

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 2 150 000,-
Fellesgjeld: Kr 165 766,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 2 317 156,-
Felleskostn.: Kr 5 130,-
Selger: Håvard Sandtangen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1983
BRA-i/BRA Total 50/54 kvm
Tomtstr.: 6533 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 1049, bnr. 244
Andelsnr.: 3
Oppdragsnr.: 1109260014

Innbydende og oppgradert leilighet på bakkeplan - lettstelt og innflytningsklar!

Innbydende og lettstelt leilighet beliggende i 1. etasje i Lille Terrassen borettslag. Boligen fremstår oppgradert med nyere kjøkken, delikat bad, hyggelig stue og et romslig soverom. Praktisk innvendig bod med opplegg for vaskemaskin, samt utvendig bod ved inngangspartiet som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Borettslaget har pent opparbeidede fellesarealer med gangveier, garasjeanlegg og grøntområder, og ligger i et rolig og attraktivt område med kort vei til turterreng, dagligvarebutikk og bussforbindelser til Sarpsborg sentrum.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	38
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	57
Nabolagsprofil	63
Andre vedlegg	66
Budskjema	136

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 50 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 54 kvm

TBA: 27 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 50 kvm Entré, bad, soverom og stue/kjøkken

BRA-e: 4 kvm Bod i gangen

TBA fordelt på etasje

1. etasje

27 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Andelsleilighet i terreassehus

Fellesarealer:

- En bod i gangen på ca. 4 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6533 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for hele borettslaget. Uteområdene er pent opparbeidet med interne gangstier, garasjeanlegg og beplantede grøntarealer som gir et ryddig og trivelig bomiljø.

Borettslaget har en skjermet og tilbaketrukket beliggenhet på Brusemyrtoppen på Borgenhaugen, i et etablert og rolig boligområde. Området er lite trafikkert og oppleves som barnevennlig. Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av eneboliger og leilighetsbygg organisert som borettslag.

Beliggenhet

Boligen tilhører borettslaget Lille Terrassen, som omfatter 20 andeler og er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Leiligheten ligger på bakkeplan. Uteområdene i borettslaget er opparbeidet med gangstier, garasjeanlegg og noe beplantet areal. Eiendommen har en skjermet og tilbaketrukket beliggenhet i området Brusemyrtoppen på Borgenhaugen, i et eldre og veletablert boligmiljø. Området er rolig og barnevennlig, uten særlig gjennomgangstrafikk, og består av variert bebyggelse med eneboliger og leiligheter organisert som borettslag. Det er gangavstand til skoler, barnehager, idrettsanlegg, bussholdeplass og butikker. Nærområdet byr på gode turmuligheter med kort vei til store skogsområder rundt Isesjø med lysløype, samt få minutters gange til Skjeberg golfklubb. Avstanden til Sarpsborg sentrum er om lag fem kilometer, med gode bussforbindelser fra nærliggende holdeplass.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet er variert og består hovedsakelig av frittliggende eneboliger samt leilighetsbygg organisert som borettslag. Området har en etablert boligstruktur med bebyggelse av noe ulik størrelse og utforming, noe som skaper et sammensatt og helhetlig preg. Kombinasjonen av småhus og flermannsboliger gir et variert bomiljø som appellerer til ulike aldersgrupper og husholdninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret for nærmere informasjon.

Offentlig kommunikasjon

Området har gode offentlige kommunikasjonstilbud med kort gangavstand til bussholdeplass. Herfra går det regelmessige bussforbindelser til Sarpsborg sentrum, noe som gjør det enkelt å komme seg til jobb, skole eller andre tjenester i byen.

Bygningssakkyndig

Takstkonsulent1 AS;

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten er en del av et terrassehus som ble bygget i 1983.

Bygningen antas å være fundamentert med betong på stedlige masser.

Grunnmuren er konstruert av betong.

Ytterveggene er oppført i bindingsverk av tre, med utvendig kledning av stående tømmermannspanel.

Takkonstruksjonen er et saltak, som antas å være tekket med lakkerte stålplater. Taket ble ikke besiktiget.

Etasjeskillerne i bygningen er av betong.

Boligen har vinduer med 3-lags pressglass fra 2011, en lyd- og brannklassifisert entrédør, samt en balkongdør med 2-lags pressglass fra samme år.

Eiendommen har en vestvendt platting i trekonstruksjon, med terrassebord lagt på bjelkelag og understøttet av lecablokker eller lignende. Balkongen var dekket av snø under befaringen, og eventuelle skjulte forhold ble derfor ikke vurdert.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt 46 mm gjennom stue/kjøkken rommet. Avviket er målt gjennom stuerommet. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av betong. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: - Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann-/feievesen før bruk.

- Våtrom - 1. etasje > bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2025.

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: Br Rør & Bad, Østfold Flispartner AS, NK Elektriske, 2025

Beskrivelse: På badet har Br Rør & Bad utført alt rørleggerarbeid. Det er lagt nye rør i vegg fra eksisterende kobberør som kommer opp i betonggulvet på badet. Nye rør er ført frem til servant, dusj, ny systerne til vegghengt toalett, varmtvannstank, vask og vaskemaskin i bod, samt til vask og oppvaskmaskin på kjøkkenet. Det er også etablert nye avløpsrør frem til gamle avløpsrør i gulv. Avløpsrør og sluk i betong er ikke endret. Membran på hele badet. Lagt varmekabler og strøm til lys og div. Våtromsplater og flislegging på badet er utført av eier som egeninnsats, samt støp på gulv.

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

Ja

Firmanavn: Østfold Flispartner AS

Beskrivelse: Våtromsplater er montert av eier som egeninnsats. Membranduk på gulv og vegger er utført av Østfold Flispartner AS. Sluk i betonggulv er ikke fornyet.

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

Ja

Firmanavn: Br Rør & Bad, 2025

Beskrivelse: De har lagt nye rør fra vanninntaket som kommer opp i betongen på badet og til alle tappepunkter. samt nye avløpsrør både på bad, bod og kjøkken frem til gammelt avløpsrør i gulvet, avløpsrør i gulv er ikke gjort noe med.

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

Ja

Beskrivelse: Attrekksvifte til stekeovn er oppgradert, den ble også flyttet, så det er lagt nye ventilasjonsrør frem til ny vifte.

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

Ja

Firmanavn: NK Elektriske, 2025

Beskrivelse: NK Elektriske har utført full utskifting av det elektriske anlegget i boligen. Alt av tidligere elektrisk anlegg er fjernet og erstattet med nytt. Alt elektrisk arbeid er fornyet, inkludert ledninger, sikringer, stikkontakter, belysning, brytere og dimmere, samt varmekabler på bad. Alle elektriske koblinger er utført av fagfirma. Arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskrifter og standarder.

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

Ja

Beskrivelse: Det er bygd en platting.

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

Ja

Beskrivelse: Det ligger en tilstandsrapport fra tidligere salg i 2024

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

Ja

Beskrivelse: Noe lyd fra overetasje

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

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

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

Beskrivelse: Alt arbeid utenom rørlegger arbeid, elektrisk arbeid og membran er gjort som egeninnsats, alt av overflate oppussing, lekte ned tak, gipse sparkle, male, sette opp kjøkken og bygge platting. Selv om jeg ikke er "faglært" i form at jeg har et fagbrev har jeg gått både skole og jobbet i byggefirmaer. Så jeg kan det jeg driver med.

Innhold

BRA-i 50 kvm: Entré, bad, soverom og stue/kjøkken

BRA-e 4 kvm: Bod i gangen

TBA 27 kvm: Terrasse og balkongareal

Standard

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Det er avtrekk over kokeplass via sentralt avtrekksanlegg i bygget. Waterguard og komfyrvakt er montert. Hvitevarer som integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frysenskap er integrert i innredningen. Vedr. hvitevarer se pkt. "Løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Flislagt baderom med elektrisk gulvvarme. Himlingen har behandlet panel med innfelte downlights. Badet er utstyrt med vegghengt klosett, servant med innredning, speil med lys og dusjhjørne med skyvbar glassdør. Det er opplegg for vaskemaskin. Badet har mekanisk avtrekk.

Innvendige overflater

Gulv: Vinylfliser og laminat.

Vegger: Malte plater.

Himling: Himlinger med malt betong og malte plater, innfelt downlights, samt nedsenket spottkasse. Takhøyden er målt til 2,33 m i entré og 2,39 m på kjøkkenet.

Eier opplyser at overflatene i boligen ble oppgradert i 2025 som egeninnsats.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Plastrør (rør-i-rør). Det er etablert fodelerskap i boden.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Mekanisk avtrekk med punktavsug fra bad og kjøkken. Tilluft via luftespalter i vinduer.
- Varmtvannstank: Ca. 200 liters varmtvannsbereder plassert i bod. Eier opplyser at det er montert ny varmtvannsbereder i 2025.
- Andre VVS-installasjoner: Vaskemaskin er plassert i bod uten sluk. Waterguard er montert.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekode og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekode 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:

2025:

- Br Rør & Bad har utført rørleggerarbeid på bad. Det er etablert nye rørføringer i vegg fra eksisterende kobberrør som kommer opp gjennom betonggulv. Nye rør er ført frem til servant, dusj, sistene for vegghengt toalett, varmtvannstank, vask og vaskemaskin i bod samt vask og oppvaskmaskin på kjøkken. Det er også etablert nye avløpsrør frem til eksisterende avløpsrør i gulv. Avløpsrør og sluk i betongkonstruksjon er ikke endret. Østfold Flispartner AS har utført membranarbeid på bad.
- Våtromsplater, flislegging, overflate oppussing, lekte ned tak, gipse sparkle, male, sette opp kjøkken, bygge platting og støp av gulv på bad er utført av eier som egeninnsats.
- Avtrekksvifte til stekeovn er oppgradert og flyttet. Det er etablert nye ventilasjonsrør frem til ny vifte.
- Eier opplyser at overflater i boligen er oppgradert i 2025. Arbeid er utført som egeninnsats.
- Eier opplyser at det er montert ny varmtvannsbereder i 2025. Arbeid er utført av Br Rør & Bad.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2011:

- Vinduer med 3-lags press glass, prod. 2011.
- Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdør med 2-lags press glass, prod. 2011.

Modernisert/Påkostet år

2025

TV/Internett/Bredbånd

Tv/bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Flytende biloppstillingsplasser på fellesareal.

Mulighet for leie av garasjeplass etter ansiennitet.

Styreleder opplyser at borettslaget har 2 ladepunkt til elbil nede ved garasjene.

Borettslaget har 16 garasjer med ventelisteordning. Det er ikke tillatt å parkere foran garasjene, da dette hindrer fremkommeligheten for øvrige beboere. Garasjeporten skal være lukket når garasjen ikke er i bruk. Andelseiere som er tildelt garasje bør fortrinnsvis bruke denne, og det er ikke anledning til å fremleie garasjen.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 87374598

Radonmåling

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende 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 strømleverandører)

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.

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med elektrisk oppvarming, med gulvvarme på bad for ekstra komfort.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om at det ikke er gjort avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen.

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 2 150 000

Omkostninger kjøper

2 150 000 (Prisantydning)

165 766 (Andel av fellesgjeld)

2 315 766 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

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))

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 317 156 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 326 056 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 328 856 (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 508 790 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 035 160 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.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling 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. 5 130,- pr. mnd. Felleskostnader inkluderer bl.a.: garasjeleie, tv/bredbånd, renter 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 eiendomsmegler har fått melding om dette. Kontaktinformasjon til styreleder: Bjørn Arild Olsen E-post: b-ari-ol@online.no Telefon: 92815699

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 130

Andel Fellesgjeld

Kr 165 766

Fellesgjeld pr. dato

12.02.2026

Avdrag Fellesgjeld

Kr 462

Rentekost. fellesgjeld

Kr 689

Andel fellesformue

Kr 54 371

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Lille Terrassen Borettslag

Organisasjonsnummer

950261218

Andelsnummer

3

Om borettslaget

Lille Terrassen 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. Borettslaget består av 20 andeler.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16364499683, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 12.02.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 63

Saldo per 12.02.2026: 1 795 082

Andel av saldo: 80 572

Første termin/første avdrag: 30.12.2021 (siste termin 30.09.2041)

IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 16367345253, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 12.02.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 90

Saldo per 12.02.2026: 1 898 063

Andel av saldo: 85 195

Første termin/første avdrag: 30.09.2023 (siste termin 30.06.2048)

IN-Ordning: Nei

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

Hunde/kattehold begrenses til ett dyr pr. leilighet. Det er ikke tillatt å skaffe seg flere dyr enn dette pr. leilighet - målet er at vi maksimalt (for de som ønsker hund eller katt) skal ha bare en pr. leilighet. De som har hund må dessuten påse at disse ikke etterlater seg urin og avføring i området. For å unngå å skremme barn og andre unødig, oppfordres hundeeierne til å ha dyrene i band når de luftes. Husk båndtvangen.

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 oppsteking 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.

Forretningsfører

Forretningsfører

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1049, bruksnummer 244 i Sarpsborg kommune. Andelsnr. 3 i Lille Terrassen Borettslag med orgnr. 950261218

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3105/1049/244:

21.12.1978 - Dokumentnr: 310637 - Rettigheter iflg. skjøte

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Med flere bestemmelser

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 15.11.1983. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar:

Avvik: På opprinnelige tegninger er det inntegnet en matbod i rommet som ligger i tilknytning til badet. Det er usikkert om dette er søkt om.

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.

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

15.11.1983.

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: Boliger

Eiendommen følger reguleringsplan Nygårdshaugen 1977 (plan-ID 26009), og er regulert til boliger. Eiendommen omfattes også av bebyggelsesplan for felt J Lille Terrassen borettslag (plan-ID 26043).. 31.01.1977

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg, med ikrafttredelse 10.10.2024. I kommuneplanen er 6530 kvm avsatt til Bebyggelse og anlegg, Nåværende, og 1 kvm er avsatt til Veg, Nåværende. Eiendommen ligger også innenfor bestemmelsesområde BS_Lav-moderat fortetting.

Eiendommen er berørt av hensynssone H320_Lavpunkt for flomfare i henhold til kommuneplanens arealdel.

Berørte datasett:

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036, REGULERINGSPLAN, MULIGHET FOR MARIN LEIRE

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 Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss 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 Boligkjøperforsikring Pluss.

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 6 250,- 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

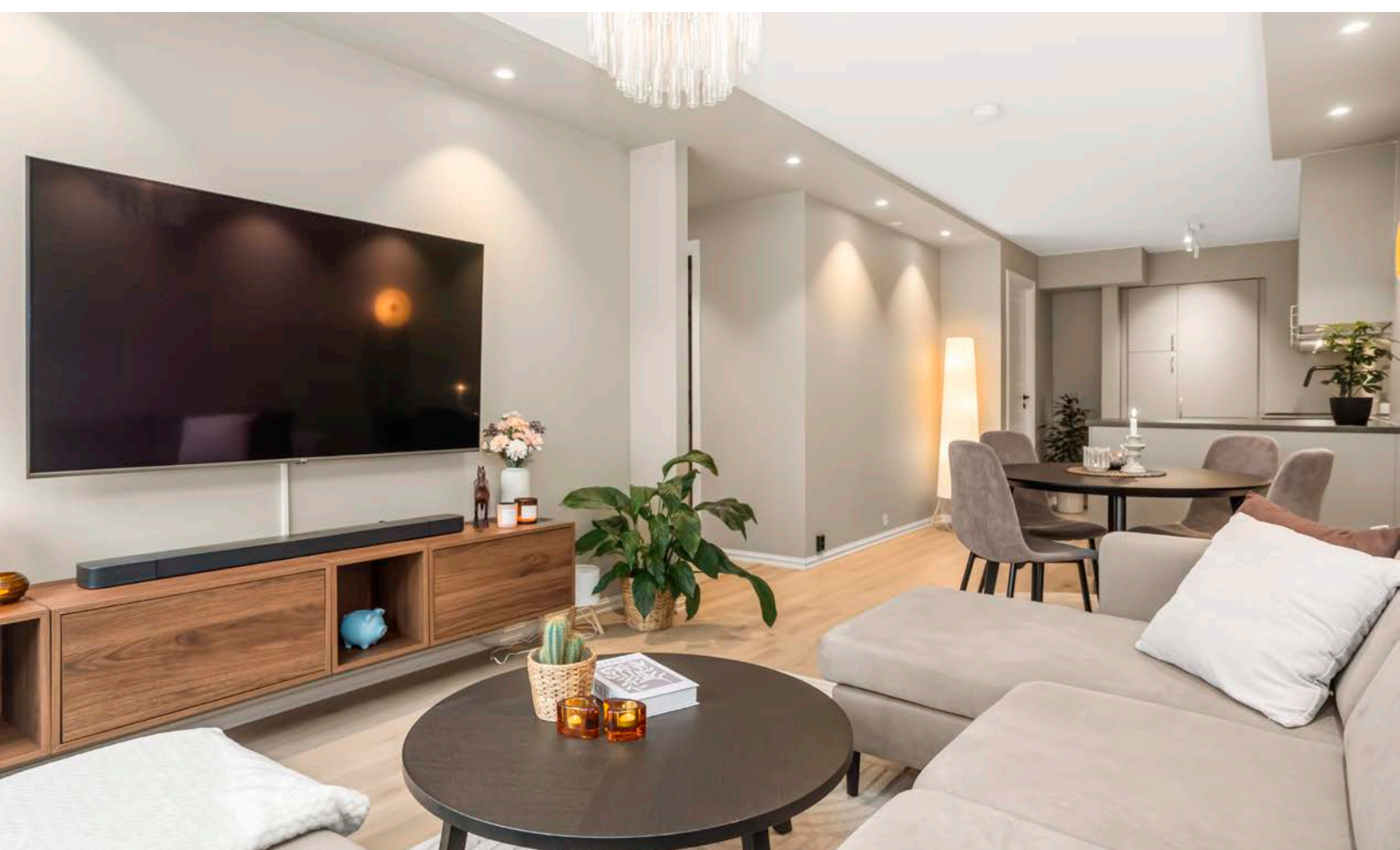
Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg, organisasjonsnummer 934500512
Karl Johans gate 1, 1706 SARPSBORG

Salgsoppgavedato

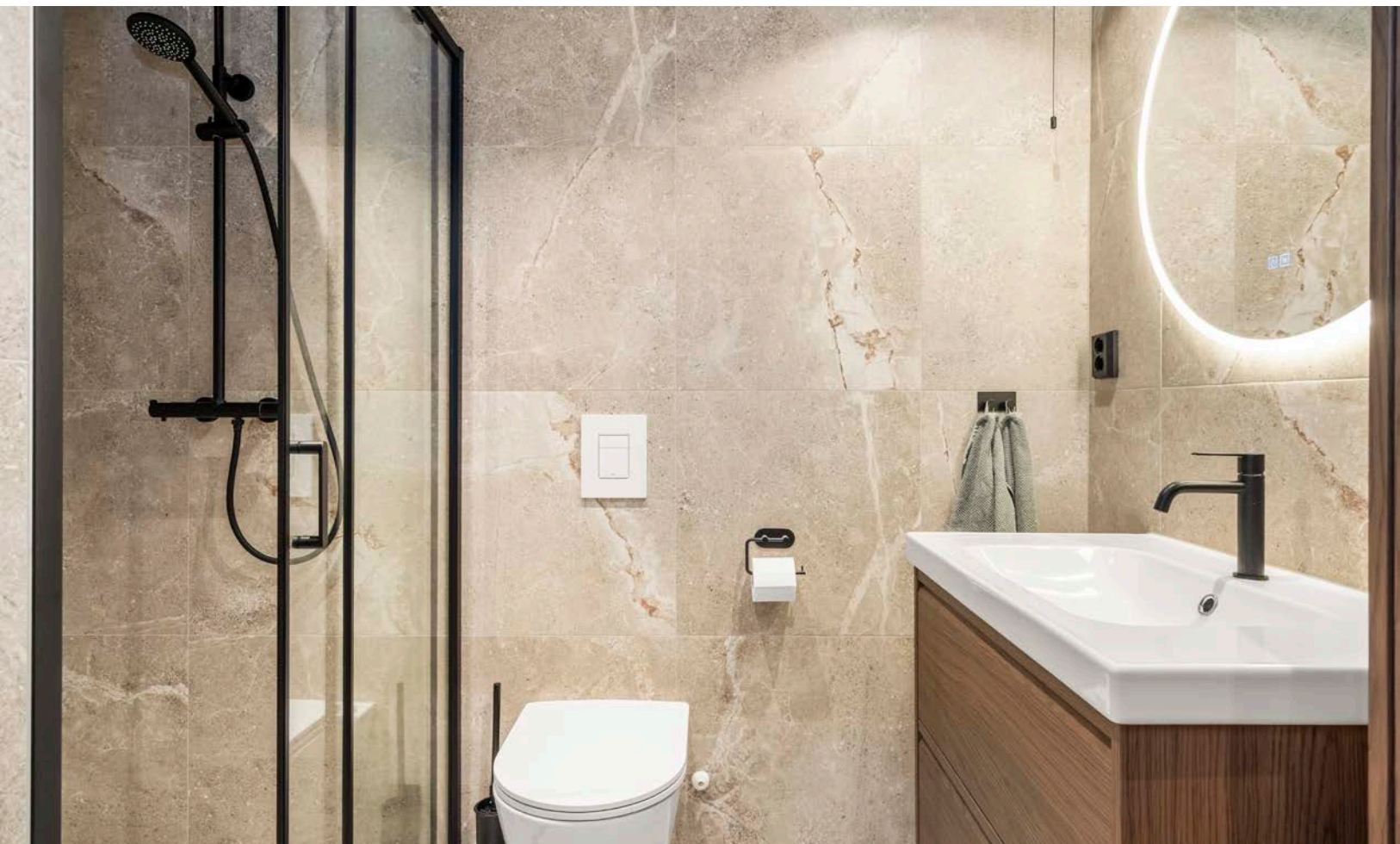
19.03.2026















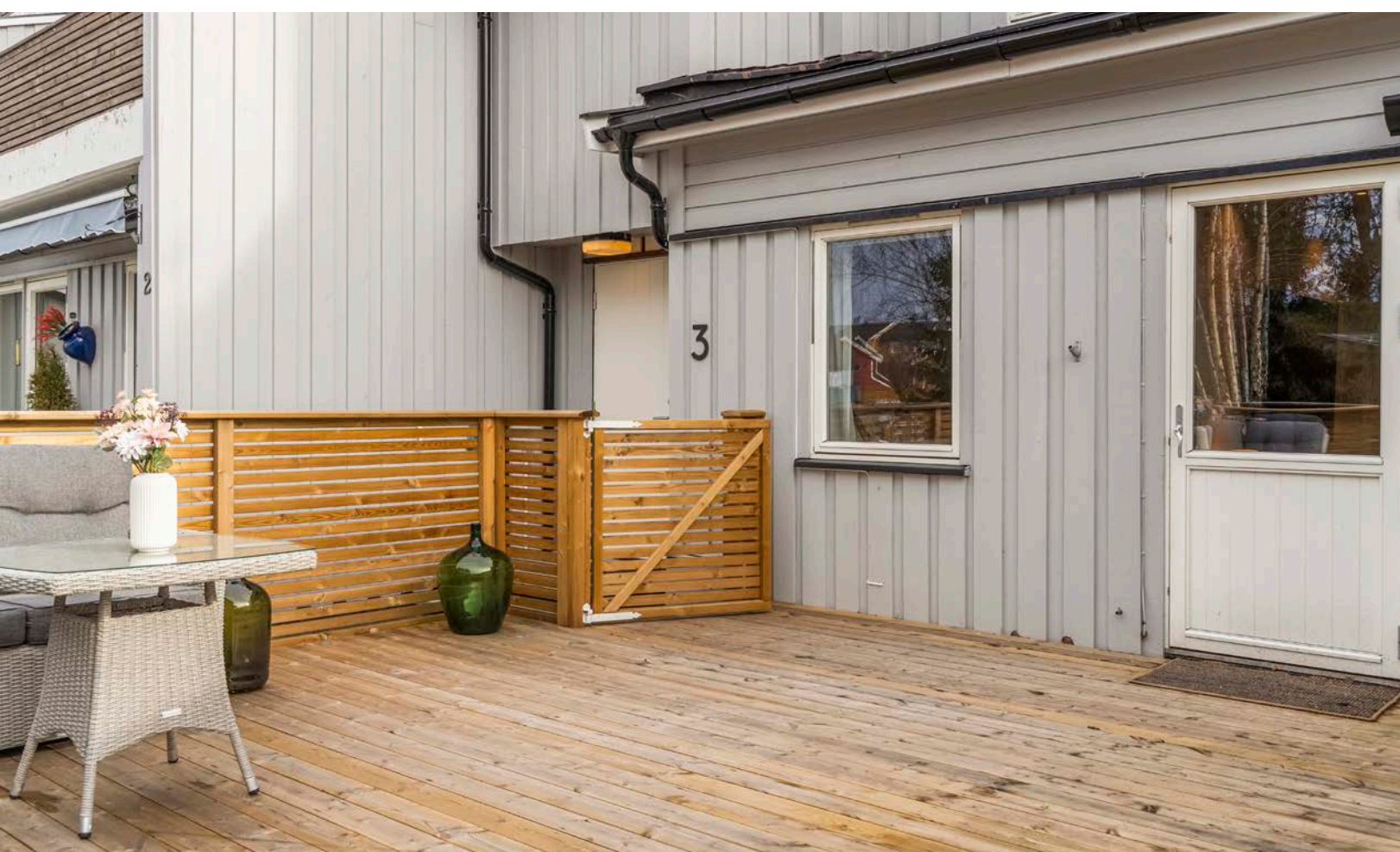


















Plantegning

Engsmyr terrasse 3, 1739 BORGENHAUGEN



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport

- 🏠 Andelsleilighet i terreassehus
- 📍 Engsmyr terrasse 3 , 1739 BORGENHAUGEN
- 📖 SARPSBORG kommune
- # gnr. 1049, bnr. 244
- # Andelsnummer 3

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 11.02.2026

Rapportdato: 24.02.2026

Oppdragsnr.: 22372-1495

Referansenummer: LN1377

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS

Sertifisert Takstingeniør: Marcus Pettersen



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.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskolen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.



Rapportansvarlig

Marcus Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
mp@takstkonsulent1.no
954 19 877



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

Bygningen ble bygget i 1983. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2025 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

2025:

- Br Rør & Bad har utført rørleggerarbeider på bad. Det er etablert nye rørføringer i vegg fra eksisterende kobberrør som kommer opp gjennom betonggulv. Nye rør er ført frem til servant, dusj, sistene for vegghengt toalett, varmtvannstank, vask og vaskemaskin i bod samt vask og oppvaskmaskin på kjøkken. Det er også etablert nye avløpsrør frem til eksisterende avløpsrør i gulv. Avløpsrør og sluk i betongkonstruksjon er ikke endret. Østfold Flispartner AS har utført membranarbeider på bad.

- Våtromsplater, flislegging, overflate oppussing, lekte ned tak, gipse sparkle, male, sette opp kjøkken, bygge platting og støp av gulv på bad er utført av eier som egeninnsats.

- Avtrekksvifte til stekeovn er oppgradert og flyttet. Det er etablert nye ventilasjonsrør frem til ny vifte.

Opplysninger er hentet fra egenerklæring.

Andelsleilighet i terrassehus - Byggeår: 1983

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vestvendt platting i trekonstruksjoner på ca. 24 m², terrassebord lagt på bjelkelag, understøttet med lecablokker e.l. Rekkverkshøyden ble målt til: 106 cm.

- Balkongen var snødekt på befaringsdagen. Eventuelle skader eller forhold skjult av snøen er ikke avdekket eller vurdert av takstmann.

Leilighet i terrassehus bygget i 1983. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående tømmermannsklending. Saltak takkonstruksjon, antatt teknet med lakkerte stålplater (ikke besiktiget).

INNENDIG

[Gå til side](#)

Himlinger med malt betong og malte plater, innfelt downlights, samt nedsenket spottkasse. Vegger med malte plater. Gulv med vinylfliser og laminat. Takhøyden ble målt i entré 2,33 m og på kjøkkenet til 2,39 m.

- Eier opplyser at overflater i boligen er oppgradert i 2025. Arbeider er utført som egeninnsats.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad: Himling med behandlet panel, innfelt downlights, Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speil m/lys og dusjhjørne med skyvbar glassdør. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

- Eier opplyser at Br Rør & Bad har utført rørleggerarbeidene. Det er etablert nye rørføringer i vegg fra eksisterende kobberrør som kommer opp gjennom betonggulvet på badet. De nye rørene er ført

frem til servant, dusj og sistene for vegghengt toalett. Videre opplyses det at Østfold Flispartner AS har utført membranarbeider på hele badet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskeum. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Waterguard og komfyrvakt er montert. Avtrekk over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

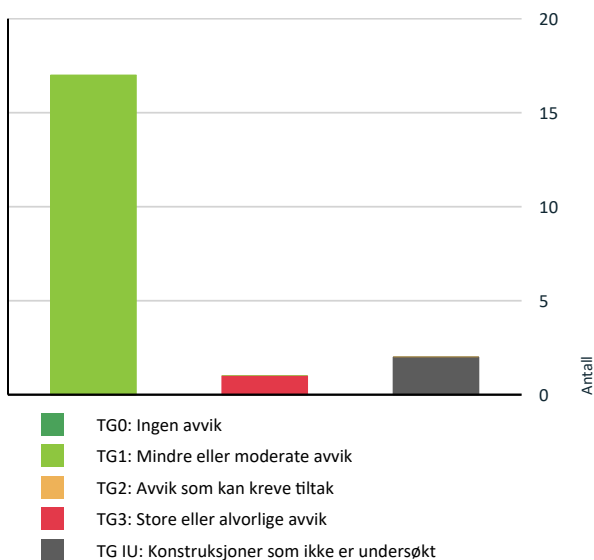
Andelsleilighet i terrassehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Avvik: På opprinnelige tegninger er det inntegnet en matbod i rommet som ligger i tilknytning til badet. Det er usikkert om dette er søkt om.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet i terrassehus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET I TERREASSEHUS



Byggeår
1983

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges
Eiendommer.

Anvendelse
Standard
Vedlikehold

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags press glass, prod. 2011.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 1 Dører

Beskrivelse

Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdør med 2-lags press glass, prod. 2011.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Vestvendt platting i trekonstruksjoner på ca. 24 m², terrassebord lagt på bjelkelag, understøttet med lecablokker e.l. Rekkverkshøyden ble målt til: 106 cm.

- Balkongen var snødekt på befaringsdagen. Eventuelle skader eller forhold skjult av snøen er ikke avdekket eller vurdert av takstmann.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Leilighet i terrassehus bygget i 1983. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående tømmermannsklending. Saltak takkonstruksjon, antatt tekket med lakkerte stålblater (ikke besiktiget).

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Himlinger med malt betong og malte plater, innfelt downlights, samt nedsenket spottkasse. Vegger med malte plater. Gulv med vinylfliser og laminat. Takhøyden ble målt i entré 2,33 m og på kjøkkenet til 2,39 m.

- Eier opplyser at overflater i boligen er oppgradert i 2025. Arbeider er utført som egeninnsats.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av betong. Gulv mot grunn av betong.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt 46 mm gjennom stue/kjøkken rommet. Avviket er målt gjennom stuerommet. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av betong. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

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 IU Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe.

- Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann-/feievesen før bruk.

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen formpressede innerdører med speil.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Himling med behandlet panel, innfelt downlights, Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speil m/lys og dusjhjørne med skyvbar glassdør. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

- Eier opplyser at Br Rør & Bad har utført rørleggerarbeidene. Det er etablert nye rørføringer i vegg fra eksisterende kobberør som kommer opp gjennom betonggulvet på badet. De nye rørene er ført frem til servant, dusj og sistene for vegghengt toalett. Videre opplyses det at Østfold Flispartner AS har utført membranarbeider på hele badet.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling med behandlet panel, innfelt downlights, Vegger med fliser.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speil m/lys og dusjhjørne med skyvbar glassdør. Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

1 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

1. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Integrrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøøl/frysenskap. Waterguard og komfyrvakt er montert. Avtrekk over kokeplass.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Plastrør (rør-i-rør). Det er etablert fodelerskap i boden. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med punktavsug fra bad og kjøkken. Tilluft via luftespalter i vinduer.

1 TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Vaskemaskin er plassert i bod uten sluk. Waterguard er montert.

1 TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Ca. 200 liters varmtvannsbereder plassert i bod.

- Eier opplyser at det er montert ny varmtvannsbereder i 2025. Arbeidere r utført av Br Rør & Bad.

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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles gang. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag

Tilstandsrapport

anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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?
Ja

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Opplysninger er hentet fra samsvarserklæring:

- Eksisterende el anlegg i betong dekket fra 1985 er benyttet og utvidet lokalt med antall uttak og lampe uttak, alle takpunkter er skjult og nye under nedhimling, alle tilførsler er utført med 2,5mm² PN, sikringsskap er oppgradert til kombinasjons vern, type X-dig/30mA og overspenningsvern. Downlight anlegg med PLS 90g, strekavlastet, led dimmere og jordet installasjon i hele anlegget. Komfort kurs er skjøtet i boks bak kjøleskap, med 6 for frem til komfyrvakt. Popup kontakter er direkte tilkoblet, strekkavlastet. VVB er direkte tilkoblet, vern er servicebryter. Det er lagt frem nye kurser til kjøkken. Branntetting i brannvegg. Avvik: rør for varme under vinduet er røket i overgang betong tak, derfor C for til boks. Spenningsfall er ivaretatt og tilfredsstiller krav til forskrift. Krav til 20ohmin er ivaretatt og testet. (rør for vann, Jordelektrode fra bygget er tilkoblet på hovedjordskinne i ford.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Tilstandsrapport



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

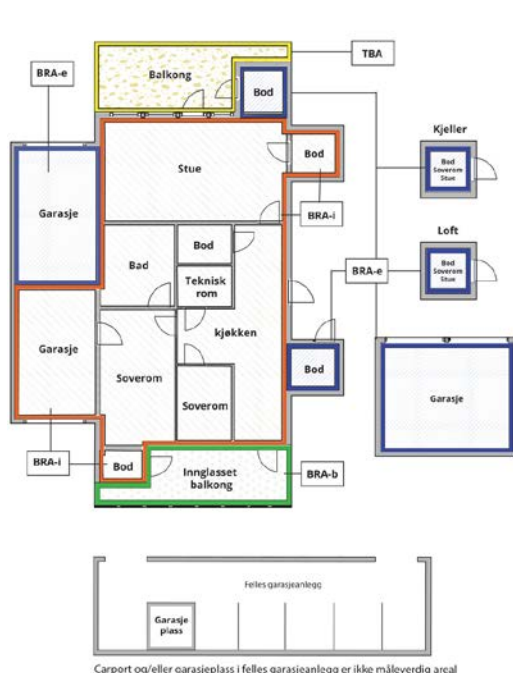
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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

Andelsleilighet i terreassehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	50	4		54	27
SUM	50	4			27
SUM BRA	54				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, bad, soverom, og stue/kjøkken	Bod i gangen	

Kommentar

Fellesarealer:

- En bod i gangen på ca. 4 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at eksternt bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Avvik: På opprinnelige tegninger er det inntegnet en matbod i rommet som ligger i tilknytning til badet. Det er usikkert om dette er søkt om.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se sammendrag for mer info.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.2.2026	Marcus Pettersen	Takstingeniør
	Håvard Sandtangen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1049	244		0	6533 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Engsmyr terrasse 3, 1739 BORGENHAUGEN

Hjemmelshaver

Lille Terrassen Borettslag, Org.nr: 950 261 218

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
950261218		SARPSBORG OG OMEGNS BOLIGBYGGELAG Organisasjonsnummer: 848 720 712	Sandtangen Håvard

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
3	54 371 31.12.2025	165 768 31.12.2025

Kommentar

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer).

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	87374598			
Kommentar Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	16.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	16.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	13.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.02.2026	
2	13.03.2026	

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

Håvard Sandtangen

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2025
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Engsmyr terrasse 3

1739 BORGENHAUGEN

3105-1049/244/0/0



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**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Br Rør & Bad

Beskrivelse av arbeidet: På badet har Br Rør & Bad utført alt rørleggerarbeid. Det er lagt nye rør i vegg fra eksisterende kobberrør som kommer opp i betonggulvet på badet. Nye rør er ført frem til servant, dusj, ny systerne til vegghengt toalett, varmtvannstank, vask og vaskemaskin i bod, samt til vask og oppvaskmaskin på kjøkkenet. Det er også etablert nye avløpsrør frem til gamle avløpsrør i gulv. Avløpsrør og sluk i betong er ikke endret.

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

Firmanavn: Østfold Flispartner AS

Beskrivelse av arbeidet: Membran på hele badet

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

Firmanavn: NK Elektriske

Beskrivelse av arbeidet: Lagt varmekabler og strøm til lys og div.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Våtromsplater og flislegging på badet er utført av eier som egeninnsats, samt støp på gulv.

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

♦ **Ja**

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

Våtromsplater er montert av eier som egeninnsats. Membranduk på gulv og vegger er utført av Østfold Flispartner AS. Sluk i betonggulv er ikke fornyet.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

- ♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Br Rør & Bad

Beskrivelse av arbeidet: De har lagt nye rør fra vanninntaket som kommer opp i betongen på badet og til alle tappepunkter. samt nye avløpsrør både på bad, bod og kjøkken frem til gammelt avløpsrør i gulvet, avløpsrør i gulv er ikke gjort noe med.

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?

- ♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Attrekksvifte til stekeovn er oppgradert, den ble også flyttet, så det er lagt nye ventilasjonsrør frem til ny vifte.



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

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: NK Elektriske

Beskrivelse av arbeidet: NK Elektriske har utført full utskifting av det elektriske anlegget i boligen. Alt av tidligere elektrisk anlegg er fjernet og erstattet med nytt. Alt elektrisk arbeid er fornyet, inkludert ledninger, sikringer, stikkontakter, belysning, brytere og dimmere, samt varmekabler på bad. Alle elektriske koblinger er utført av fagfirma. Arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskrifter og standarder.

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?

♦ Ja

Det er bygd en platting.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ 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**

Det ligger en tilstandsrapport fra tidligere salg i 2024

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

♦ **Ja**

Noe lyd fra overetasje

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?

♦ **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?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Alt arbeid utenom rørlegger arbeid, elektrisk arbeid og membran er gjort som egeninnsats, alt av overflate oppussing, lekte ned tak, gipse sparkle, male, sette opp kjøkken og bygge platting. Selv om jeg ikke er "faglært" i form at jeg har et fagbrev har jeg gått både skole og jobbet i byggefirmaer. Så jeg kan det jeg driver med.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

Engsmyr terrasse 3 - Nabolaget Nygårdshaugen/Brusemyr - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Jellestad rv. 22 Linje 14, 640	5 min 0.4 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	10 min 5 km
Oslo Gardermoen	1 t 39 min

Skoler

Borgen barneskole (1-7 kl.) 326 elever, 19 klasser	16 min 1.4 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 334 elever, 25 klasser	5 min 2.7 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	16 min 1.4 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	13 min 5.7 km

Ladepunkt for el-bil

Kople Coop Extra Iseveien Sarpsborg	11 min
-------------------------------------	--------

«Det er et meget flott sted å bo. Trygt godt og rolige omgivelser»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

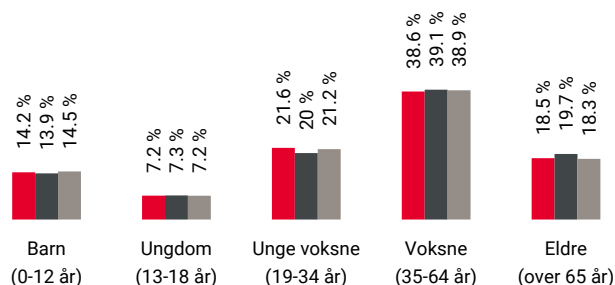
Bra 71/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nygårdshaugen/Brusemyr	1 127	521
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nygårdshaugen barnehage (0-5 år) 57 barn	3 min 0.3 km
Fjelldal barnehage (1-5 år) 52 barn	17 min 1.5 km
Kløvningsten barnehage (0-5 år) 84 barn	18 min 1.6 km

Dagligvare

Coop Extra Iseveien Post i butikk, PostNord	11 min 0.9 km
Kiwi Skjeberg PostNord	11 min 1 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



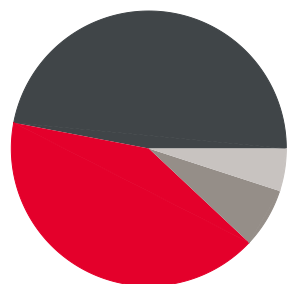
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100

Sport

⚽	Nygårdshaugen balløkke	5 min	🚶
	Ballspill	0.4 km	
⚽	Fjelldal balløkke, nærmiljøanlegg	17 min	🚶
	Ballspill, sandvolleyball	1.1 km	
🚴	Spenst Skjeborgsenteret	12 min	🚶
🚴	Family Sportsklubb Iseveien Senter	16 min	🚶

Boligmasse



41% enebolig
47% rekkehus
7% blokk
5% annet

Varer/Tjenester



Storbyen

12 min 🚗



Apotek 1 Svanen Borgenhaugen

13 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



28% i barnehagealder
38% 6-12 år
16% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



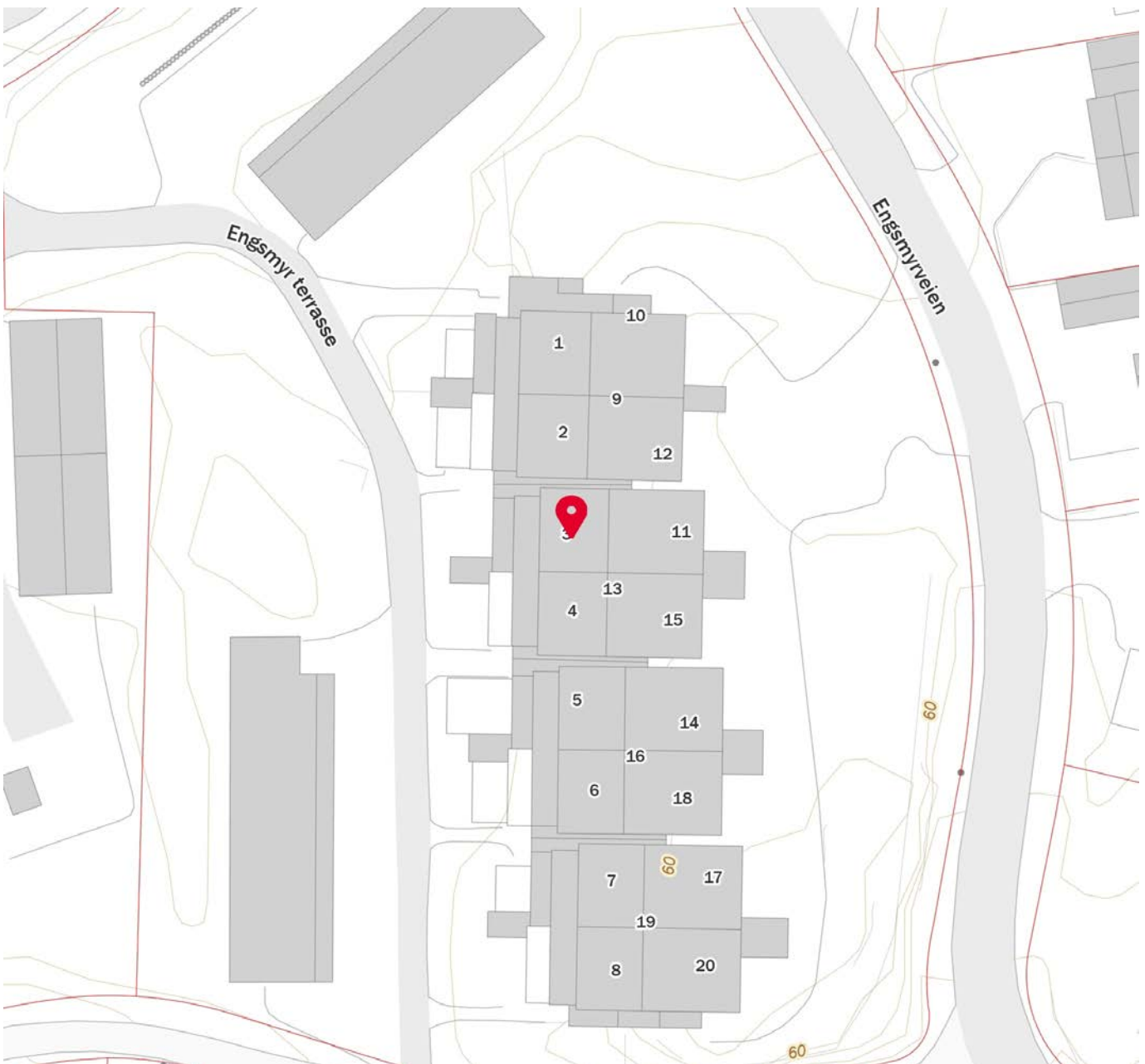
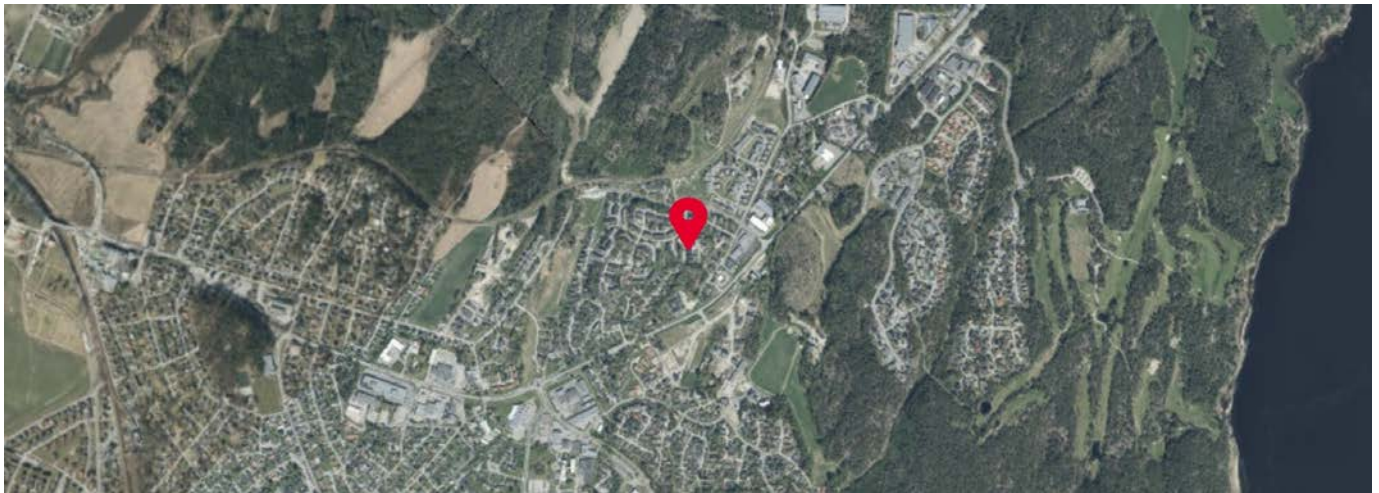
0%

43%

Nygårdshaugen/Brusemyr
Fredrikstad/Sarpsborg
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Ine Meisund Bredholt / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: torsdag 12. februar 2026 09:39
Til: Ine Meisund Bredholt / Aktiv
Emne: Svar: Rekvisisjon info e-verk - 1109260014 (gjelder saksnummer 5518369)

Hei.

Siste tilsyn var 9.4.2019, og ingen utestående pålegg på målenr 7359992907316150.
7359992907316150

Med vennlig hilsen.
Rejlers Elsikkerhet AS

Øyvind Skillebekk
Forvaltning

04. februar 2026 kl. 19:08 skrev Ine Meisund Bredholt / Aktiv:

Elvia AS tilsyn

Vår referanse:	Vår saksbehandler:	Telefon:	Vår dato:
1109260014	Ine M. Bredholt	69 14 15 45	04.02.2026

**Det elektriske anlegget på Engsmyr terrasse 3 - andelsnr. 3 i Lille Terrassen
Borettslag, org.nr. 950 261 218 i Sarpsborg kommune**

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Håvard Sandtangen	Stenhoggerveien 5, 1718 Borgenhaugen	16.07.2000

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

Lille Terrassen Borettslag	V ³ r ref.:	92/3
Engsmyr Terrasse 3	Type:	Tilknyttet borettslag
1739 BORGENHAUGEN	Eiere:	H ³ vard Sandtangen
Organisasjonsnr: 950 261 218	Andelsnr:	3

1: FelleskostnaderTot. innev. m³ ned: 5 130

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter	689
	Avdrag	462
	Felleskostnader - 1	3 779
Objekt:	Garasje 09 (127 - 21)	200

Det er IKKE innfjrt IN-ordning i boligselskapet

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	165 766	Gjeld siste ³ rsoppg.:	165 768
Klient ajourf. l ³ n:	3 693 145,31	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	3 693 145

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 16364499683, DNB Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 12.02.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 63

Saldo per 12.02.2026: 1 795 082

Andel av saldo: 80 572

Fjrste termin/fjrste avdrag: 30.12.2021 (siste termin 30.09.2041)

L³ nenummer: 16367345253, DNB Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 12.02.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 90

Saldo per 12.02.2026: 1 898 063

Andel av saldo: 85 195

Fjrste termin/fjrste avdrag: 30.09.2023 (siste termin 30.06.2048)

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Bjrm Arild Olsen

Adresse: dvre S narvei 9

Postnr/-sted: 1746 SKJ EBERG

Telefon: Mob.: 92815699

E-post: b-ari-ol@online.no

6: Ligning - 2025

Annen formue:	54 371	Gjeld:	165 768	Andre inntekter:	2 532
		Utgifter:	9 326		

7: P³ lydende

P ³ lydende:		Opprinnelig innskudd:	87 500
Andelsnr:	3	Partialobligasjonsnr:	3

8: Bygning/eiendomBygge³ r: 1983G³ rds/bruksnr: 1049/244

Bygningstype: Terrasseblokk

Feste/eiet tomt: Eiet

Tomteareal: 6533

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	87374598
--------------	---------------------------	-----------	----------

Boligopplysninger:

Saksbehandler: H³ vard Brje

Dato utkjrt: 12.02.26 Side 2 av 2

Lille Terrassen Borettslag	V ³ r ref.:	92/3
Engsmyr Terrasse 3	Type:	Tilknyttet borettslag
1739 BORGENHAUGEN	Eiere:	H ³ vard Sandtangen
Organisasjonsnr: 950 261 218		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstilt:	01.12.1983	Første innflytting:	01.03.1984
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Parkeringsplass ()		
Systeml ³ s:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2
Livsl ³ p standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1
Ansiennitetsregler:	1 - Intern - andelseier i borettslaget		
	2 - Felles forkjpsrett		
	2 - Medlem i S OBBL		

Fasiliteter:

Borettslaget har 16 garasjer med ventelisteordning.

Annen informasjon:

**ORDENSREGLER for
LILLE TERRASSEN BORETTSLAG**

1. Biler og motorsykler må ikke parkeres foran inngangene. Biler skal heller ikke parkeres på eller ved gangveien foran leilighet 1 - 8.
 2. Det må utvises største varsomhet ved kjøring av motorsykkel o.l. på borettslagets område. Kjøring på plener med sykler, motorsykler og mopeder er strengt forbudt.
 3. Barnevogner, sykler, kjelker e.l. må ikke henges i gangene.
 4. Utvendig lys ved inngangene skal brenne/lyse hele natten.
 5. Trapper og ganger skal ikke brukes som lekeplass for barna.
 6. Vattbleier og sanitetsbind må ikke kastes i klosettet.
 7. Høyrøstet tale i og ved inngangene må unngås, spesielt om natten eller sent på kveldene.
 8. Skotøyplassering utenfor entredørene er ikke tillatt.
 9. Det skal ikke henge tøy, tepper e.l. på tørkestativer eller balkonger på lørdag ettermiddag, søn- og helligdager. Risting av tøy eller teppebanking fra balkonger er ikke tillatt.

NB: Vann må ikke tømmes på balkongene da dette har lett for å renne "i hodet" på naboen under.
 10. Reparasjoner, banking i vegger o.l. skal ikke skje etter kl. 21.00.
 11. Etter kl. 23.00 må man ta ekstra hensyn med støynivået. Spesielt når det gjelder volumet på radio, TV, stereo o.l. bør en ha naboen i tankene. Dette må en være ekstra nøye med om dører eller vinduer står åpne.
 12. Utgangsdørene skal være låst etter kl. 23.00.
 13. Hunde/kattehold begrenses til ett dyr pr. leilighet. Det er ikke tillatt å skaffe seg flere dyr enn dette pr. leilighet - målet er at vi maksimalt (for de som ønsker hund eller katt) skal ha bare en pr. leilighet. De som har hund må dessuten påse at disse ikke etterlater seg urin og avføring i området. For å unngå å skremme barn og andre unødig, oppfordres hundeeierne til å ha dyrene i band når de luftes. Husk båndtvangen.
 14. Klatring på taket og uteboder er strengt forbudt. Leieboerne henvises til balkongene da alt opphold på tak og boder er forbudt. Dessuten vil vi påpeke at sigarettstumper, papir, bruskorker o.l. selvfølgelig ikke må kastes ut fra balkonger og vinduer.
 15. Foreldrene plikter å orientere/forklare barn og ungdom ordensreglene.
 16. Foreldrene er ansvarlige for skader barna påfører borettslagets eiendeler.
 17. Klager eller uoverensstemmelser skal meldes skriftlig til styret. Muntlige klager skal ikke bringes videre til styret.
 18. Styret skal påse at ordensreglene blir fulgt.
- NB: BRUDD PÅ ORDENSREGLENE KAN FØRE TIL AT BORETTSLAGET SIER OPP ANDELSEIEREN PÅ 1 - EN MÅNEDS VARSEL.

Leiekontrakt for garasje

Utleier: Lille Terrassen Borettslag

Leier:

Adresse: Engsmyr Terrasse

1. Hva leieforholdet omfatter

Leieforholdet gjelder garasjeplass nr. i Lille Terrassen Brl

2. Leieavgift

Leieavgiften er for tiden satt til kr 200,-pr måned. Styret fastsetter til enhver tid gjeldende garasjeleie. Garasjeleie faktureres sammen med månedlige felleskostnader.

3. Leietiden

Leietiden er fra Oppsigelsestiden er gjensidig, 1 måned. Oppsigelse skal foregå skriftlig. Innbetalt leie refunderes ikke ved oppsigelse.

4 . Bruk

Garasjer må kun benyttes til parkering av registrert motorsykkkel, personbil eller varebil. Ved ledig kapasitet, kan styret fravike dette.

Dersom det melder seg andelseier som ønsker garasje, må de som bruker garasje til annet, si i fra seg denne.

Det elektriske anlegget i garasjene er koblet til borettslagets fellesanlegg. Det er ikke anledning til å bruke faste elektriske installasjoner, som frysere, kjøleskap o.l. i garasjene.

Beboere som er tildelt garasje bør fortrinnsvis bruke denne.

Andelseiere kan ikke fremleie garasjen.

Det skal ikke parkeres foran garasjen, da dette er hindrer fremkommeligheten for øvrige. Garasjeporten skal være lukket utenom bruk.

Eventuelle skader meldes fra til styret.

Det følger med 3 portåpnere og nøkler til hver garasje, derav en er montert i garasje. Eventuelle bortkomne eller ødelagte portåpnere må erstattes av andelseier for egen regning. Ny bestilling foretas av styret.

Ved oppsigelse av garasje, skal portåpner og nøkler leveres styret, og garasjen leveres i ryddig stand uten personlige eiendeler.

5. Ordensregler

Garasjereglementet er å anse som en del av borettslaget ordensregler.

6. Tildeling

Garasjer disponeres av borettslaget styre som fordeler plassene etter søknad fra lagets medlemmer.

Tildeling av garasjer finner sted på grunnlag av ansiennitetsprinsippet.

Borettslaget styre fører listen over de andelseiere som ønsker å få tildelt garasje. Andelseiere som ønsker å tegne seg på denne listen henvender seg til styret. Når en garasje blir ledig, vil tildeling til ny andelseier finne sted etter tidspunkt for oppføring på denne liste (ansiennitet etter tidspunkt for listeoppføring).

Sted/dato:

Utleier Lille Terrassen Borettslag

Leier



Vedtekter

for Lille Terrassen borettslag org nr. 950261218

tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

Vedtatt av generalforsamlingen den 25.05.04

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Lille Terrassen 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 (enkelpersoner) 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. Boretts og bruksoverlating

4-1 Boretts

(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 unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 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.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Lille Terrassen Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Tidspunkt: Onsdag 26.03.2025 kl. 17:00

Sted: SOBBL's lokaler, St. Mariegate 112, kantine

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2 Regnskap og revisors beretning for 2024

3 Innkomne saker

4 Godtgjøring til styret

5 Valg

5.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

5.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

5.3 Valg av valgkomite for 1 år

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

17.03.2025

Hilsen styret i Lille Terrassen 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. Regnskap og revisors beretning for 2024

3. Innkomne saker

Ingen innskutte saker.

4. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

5. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Bjørn Arild Olsen
Styremedlem, Torill Hansen
Styremedlem, Laila Johansen
Vara-medlem, Wenche Kristin Flatmo

5.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Laila Johansen og Torill Hansen er på valg.

5.2 Valg av vara-medlemmer for 1 år

Wenche Kristin Flatmo er på valg.

5.3 Valg av valgkomite for 1 år

5.4 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 Lille Terrassen 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.

Resultatregnskap for Lille Terrassen Borettslag

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		854 988	900 012	855 000	994 200
Innkrevde kostnader finans		325 512	158 364	325 400	323 800
Innkrevde kostnader garasjer		30 800	33 600	36 000	36 000
Sum inntekter		1 211 300	1 091 976	1 216 400	1 354 000
KOSTNADER					
Styrehonorar	1	42 200	39 200	41 500	44 000
Arbeidsgiveravgift og pensjon		5 950	5 527	5 900	6 200
Revisjonshonorar	3	4 125	4 000	4 200	4 300
Forretningsfjrrerhonorar		62 125	61 002	62 200	64 700
Drift og vedlikehold	4	83 661	3 519 259	70 000	360 000
TV/bredb³ nd		144 325	133 204	141 200	150 000
Forsikringer		77 239	72 140	77 800	90 000
Kommunale avgifter		367 926	302 971	364 000	442 000
Eiendomsskatt		59 559	59 559	59 600	59 600
Kostnader str³m, energi		17 930	22 087	24 000	22 000
Andre driftskostnader	5	15 999	17 410	37 400	37 400
Sum kostnader		881 040	4 236 359	887 800	1 280 200
Driftsresultat		330 260	-3 144 383	328 600	73 800
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		7 758	7 230	0	0
Renteinntekter		55 204	63 019	0	0
Rentekostnader		216 408	144 980	222 600	214 500
Sum finansielle poster		-153 446	-74 731	-222 600	-214 500
Resultat		176 815	-3 219 114	106 000	-140 700
Disponering av ³rsresultat					
Overf³rt til/fra oppt³jent egenkapital		176 815	-3 219 114	0	0

Balanse for Lille Terrassen Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 10	8 289 803	8 289 803
Garasjer / carporter	7, 10	2 239 314	2 239 314
Sum anleggsmidler		10 529 117	10 529 117
OMLØPSMIDLER			
Andre fordringer	8	231 412	221 564
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 348 250	1 272 274
Konto for skattetrekk-bundne midler		5	5
Sum omløpsmidler		1 579 667	1 493 843
SUM EIENDELER		12 108 783	12 022 960

Balanse for Lille Terrassen Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJ ELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		2 000	2 000
Opptjent egenkapital		5 823 986	5 647 171
Sum egenkapital	9	5 825 986	5 649 171
GJ ELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	3 804 459	3 908 841
Borettsinnskudd	11	2 320 000	2 320 000
Garasjeinnskudd	11	66 000	66 000
Sum langsiktig gjeld		6 190 459	6 294 841
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 026	0
Leverandørgjeld		85 127	77 239
P ³ Injpte renter		1 185	1 709
Sum kortsiktig gjeld		92 338	78 948
Sum gjeld		6 282 797	6 373 789
SUM EGENKAPITAL OG GJ ELD		12 108 783	12 022 960

Lille Terrassen Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Bjørn Arild Olsen
Styreleder

Torill Hansen
Styremedlem

Laila Johansen
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.	1 414 896	2 722 231
Endring disponible midler		
i retts resultat	176 815	-3 219 114
Avdrag på lån	-104 382	-88 222
Nytt lån	0	2 000 000
i retts endring av disponible midler	72 433	-1 307 336
Disponible midler	1 487 329	1 414 896
Omløpsmidler	1 579 667	1 493 843
Kortsiktig gjeld	-92 338	-78 948
Disponible midler	1 487 329	1 414 896

Note 1 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2024 gjelder for valgperioden 2023/2024.

Note 2 - Ansatte og OTP

Borettslaget har ingen ansatte og er ikke pliktig til ³ ha tjenstepensjon (OTP).

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2024 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	2024	2023
6600 Vedlikehold bygning	46 463	4 635
6603 Vedlikehold uteomr ³ de	37 198	17 206
6604 Vedlikehold rehab	0	3 497 417
Sum	83 661	3 519 259

Vedlikehold omfatter liggende fast vedlikehold som snøbrøyting samt diverse vedlikehold av uteplass og bygninger. I tillegg er det montert vannm³ ler og VVB er byttet.

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6300 Leie av m ² telokaler	1 000	750
6490 Leie Container	7 718	0
6500 Verktøy og redskap	0	1 798
6550 Driftsmateriell	179	106
6720 Honorar for r ³ kon.og jur.bistan	500	500
6860 Kurs og konferanser	0	7 800
7090 Driftskostn. traktor;maskin	816	0
7400 Kontingent- fradragsberettiget	1 515	1 494
7710 Generalforsamling/ ³ rsm ² te	1 875	1 875
7770 Bank og kortgebyr	1 568	1 630
7771 Diverse purregebyr og renter	-9	-17
7790 Andre driftskostnader	838	1 474
Sum	15 999	17 410

Andre driftskostnader konto 7790: B³ rebuketter og porto varslingsbrev.

Note 6 - Bygninger

Opprinnelig kostpris 1984	8 289 803
Tomt gnr. 1049 bnr. 244 ble kjøpt i 1984 og inng ³ r i kostpris bygninger. Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført	

Note 7 - Garasjer/Carporter

Opprinnelig kostpris 2015	2 239 314
---------------------------	-----------

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

Note 8 - Andre fordringer

	2024	2023
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	231 412	221 564
Sum	231 412	221 564

Note 9 - Endringer egenkapital

	2024	2023
Egenkapital 01.01.	5 649 171	8 868 285
i rets resultat	176 815	-3 219 114
Egenkapital 31.12.	5 825 986	5 649 171

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
L ³ nenummer:	16367345253	16364499683
L ³ netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2021
Rentesats:	5.70 %	5.70 %
Beregnet innfridd:	30.06.2048	30.09.2041
Opprinnelig lønnebeløp:	2 000 000	2 100 000
L ³ nesaldo 01.01:	1 979 098	1 929 743
Avdrag i perioden:	39 473	64 909
L ³ nesaldo 31.12:	1 939 625	1 864 834

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	8	208 726	1 669 808
	4	191 219	764 876
	1	174 437	174 437
	7	170 763	1 195 341

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

Note 11 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd fra 1984 kr 2 320 000. Garasjeinnskudd fra 2015 utgjør kr 66 000.

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

Resultat og balanse med noter for Lille Terrassen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Lille Terrassen Borettslag

Styreleder	Bjørn Arild Olsen (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Torill Hansen (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Laila Johansen (sign.)	25.02.2025



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 Lille Terrassen Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lille Terrassen Borettslag som viser et overskudd på kr 176 815. 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 avviklet.





Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 25. februar 2025

Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Lille Terrassen Borettslag onsdag 26.03.2025 kl. 17:00 - SOBBL's lokaler, St. Mariegate 112, kantine.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Helen Kjøniksen

1.2 Valg av referent

Vedtak:

Valgt ble: Helen Kjøniksen

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 4

Antall fullmakter: 1

Antall stemmeberettigede: 5

I tillegg møtte

Medeiere/andre: 1

Fra SOBBL: Helen Kjøniksen

Vedtak:

Godkjent

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:

Valgt ble: Anne Margrethe Holstad og Laila Johansen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:

Godkjent

2. Regnskap og revisors beretning for 2024

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

3. Innkomne saker

Vedtak:

Ingen innskommne saker.

4. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

Forslag:

Styreleder bevilges ett honorar på kr 30.000.

Styremedlem Laila Johansen bevilges ett honorar på kr 7.000.

Styremedlem Torill Hansen bevilges ett honorar på kr 5.200.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5. Valg

5.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Laila Johansen og Torill Hansen er på valg.

Forslag: Laila Johansen og Torill Hansen stiller til gjenvalg.

Vedtak:

Valgt ble: Laila Johansen og Torill Hansen

5.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Wenche Kristin Flatmo er på valg.

Forslag: Wenche Kristin Flatmo

Vedtak:

Valgt ble: Wenche Kristin Flatmo

5.3 Valg av valgkomite for 1 år

Forslag: Ingen

Vedtak:

Styret fungerer som valgkomité.

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

Vedtak:

Valgt ble

Delegat: Laila Johansen

Varadelegat: Bjørn Arild Olsen

Protokollen ble referert før den ble undertegnet.

Sarpsborg, 26.03.25

Helen Kjøniksen, møteleder (sign.)
Anne M. Holstad, protokollvitne (sign.)
Laila Johansen, protokollvitne (sign.)

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Lille terrasse borettslag Nygårdshagen			49	226,244	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
nybygg	terrasshus	16.1.1980	dato	24.6.80	sak 365/80
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
SOBBL		St. Mariest. 79, 1700 Sarpsborg			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
NBBL, Østfold kontoret		Postboks 54, 1701 Sarpsborg			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Finn Ellingsen		c/o Astrup & Aubert, 1720 Greåker			

Ferdigattesten gjelder alle 20 leiligheter.

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Rådhuset den 15.11.1983

Thorbjørn Olsen
for bygningssjefen

Thorbjørn Olsen
avd.ing.

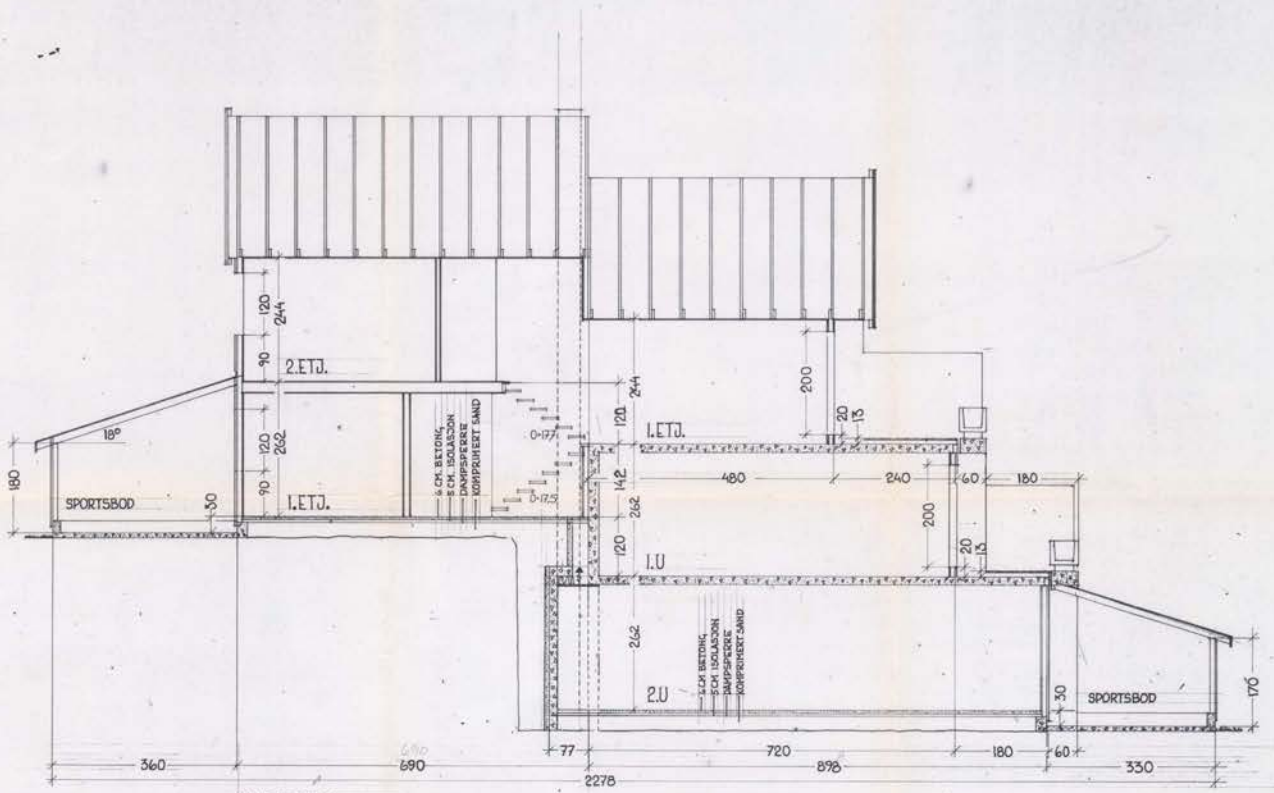
Svenn G. Wallin
Svenn G. Wallin
bygningssjefen

Sendes:

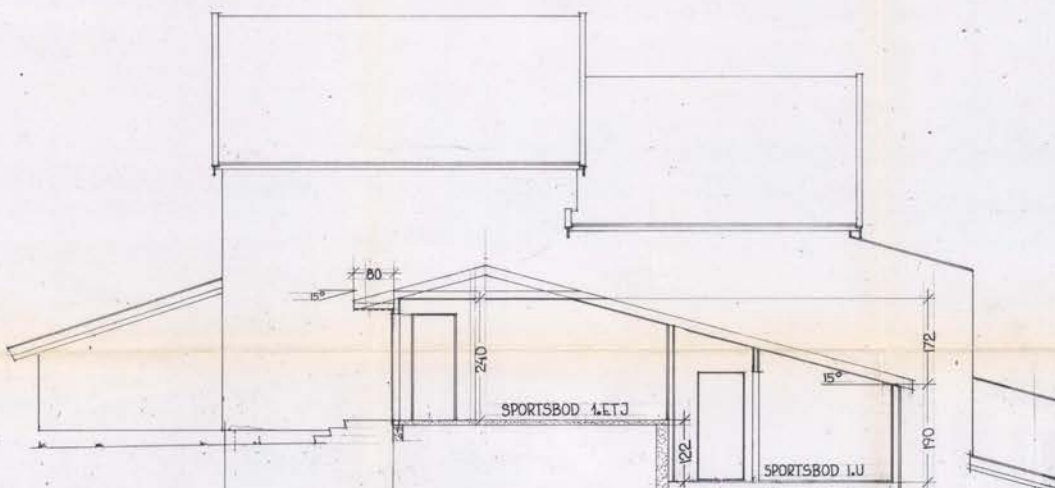
- ☒ byggherren
☒ anmelderen
☒ ansvarshavende
☐ byggeløyvemyndighet
☒ feiermester
☒ avg. registeret

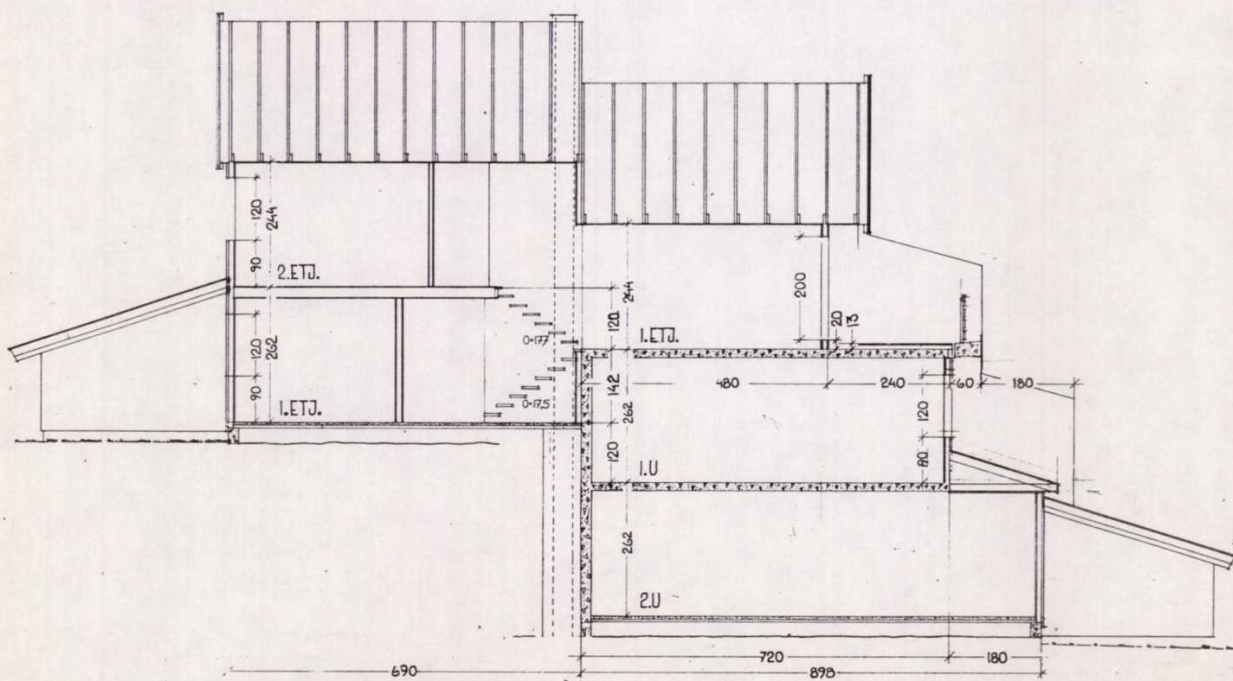
Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.



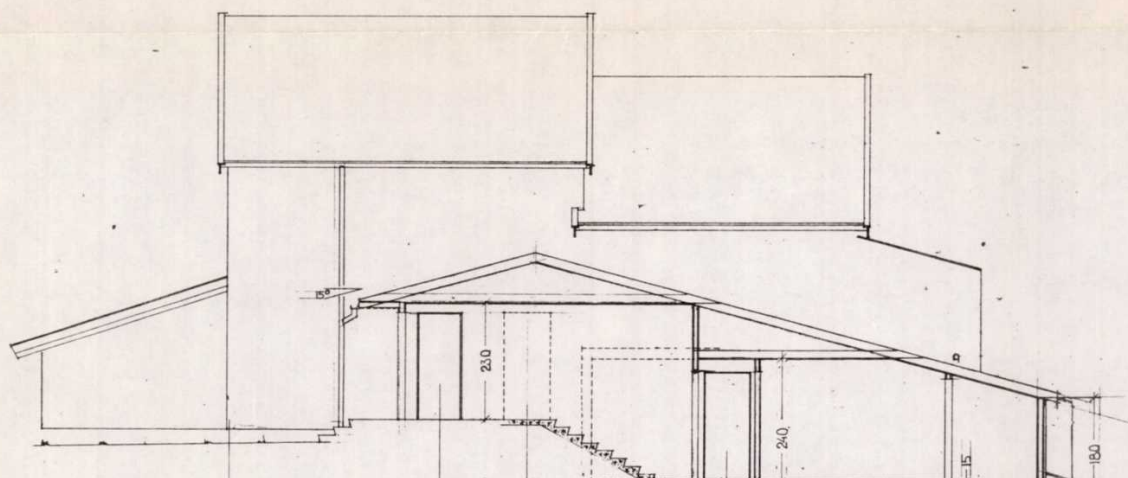


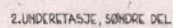
SNITT B-B





SNITT D-D.

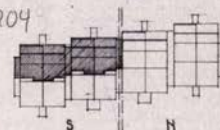


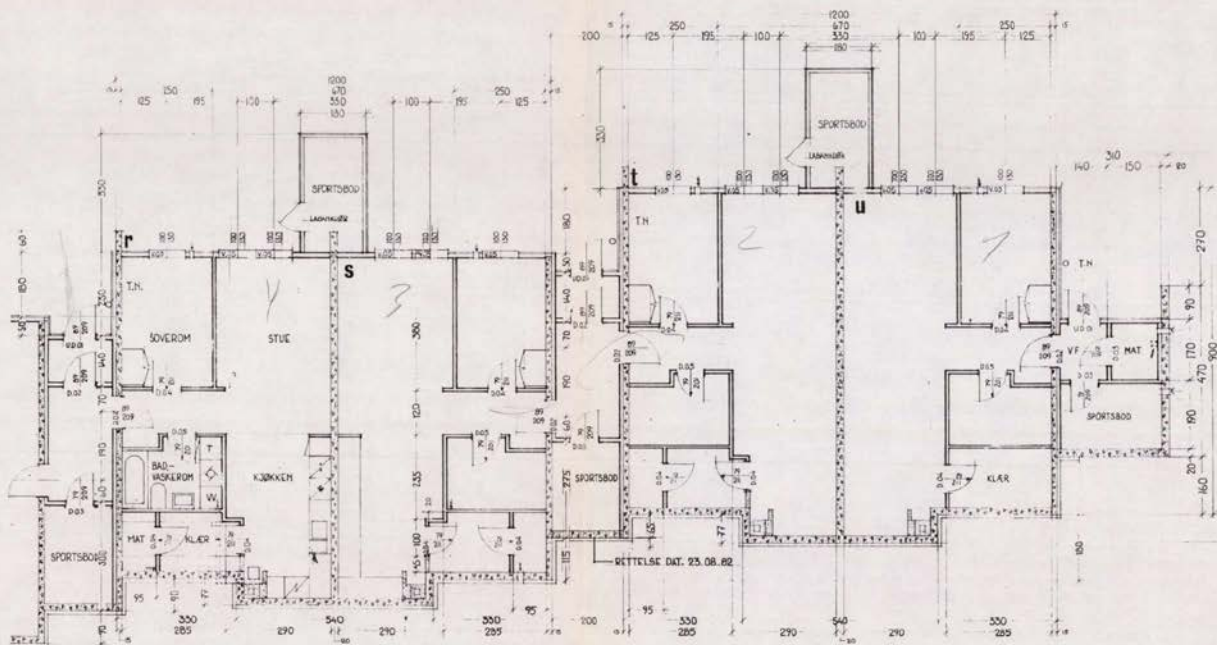


U020A

၂၀၃၀၇

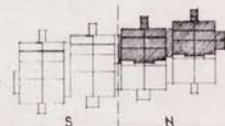
U0203

[illegible]

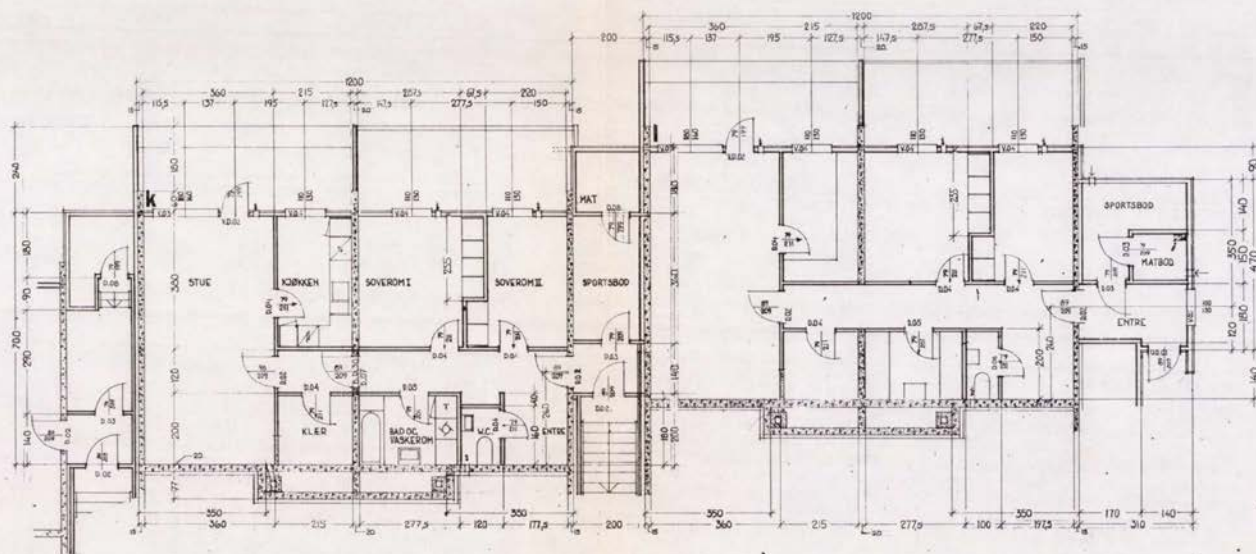


2. UNDERETASJE, NØRØRE DEL

Rev. tegn.
 Godkjent. *S. H. berg* Bygningsråd
 25/10 1982. Sak nr. 1

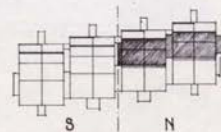


ARKIVERT: SPORTSBOOD, STUEHØVED, GARDEN MAURE	RETTET	53.06.82
SARPSBORG OG ØMENS BBL		
LILLE TERRASSE		
2.U-N.	775-108	
NBBL	BYFOLDKONTOR	
BYFOLKBYGGERI	BYFOLKBYGGERI	
BYFOLKBYGGERI	BYFOLKBYGGERI	

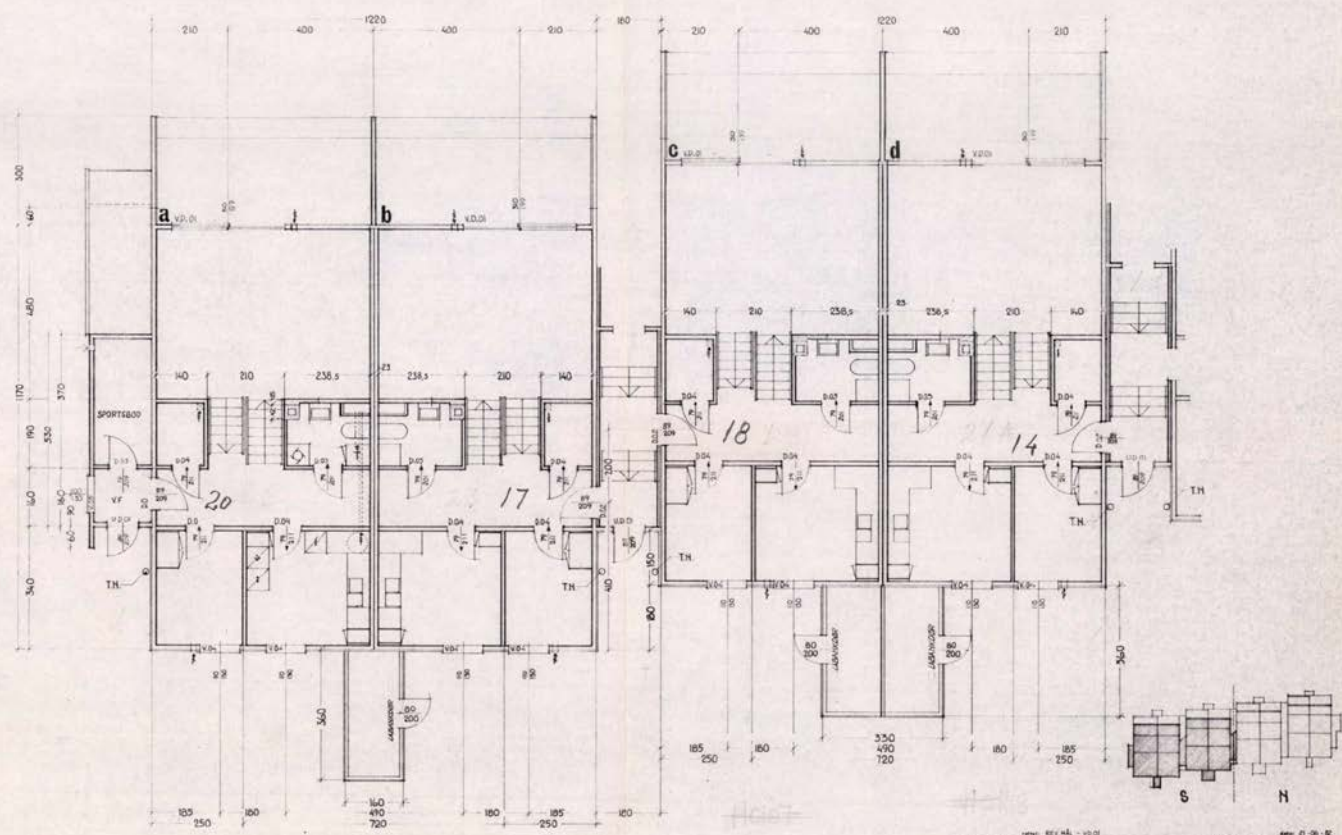


I. UNDERETASJE, NORDRE DEL

Rutger
Godkjent. Sjøberg Bygningeråd
22/10 1962. Sak nr. 1



STREET: HELLEBYGG, K. 1. 23.08.62
BYGGER: SJOBERG BYGGERAD
BYGGER: SJOBERG BYGGERAD
SARPSBORG OG OMEGHS BBL
LILLE TERRASSEN
1.U- N. Ø 7715-110
NBBL MINORITET BOLIGBYGGELAGS LANSKAPSFORUND
BYFOLDKONTORST
PELLEGGATEN 81, 1200 SARPSBORG



1. ETAGE, SUD-EST DEL

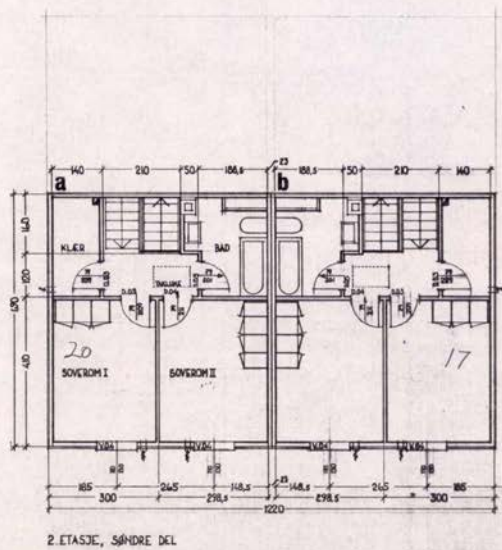
H0101

H0102

H0103

H0104

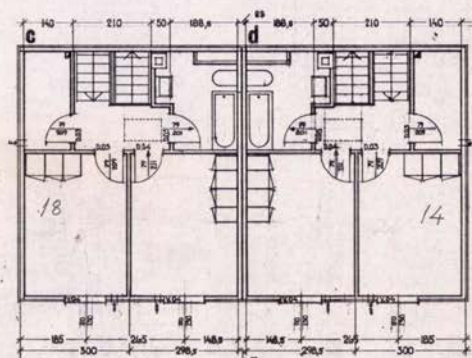
1. ETJ. S. - Ø-7715-III
NBBL NORDISKE BILBYGGELAGS LANDSFORBUND
 SARPSBORG OG ØMECHS BBL
 LILLE TERRASSEN
 1700 SARPSBORG



2. ETAGE, S&O'DRE DEL

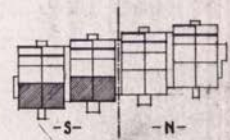
H0101

H0102

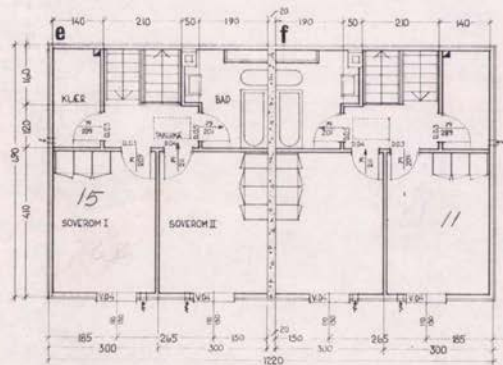


H0103

H0104



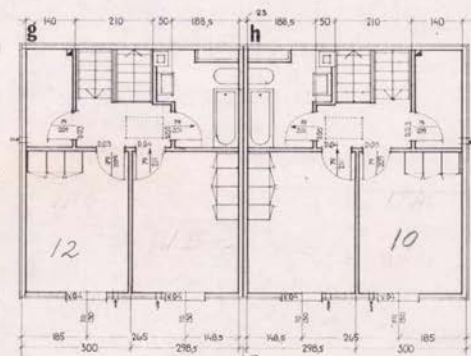
S&O'DRE DEL
 L&S TERRASSER
 2. ETAGE - S. 0-7715-113
NBBL W&O'DRE DEL
 S&O'DRE DEL
 PELV&O'DRE DEL



2. ETASJE, NORDRE DEL

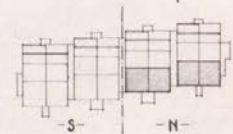
H0105

H0106



H0107

H0108



SARPSBORG OG ØSTREIS BBL		1:100	
LIVS-TERASSEN		1:100	
2. ETJ - N.		0-7715-114	
NBBL		KONTOR	
KONTOR		KONTOR	
KONTOR		KONTOR	

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	Engsmyr terrasse 3	U0201	1049/244	56	2	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SANDTANGEN HÅVARD 160700*****	Eiendomsrett 1/1	Engsmyr terrasse 3 1739	Bosatt

Vegadresse: Engsmyr terrasse 3

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1739 BORGENHAUGEN	Kirkesogn	02020204 Hafslund
Grunnkrets	1304 Nygårdshaugen	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	8 Borgen		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
2	146034683		Terrassehus (135)	Tatt i bruk (TB)	15.11.1983

2: Bygning 146034683: Terrassehus (135), Tatt i bruk 15.11.1983

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	466
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	466
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	5

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.11.1983	21.02.1995

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	59	0	59	0	0	0
H01	2	163	0	163	0	0	0
U01	1	114	0	114	0	0	0
U02	2	130	0	130	0	0	0

Borettslag

Navn	Lille Terrassen Borettslag	Org.nr	950261218
Adresse	Postboks 335, 1702 SARPSBORG	Ant. andeler	20

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

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	1049/244	6533	

Eiendom	3105 1049/244		
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.

3 Berørte datasett

- ❗ KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- ❗ REGULERINGSPLAN

- ❗ MULIGHET FOR MARIN LEIRE

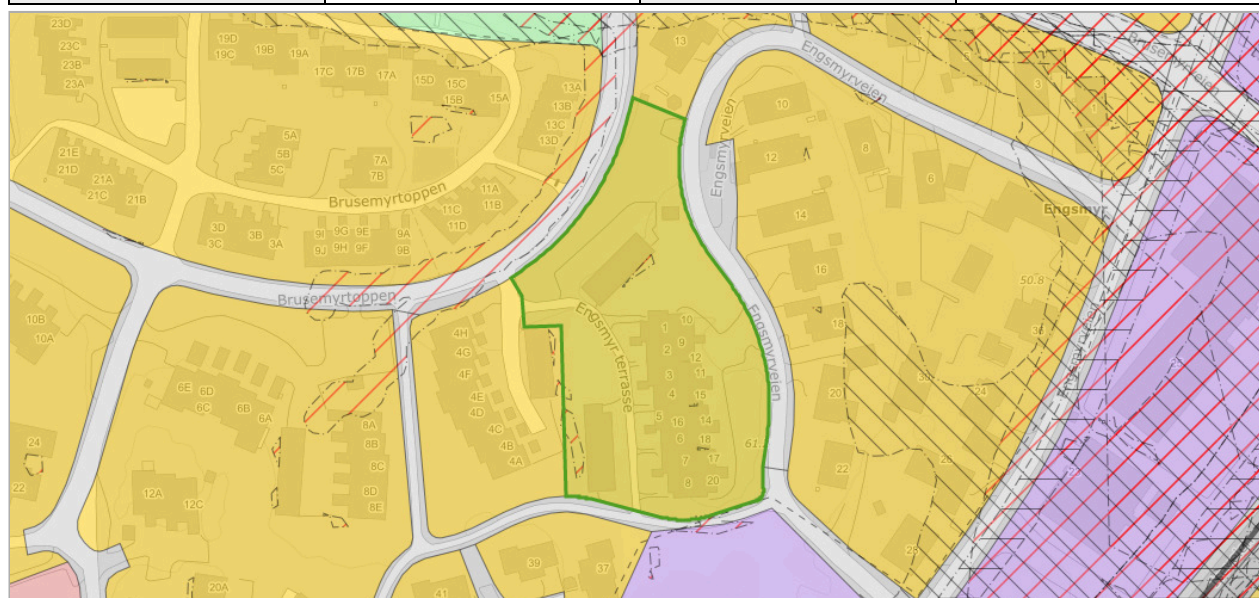
14 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ 100-METERSZONE SJØ
- ✔ Gul liste
- ✔ Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru
- ✔ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner – Fredete bygninger
- ✔ KVIKKLEIRE
- ✔ REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID

- ✔ FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- ✔ Kommunedelplan
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRÅK
- ✔ KVIKKLEIRE
- ✔ Oppheving av reguleringsplaner
- ✔ VERNEVERDIVURDERING

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
Bebyggelse og anlegg - Framtidig	
Tjenesteyting - Nåværende	
Næringsbebyggelse - Nåværende	
KpArealformålOmråde - Grønnstruktur	Friskområde - Nåværende
KpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur	Samferdselsanlegg/Teknisk infrastruktur - Framtidig
Veg - Nåværende	
KpFaresone	Rastfare
	Flomfare
KpStøySone	Rød sone iht. T-1442
	Grø sone iht. T-1442
KpDetaljeringsSone	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
KpBestemmelseOmråde	Bestemmelseområde
KpFaresoneGrense	Faresonegrense
KpStøyGrense	Støygrense
KpDetaljeringsGrense	Detaljeringsgrense
KpBestemmelseGrense	Bestemmelsegrense
KpOmråde	Kommuneplanområde
KpArealGrense	Grense for arealformål
KpSamferdselLinje	Hovedveg - Nåværende

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	(2010) Veg	2
(1) Nåværende	(1001) Bebyggelse og anlegg	1

Bestemmelseområde

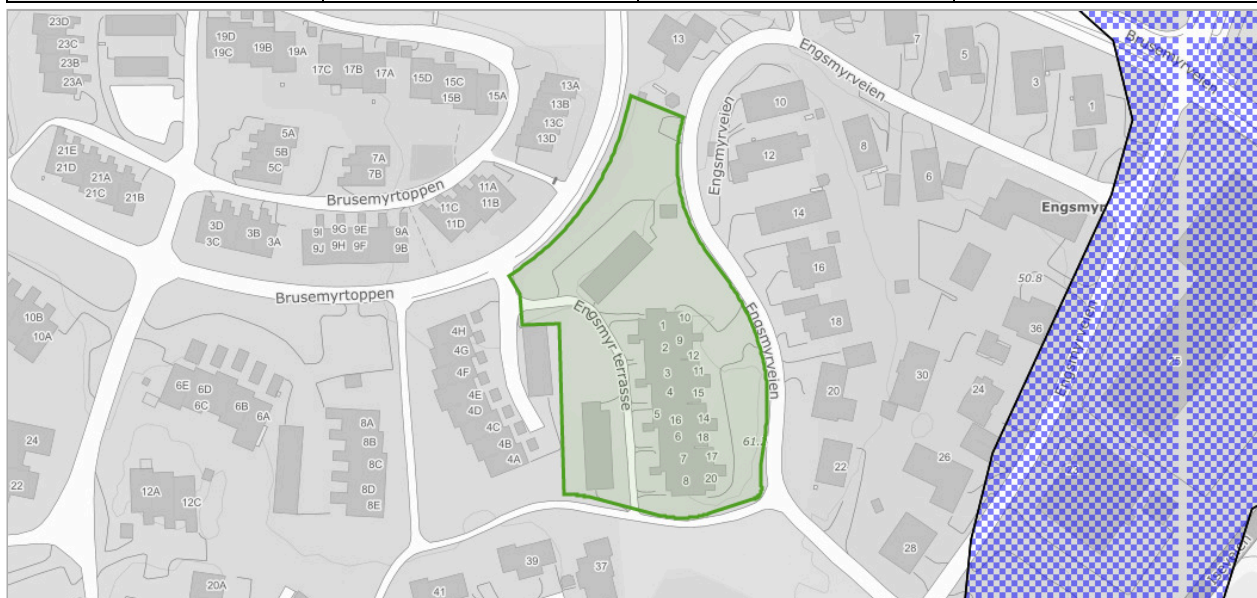
Bestemmelseshjemmel	Navn
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	BS_Lav-moderat fortetting

Faresone

Fare	Hensynsonenavn	Antall
(320) Flomfare	H320_Lavpunkt	8

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.12.2023
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

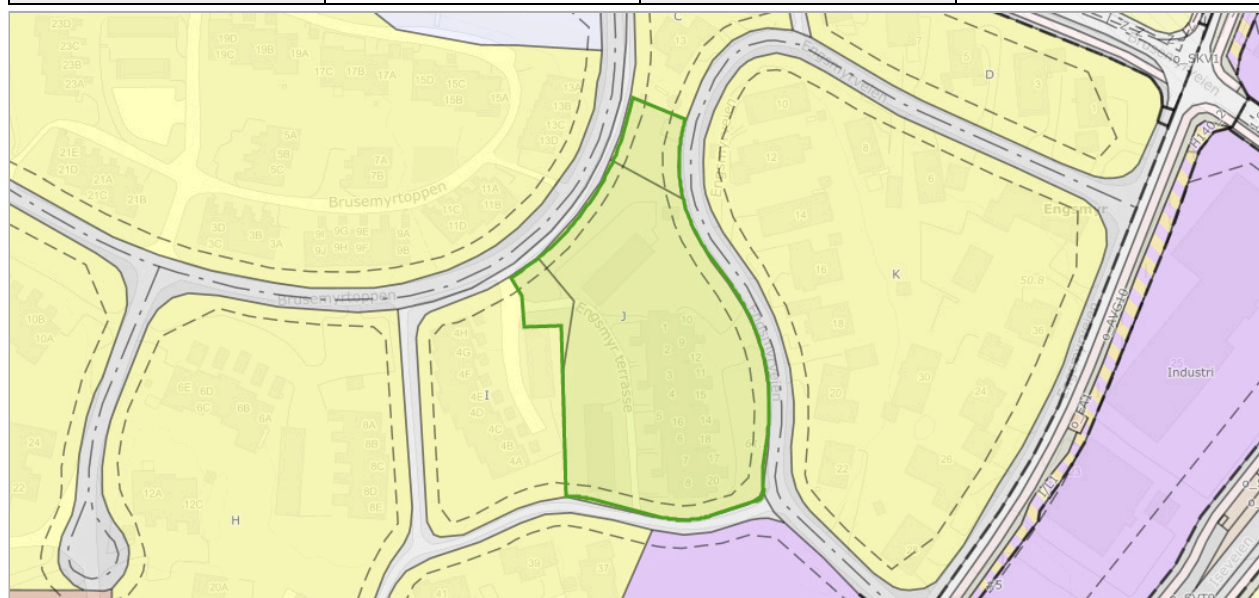
	Svært stor
	Stort sett fraværende

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Stort sett fraværende	Bart fjell

REGULERINGSPLAN

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

RbFormålOmråde - Offentlige trafikkområder	Kjøreveg
RbFormålOmråde - Byggeområder	Gang sykkelveg
Boliger med tilhørende anlegg	Forretnings
Industri/lager	Særskilt angitt almenntilgjengelig formål
RpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur	Veg
Kjøreveg	Fortau
Gang sykkelveg	Annens veggrunn teknisk
Annens veggrunn teknisk	Annens veggrunn grøntareal
Holdplass	Leskur
RpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Boligbebyggelse konsentrert
Energianlegg	Industri lager
RpSikringSone	Frisikt
RpStøySone	Rød sone
Gul sone	PblMidlertidigByggAnleggsområde
Midlertidig bygg- og anleggsområde	RpSikringGrense
RpSikringGrense	RpStøyGrense
RpStøyGrense	RpOmråde
Planområde	RpFormålGrense
RpFormålGrense	RpFormålGrense
RpGrense	Planens begrensning
Planens begrensning	Planens begrensning
Planens begrensning	RpJuridiskLinje
Eiendomsgrænse oppheves	Byggegrense
Regulert senterlinje	Frisiktslinje
Regulert kant kjørebane	Målelinje avstandslinje
Målelinje avstandslinje	Målelinje avstandslinje symbol
RpJuridiskPunkt	Stenging avkjørsel
RpPåskrift	Felt navn
	Areal
	Bredde
	Plantid behør
	Udefinert

Planområde

PlanID	Plannavn	Link
26009	Nygårdshaugen 1977	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=26009)

Formålsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse	Antall
Boliger	(110) Boliger	-	3
Kjørevei	(310) Kjørevei	-	1
Gang-/sykkelvei	(320) Gang-/sykkelvei	-	1



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.	1049	Bruksnr.	244	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Engsmyr terrasse 3, 1739 BORGENHAUGEN								

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
- ☒ Bebyggelsesplaner
- ☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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 99 m ² KPHensynsonenavn H320_Lavpunkt KPFare Flomfare
	Delareal 6 530 m ² Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende
	Delareal 1 m ² Arealbruk Veg,Nåværende

Delareal	6 533 m ²
BestemmelseOmrådenavn	BS_Lav-moderat fortetting
KPBestemmelseHjemmel	byggegrens, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

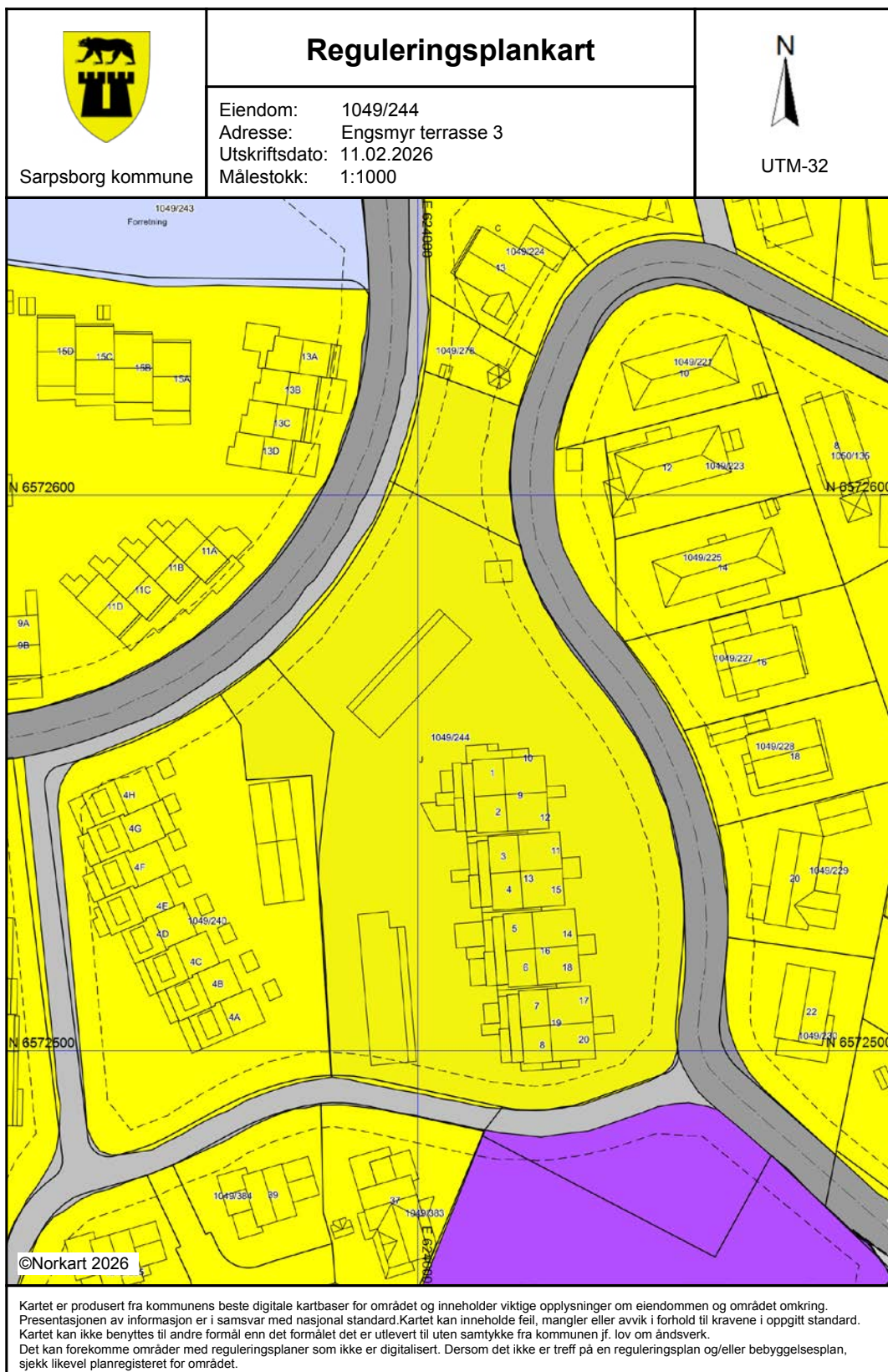
Id	26009
Navn	Nygårdshaugen 1977
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	31.01.1977
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/10258/Planbestemmelser%20Nyg%3c3%a5rdshaugen%20revidert%2008.2022.pdf
Delarealer	Delareal 6 500 m ²
	Formål Boliger
	Feltnavn Boliger
	Delareal 29 m ²
	Formål Kjørevei
	Feltnavn Kjørevei
	Delareal 4 m ²
	Formål Gang-/sykkelvei
	Feltnavn Gang-/sykkelvei

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	26043
Navn	Nygårdshaugen 1977 - bebyggelsesplan for felt J Lille Terrassen borettslag
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.02.1982
Delarealer	Delareal 613 m ²
	Formål Boliger
	Delareal 3 835 m ²
	Formål Felles grøntareal
	Delareal 3 m ²
	Formål Kjørevei
	Delareal 871 m ²
	Formål Felles gårdsplass
	Delareal 17 m ²
	Formål Kommunalteknisk virksomhet
	Delareal 252 m ²
	Formål Felles gangareal
	Delareal 402 m ²
	Formål Parkeringsplass

	Delareal 291 m ² Formål Felles garasjeanlegg
	Delareal 44 m ² Formål Felles lekeareal
	Delareal 7 m ² Formål Annen veigrunn
Id	26002
Navn	Nygårdshaugen 1977 - bebyggelsesplan for felt C, D og K
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	31.10.1977
Delarealer	Delareal 10 m ² Formål Boliger Felt navn C
Id	26004
Navn	Nygårdshaugen 1977 - bebyggelsesplan for felt G, H og I, Toppen borettslag
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.10.1978
Delarealer	Delareal 34 m ² Formål Annen veigrunn
	Delareal 2 m ² Formål Felles avkjørsel
	Delareal 68 m ² Formål Felles grøntareal



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for forretning
-  Område for industri/lager

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Boligbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Uteoppholdsareal
-  Lekeplass
-  Industri/lager

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Veg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Holdeplass/plattform
-  Leskur/plattformtak

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

-  Sikringsone - Frisikt
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL

-  Bestemmelseområde- Midlertidig bygg- og ar

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Støysonegrense
-  Bestemmelsegrense midlertidig bygg- og anle

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Eiendoms grense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift plantilbehør
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



SARPSBORG KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

NYGÅRDSHAUGEN 1977

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

Planområdet er regulert med følgende formål:

- ☞ Byggeområde
- ☞ Trafikkområde
- ☞ Friområde
- ☞ Fareområde

**Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Fylkesmannen i Østfold
31.01.1977.**

Reguleringsbestemmelsene er datert:

Revidert: 02.02.1982 - 02.09.1986

Forenklet planendring for felt L: 31.09.2022

1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
Før behandling av søknad om byggetillatelse skal det for vedkommende felt foreligge detaljert bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet.
2. **Byggeområde/Boliger. (Utnyttelsesgrad: se reguleringskart)**
 - a). I feltene F og J kan oppføres terrasert blokkbebyggelse i en høyde av inntil 3 etasjer.
 - b). I feltene B, E, G, H, I, L, N og S kan oppføres rekke- og kjedehus i inntil 2 etasjer.
 - c). I feltene A, C, D, K, M, O, P, Q, R, T, U, V og W kan oppføres frittliggende eneboliger i 1 etasje.
 - d). Det terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan underetasje tillates innredet i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene. I feltene F og J kan inntil 3 underetasjer tillates.
 - e). For frittliggende eneboliger skal det i tillegg til garasje være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.
Enkeltgarasje kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m² og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.
For den øvrige boligbebyggelse skal det i fellesanlegg være 1 garasje pr. bolig og minst 1 oppstillingsplass pr. 4. bolig. Det er terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan garasjerekker tillates oppført i 2 plan.
 - f). Innhegning bør fortrinnsvis skje i form av beplantning (trær, hekker) eller terrengformasjoner (steingjerde, jordvoll o.l.). Gjerders utførelse høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdehøyden må ikke overstige 0,60 meter inklusiv eventuell sokkel.
3. **Byggeområde/Forretning, kontor.**
 - a). Forretningsbebyggelse kan oppføres i inntil 2 etasjer.
 - b). Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.
 - c). Hver bedrift skal på egen grunn ha plass for parkering, samt av- og pålessing, nødvendig for eiendoms bruk etter bygningsrådets skjønn.
4. **Byggeområde/ allmennnyttige formål.**
 - a). I områdene kan oppføres daginstitusjonsbygg i 1 etasje. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan underetasje tillates innredet i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

5. Byggeområde/industri.

- a). Innenfor industriområdet kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha en mest mulig regelmessig form.
- b). Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet, som kan fastsette at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til bestemte deler av arealet eller til andre industristrøk. Der hvor industristrøket støter til boligområder, tillates ikke anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for de tilgrensende boligstrøk.
- c). Bebyggelsen skal oppføres av branntrygge materialer og ikke overstige 2 etasjer.
- d). Den tillatte utnyttelsesgrad er 0,4. Minst en 1/3 av tomten skal være ubebygd og holdes fri for skur og utelagring.
- e). I industristrøket tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterleilighet o.l. dersom helserådet samtykker.
- f). Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet som skal godkjenne gjerdens plassering, høyde, konstruksjon og farge.
- g). Hver bedrift skal på egen grunn ha plass for parkering, samt av- og pålessing, nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.
- h). Bygningene skal ha tilfredsstillende fasademessig utstyr og fasadeutforming til alle sider. Skjemmende tekniske anlegg må unngås eller skjermes av bygningsdeler, murer eller annen innhegning.
- i). Hvor eiere av tilgrensende tomter er enige om det, kan bygningsrådet godkjenne at det bygges til nabogrense med branngavl, når gavlene dekker hverandre.
- j). Arealet mellom riksveien og byggegrensen skal ikke brukes til lagring, parkering, utendørs montasje eller lignende. Bygningenes fasade mot riksveien skal ikke ha kjøreporter, lasteramper eller lignende. Arealet skal fortrinnsvis parkbehandles. Frittstående reklameinnretninger tillates ikke.

6. 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. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- b). Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn, kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

- c). Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Sarpsborg kommune.

Bestemmelser til felt L (forenklet planendring vedtatt 31.08.2022)

§ 1. Formålsparagraf

Innenfor felt L skal oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Illustrasjonsplan datert 04.08.2022 er juridisk bindende for formålsinndeling, byggegrenser mm.

§2. Bebyggelse og anlegg

- a. På feltene B1-7 tillates konsentrert småhusbebyggelse. På felt B8 tillates frittstående småhusbebyggelse. Boliger kan oppføres med maksimal gesimshøyde 8m og maksimal mønehøyde 9m over gjennomsnittlig planert terreng.
- b. Det skal etableres minimum 0,8 og maksimum 2 biloppstillingsplasser per boenhet, med tilhørende snuplass på egen grunn, og ladeinfrastruktur. Det skal etableres minimum 2 overbygde sykkelplasser per boenhet, med mulighet for lading.
- c. Det tillates maks. 32% BYA. Grad av utnyttning skal regnes for hvert enkelt delfelt.
- d. Det er krav til opparbeidelse av minimum 100 m² uteoppholdsareal per boenhet. Terreng brattere enn 1:3, areal innenfor støysone og parkerings- og manøvreringsareal kan ikke regnes i MUA.
- e. Bebyggelsen skal utformes og plasseres slik at tomtens terrengfall utnyttes på en naturlig måte, f.eks. ved etablering av sokkeletasje der terrenget tilsier dette. Det skal unngås repeterende bruk av farger og kledning for å sikre variasjon i bebyggelsen.
- f. I ØK1-2 skal det oppføres anlegg for felles renovasjonsløsning.
- g. Offentlig vei V1-2 og fortau FO1-5 skal bygges etter prinsippene i gjeldende veinorm for Sarpsborg kommune.
- h. Støttemurer og gjerder på inntil 0,5 meter kan tillates oppført utenfor byggegrense, men skal ikke hindre frisikt.
- i. Det tillates oppført trafo i B1 innenfor hensynssone H370_1. Bygninger skal plasseres min. 5m fra trafo.

§3 Hensynssoner

- a. Innenfor Hensynssone H410 tillates det oppført bebyggelse og anlegg. Boliger, og andre bygg med permanente fundamenter, skal oppføres min. 4m fra VA ledninger.
- b. Innenfor hensynssone H370_1 og H_370_2 tillates ikke bygg for varig opphold. Veier, parkeringsarealer, carport o.l. kan tillates etter samtykke fra netteier. Carport, bod, o.l. kan oppføres utenfor byggegrense, med minimum 5 meter avstand til vei/fortau. Bygge- og anleggsarbeider kan settes i gang kun etter godkjennelse fra netteier.

c. Innenfor hensynsone H220 skal alle tiltak prosjekteres og utføres i henhold til retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021). Ved søknad om rammetillatelse skal støyfaglig utredning vedlegges.

§4 Rekkefølgebestemmelser

a. Før det gis brukstillatelse/ ferdigattest i delfelt B2, B3, B4, B5 og B6 skal lekeplass f_LEK1 være opparbeidet med minst benk og 3 lekeapparater. Turveg f_TV2 skal videreføres gjennom lekeplassen og lede til turveg f_TV1.

b. Før det gis brukstillatelse/ ferdigattest i delfelt B1 og B7 skal lekeplass f_LEK2 være opparbeidet med minimum sandkasse, benk og fast dekke for trehjulssykkel.

c. Før det gis brukstillatelse/ ferdigattest i delfelt B1, B2, B3 og B7 skal o_ØK1 være opparbeidet med nedgravd renovasjonsløsning for fraksjonene angitt i renovasjonsplanen.

d. Før det gis brukstillatelse/ ferdigattest i delfelt B4, B5 og B6 skal o_ØK2 være opparbeidet med nedgravd renovasjonsløsning for fraksjonene angitt i renovasjonsplanen.

e. Før det gis brukstillatelse/ ferdigattest i delfelt B6 og B7 skal o_FO1 være opparbeidet.

f. Før det gis brukstillatelse/ ferdigattest i delfelt B7 skal «f_TV5» være opparbeidet

g. Før det gis brukstillatelse/ ferdigattest i delfelt B1, B2, B3, B4, B5 og B6 skal turveg f_TV1 - f_TV6, samt o_FO4 og o_FO5 være opparbeidet.

h. Før det gis brukstillatelse til første bolig i planområdet skal overvannsgrøft være opparbeidet i o_AVT8, o_SVT9 og o_AVT13 iht. detaljprosjektert overvannsplan.

i. Ved ramme tillatelse er det krav til detaljprosjektering for overvannsløsning, skisse for tilkobling til kommunalt VA-nett og slukkevannsløsning, og geoteknisk redegjørelse for lokalstabilitet.

j. Før det gis igangsettingstillatelse for oppføring av boliger i B2, B5, B6 og B7 skal vei o_V1 være ferdigstilt med unntak av topplag asfalt. Topplag asfalt skal være ferdigstilt senest ved midlertidig brukstillatelse i B5, B6 eller B7.

k. Før det gis igangsettingstillatelse for oppføring av boliger i B1, B3 eller B4 skal vei o_V1 være ferdigstilt med unntak av topplag asfalt, og vei o_V1 være ferdigstilt til krysset mot o_V2 med unntak av topplag asfalt. Topplag asfalt skal være ferdigstilt senest ved midlertidig brukstillatelse i B3 eller B4.

§5 Krav til dokumentasjon

a. Ved søknad om byggetillatelse skal det utarbeides en utomhusplan for disponering av byggetomta/boligfelt i hensiktsmessig målestokk. Planen skal vise omsøkt tiltak, terreng med koter, uteoppholdsarealer, håndtering av overvann, adkomst, parkering, snuplass, støtemurer, legger, gjerder, eksisterende og prosjektert vegetasjon.

b. Ved søknad om byggetillatelse skal det redegjøres for material- og fargevalg for tiltaket.

c. Fasadetegninger skal vise eksisterende og prosjektert terreng for omsøkt tiltak.

§6 Håndtering av jordressurser

a. Eksisterende matjord/jordsmonn på arealet klassifisert som fulldyrka mark på NIBIOs gårdskart skal flyttes og gjenbrukes til matproduksjon på annet landbruksareal.

b. Eksisterende matjord/jordsmonn på arealet klassifisert som jorddekket fastmark på NIBIOs gårdskart skal flyttes og gjenbrukes til matproduksjon på annet landbruksareal så langt det er mulig.

c. Lagring og behandling av matjorda skal beskrives i rammesøknaden. Matjordplan skal inneholder en beskrivelse av matjorda som flyttes, vurdering, avklaring og beskrivelse av mottaksarealer, samt utførelse av jordflyttingen. Matjordplanen skal også redegjøre for ev. forekomster av fremmede arter, floghavre, plantesykdommer etc. som må tas hensyn til ved håndtering av jordsmonnet på det aktuelle arealet. Matjordplan skal utarbeides av kvalifisert agronomisk kompetanse, og skal godkjennes av landbruksmyndighetene slik at jordressursen gjenbrukes på forsvarlig måte og slik at uønsket biologisk materiale ikke spres.

d. Rapport for gjennomført matjordplan skal innleveres kommunal landbruksforvaltning før boliger tas til bruk.

§7 Offentlige og private arealer

Framtidig eierform framkommer av plankartet: o = offentlig formål, f = fellesareal.

Formålsområdet angitt som offentlige skal fradeles til egne tomter.

§8 Adkomst

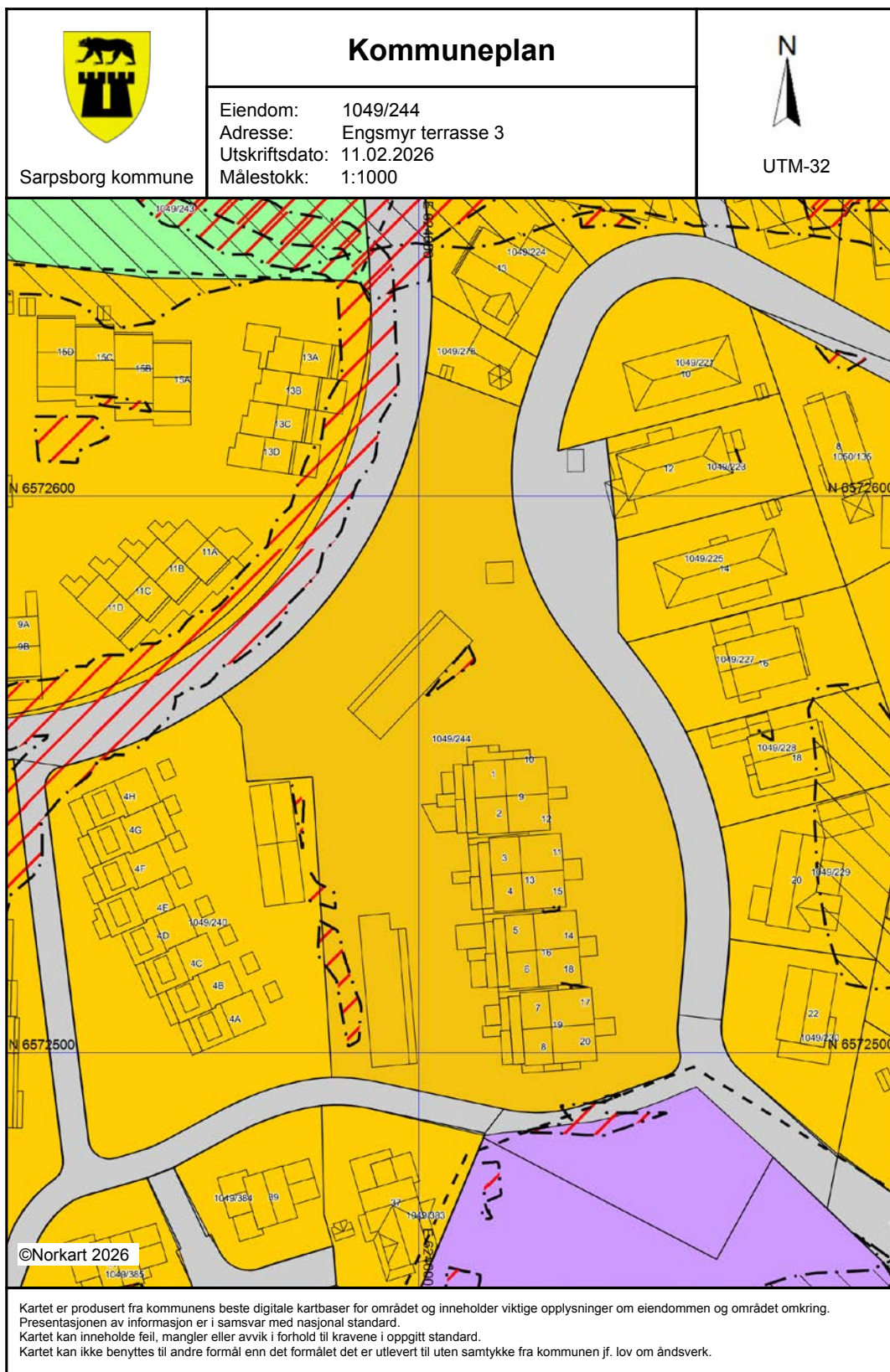
a. Boliger i B5, B6 og B7 skal ha avkjøring fra o_V1.

b. Boliger i B3 og B4 skal ha avkjøring fra o_V2.

c. Boliger i B1 og B2 skal ha avkjøring fra o_V1 og/eller o_V2.

d. Bolig i B8 skal ha avkjøring fra Brusemyrløkka.

e. Nøyaktig plassering av adkomst skal avklares i byggesaken, og godkjennes av team samferdsel.



Tegnforklaring

<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>	
	Faresone grense
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Støysonegrense
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Detaljeringsgrense
	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
	Bestemmelsegrense
	Bebyggelse og anlegg - nåværende
	Næringsbebyggelse - nåværende
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur i
	Veg - nåværende
	Frnområde - nåværende
	LNFR-areal, Spredt bolig-, fritids- og næringst
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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 landbrukseieendom, 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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: Engsmyr terrasse 3
1739 BORGENHAUGEN

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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre