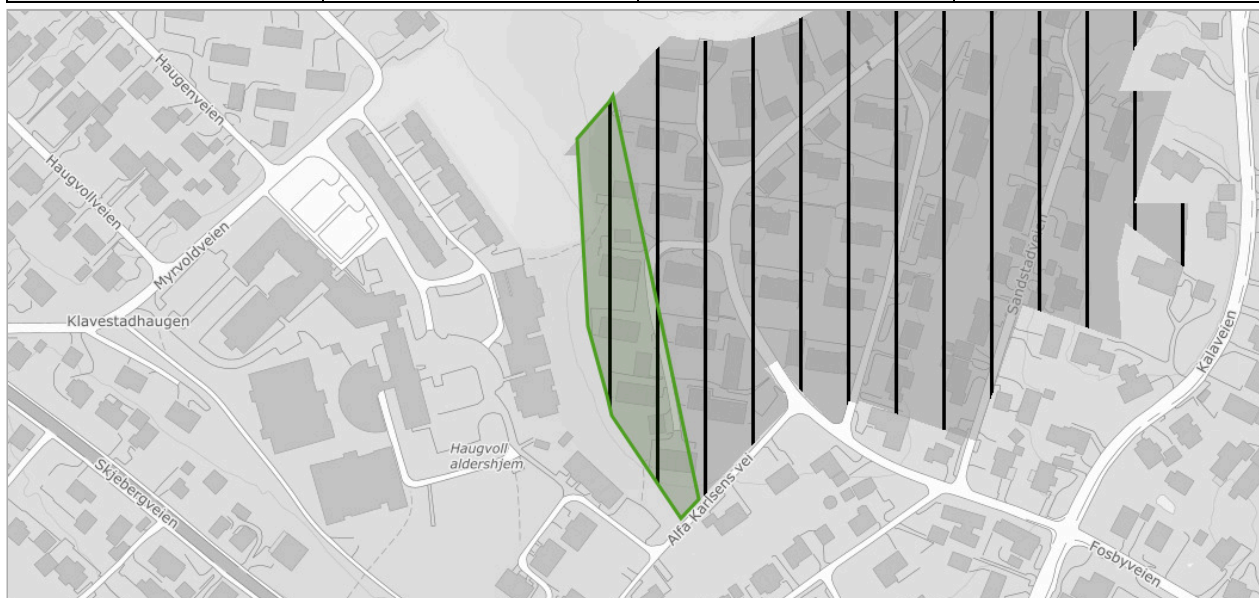
	Stor
	Middels

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmasstype
Middels	Randmorene/randmorenebelte

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

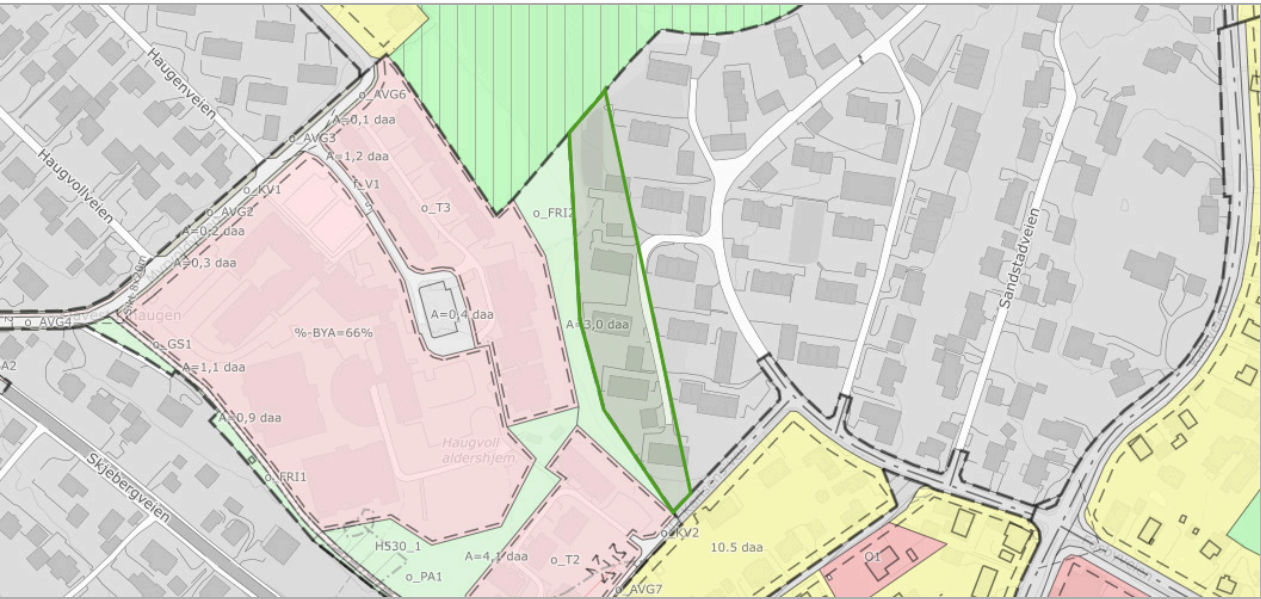
Plan foreslått opphevet

Objekter

Planid	Plannavn
27005	Myrvoll

REGULERINGSPLAN

Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025
--------------	-----------	----------------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

RbFormål/Område - Friområder	Anlegg lek
RbFormål/Område - Fellesområder	Felles avkjørsel
RbFormål/Område - Offentlige trafikkområder	Kjøreveg
	Gang sykkelveg
RbFormål/Område - Byggeområder	Boliger med tilhørende anlegg
	Offentlige bygninger
	Offentlig institusjon
RbFormål/Område - Spesialområder	Idrettsanlegg ikke offentlig tilgjengelig
	Kommunale teknisk virksomhet
RbRestriksjon/Område	Friskitsone
RbRestriksjon/Grense	RbRestriksjon/Grense
RpArealformål/Område - Grensstruktur	Friområde
	Park
RpArealformål/Område - Samferdsel og teknisk infrastruktur	
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Gang sykkelveg
	Annén veggrunn grenstareal
	Parkering
RpArealformål/Område - Bebyggelse og anlegg	Tjenesteyting
RpAngittHensyn/Sone	Friluftsliv
	Kulturmiljø
RpFare/Sone	Rasfare
RpStøy/Sone	Gul sone
RpAngittHensyn/Grense	RpAngittHensyn/Grense
RpSlirking/Grense	RpSlirking/Grense
RpStøy/Grense	RpStøy/Grense
RpFare/Grense	RpFare/Grense
RpOmråde	Planområde
RpFormål/Grense	RpFormål/Grense
RpGrense	RpFormål/Grense
	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Planens begrensning
RpJuridiskLinje	Elendomsgrense oppheves
	Byggegrense
	Eksisterende bebyggelse
	Bebyggelse forutsettes fjernet
	Regulert centerlinje
	Friskitslinje
	Målelinje avstandslinje
	Målelinje avstandslinje symbol

Planområde

PlanID	Plannavn	Link
--------	----------	------

27012	Haugvoll	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=27012)
27016	Kalabanen	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=27016)
27047	Detaljreguleringsplan for Haugvoll sykehjem	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=27047)

Formålsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse
-	(310) Kjørevei	-
Travbane	(615) Idrettsanl., ikke offentlig tilgjengelig	-

Formålsområde - Pbl 2008

Feltbetegnelse	Reguleringsformål
o_FRI2	(3040) Friområde

REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID

Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025
-------	-----------	---------	------------



Om datasettet

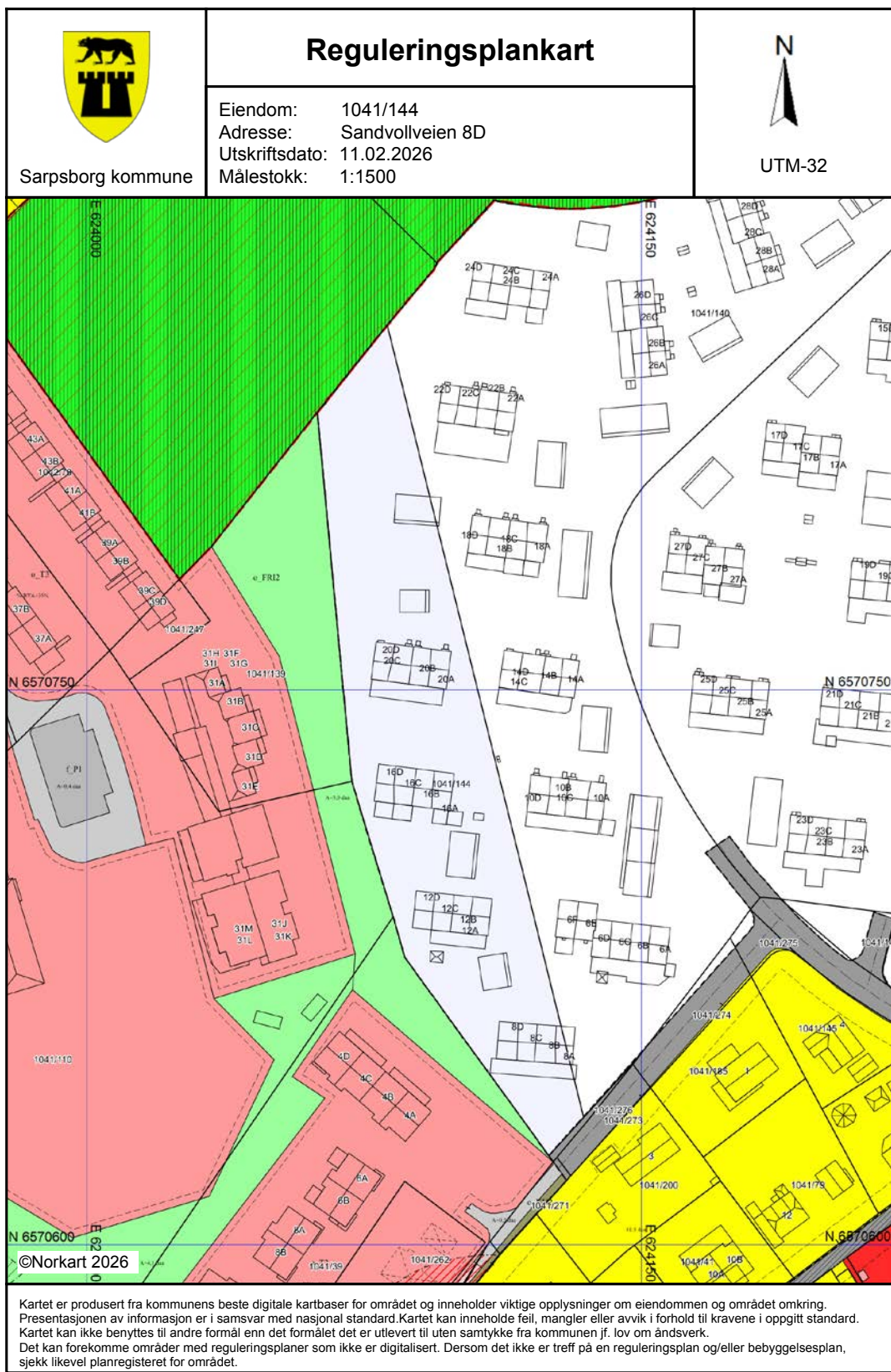
Eiendommen ligger innenfor et område hvor det pågår reguleringsarbeid. Se plananalysen for mer informasjon. IC dobbeltspor – plan under arbeid: KDP InterCity dobbeltspor Fredrikstad – Sarpsborg. For ytterligere informasjon kontaktes Bane NOR. Fv. 109 Alvim – Rolvøysund bru – plan under arbeid: Detaljreguleringsplan for Fv. 109 Alvim – Rolvøysund bru (kontakt Statens vegvesen for ytterligere informasjon).

Tegnforklaring

RpOmråde	Planforslag
RpGrense	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Planens begrensning

Planområde

PlanID	Plannavn	Link
202402	Kala	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=202402)



Tegnforklaring

	Område for planforslag
<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 12)</i>	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykkelstasjon)
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 12)</i>	
	Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg
<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 12)</i>	
	Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
	Område for anlegg og drift av kommunalteknikk
	Frisiktsone ved veg
<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 12)</i>	
	Felles avkjørsel
<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 12)</i>	
	Tjenesteyting
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk utrustning</i>	
	Veg
	Kjøreveg
	Gang/sykkelveg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Parkering
<i>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 12)</i>	
	Frilandsområde
	Park
<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)</i>	
	Faresone - Ras- og skredfare
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i>	
	Støysonegrense
	Angitthensynsgrense
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrænse
	Eiendomsgrænse som skal oppheves
	Byggegrænse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift utnyttning
Abc	Påskrift bredde



SARPSBORG KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

HAUGVOLL

REGULERINGSBESTEMMELSENE GJELDER FOR DET OMRÅDET SOM ER VIST
MED REGULERINGSGRENSE PÅ PLANKARTET.

Planområdet reguleres med følgende formål:

PBL §25 REGULERINGSFORMÅL

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Offentlig institusjon

PBL §25, 1. ledd nr.3

- Kjøreveg
- Gang- og sykkelveg

PBL §25, 1. ledd nr.7

Offentlige trafikkområder

- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Fylkesmannen i Østfold 09.08.1979

Reguleringsbestemmelsene er datert: **19.05.1979**

Revidert: 20.10.08

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

2. Areal for småhusbebyggelse.

- a). Frittliggende bolighus kan oppføres i inntil 1½ etasje. Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter kommunens skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsen i byggeforskriftene. Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av kommunen.
- b). For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje samt oppstillingsplass for minst 1 bil. Garasjer kan bygges frittliggende eller i tilknytning til bolighuset. Frittliggende garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farve.

3. Område for offentlig bebyggelse.

- a). Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplantning, innhegning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av kommunen. Kommunen kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av det, før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.
- b). Utnyttelsen skal være maksimalt 35% BYA av netto tomteareal.
- c). Det kan opprettes nettstasjon på egnet sted.

4. Fellesbestemmelser.

- a). Kommunen skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme område får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takform og materiale. Farge på hus skal godkjennes av kommunen.
- b). Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av kommunen.
- c). Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
- d). Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.
- e). Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Sarpsborg kommune.



SARPSBORG KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

KALABANEN

REGULERINGSBESTEMMELSENE GJELDER FOR DET OMRÅDET SOM ER VIST
MED REGULERINGSGRENSE PÅ PLANKARTET

Planområdet er regulert med følgende formål:

- ☞ Byggeområder
- ☞ Trafikkområder
- ☞ Friområder
- ☞ Spesialområder

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Fylkesmannen i Østfold 14.09.1984

Reguleringsbestemmelsene er datert: **August 1983**

Revidert: **20.02.1984**

1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

2. Areal for boligbebyggelse.

- a). Bebyggelse skal fortrinnsvis plasseres med møneretning parallelt med eller vinkelrett på boliggate. Møneretningen regnes i husets lengderetning.
- b). I området kan oppføres bolighus i inntil 1½ etasje med tilhørende garasjer. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det for 1 etasjes hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.
- c). Bygningenes grunnflate, inklusive garasje, må ikke overstige 35 % av tomtens nettoareal.
- d). Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning, skal ha ensartet takvinkel.
- e). Garasje kan bare oppføres i 1 etasje og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense. Garasjenes endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger av byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.

- f). Boligbygging kan ikke påbegynnes i boligfeltene A, B, C og D før adkomstveiene til disse er tilknyttet Vangveien. Unntatt er de boligtomter som har direkte adkomst til Østliveien og Haugliveien.

3. Spesialområde (Område for travformål).

- a). Bebyggelse som har tilknytning til travformål skal oppføres innenfor den på planen viste byggegrense.

Bygg og anlegg som imidlertid har en annen naturlig lokalisering (som f.eks. dommertårn og publikumstribuner), kan plasseres der det er naturlig. Slike bygg og anlegg skal godkjennes av bygningsrådet.

- b). Bebyggelse skal oppføres i 1 etasje. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.
- c). Parkering for travformål skal finne sted innenfor den på planen viste byggegrense. Her kan innpasses de anlegg som er nødvendig for av- og pålessing av hester, samt binderekke.

- d). Publikumparkering skal finne sted innenfor område merket "Parkering". Dette arealet kan også tillates benyttet til andre aktiviteter av midlertidig karakter (som f.eks. sirkus, tivoli, misjonstelt og andre uorganiserte idrettsaktiviteter).

4. Fellesbestemmelser.

- a). Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming.
- b). Gjerders utførelse skal godkjennes av bygningsrådet.
- c). Ingen tomt må beplantes med trær eller buksrer som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.
- d). Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlig grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Sarpsborg kommune.



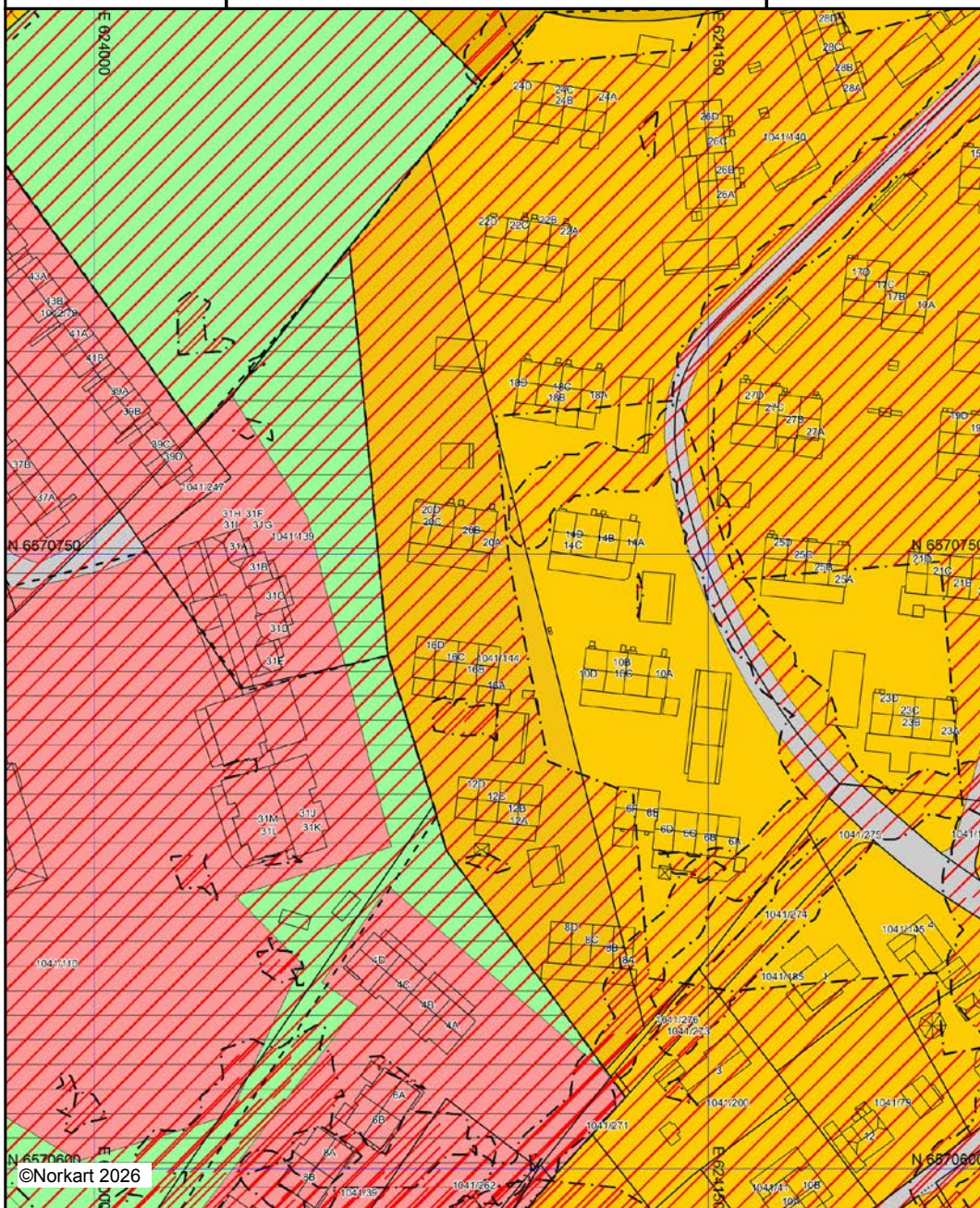
Sarpsborg kommune

Kommuneplan

Eiendom: 1041/144
Adresse: Sandvollveien 8D
Utskriftsdato: 11.02.2026
Målestokk: 1:1500



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Støysonegrense
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Detaljeringsgrense
-  Detaljeringssone-Reguleringsplan skal fortsatt
-  Bestemmelsegrense
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Bebyggelse og anlegg - fremtidig
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Friområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - framtidig



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Sandvollveien 8D
1743 KLAVESTADHAUGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ine M. Bredholt

Telefon: 911 55 707
E-post: ine.meisund.bredholt@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre