

aktiv.



Lindal 3C, 1739 BORGENHAUGEN

**Rekkehus i barnevennlig og
populært område med kort vei til
skoler og barnehager | Garasje |
Sydvestvendt terrasse**



Eiendomsmegler

Eirik Rotegård Rønning

Mobil 907 13 404

E-post eirik.rotegard.ronning@aktiv.no

Aktiv Fredrikstad og Hvaler

Nygaardsgata 49, 1601 FREDRIKSTAD. TLF. 69 36 69 40

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 32 515,-
Omkostn.: Kr 8 150,-
Total ink omk.: Kr 3 030 665,-
Felleskostn.: Kr 6 299,-
Selger: Arne Kirkerød

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Andel
Byggeår: 1976
BRA-i/BRA Total 114/117 kvm
Tomtstr.: 19303 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 1050, bnr. 130
Andelsnr.: 11
Oppdragsnr.: 1111250023

Rekkehus i barnevennlig og populært område med kort vei til skoler og barnehager | Garasje |

Velkommen til Lindal 3C – en romslig og praktisk rekkehus over to plan, beliggende i et meget populært og barnevennlig boligområde på Borgenhaugen. Her bor du med gangavstand til både barnehager, barne- og ungdomsskole samt videregående skole – perfekt for den aktive familien som ønsker en trygg og praktisk hverdag.

Boligen fremstår som velholdt, men har behov for noe modernisering – noe som gir deg muligheten til å sette ditt eget preg og skape et hjem etter egen smak og stil.

1. etasje med entré, separat toalettrom, bod, romslig kjøkken og lys stue med utgang til en overbygget terrasse på hele 23 kvm – ideell for både rolige hverdagsmiddager og sosiale sammenkomster.
2. etasje rommer tre soverom, bad/vaskerom, bod og trapperom. Utgang til balkong på ca 8 kvm fra soverom



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	32
Egenerklæring	49
Budskjema	157

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 114 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 117 m²

TBA: 31 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 57 m² Entré, Toalettrom, Bod, Trapperom, Kjøkken og Stue

BRA-e: 3 m² Utvendig bod

2. etasje

BRA-i: 57 m² Trapperom, 3 Soverom, Bad/vaskerom og Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

23 m² Terrasse

2. etasje

8 m² Balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

19303 m²

Tomtebeskrivelse

Romslig fellestomt i borettslaget som er opparbeidet med gressplen, hekk og noe trær. Asfalterte bilveier. Det er gode sol og lysforhold på tomten.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bygningssakkyndig

Erik Pedersen

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Ringmuren er i leca/betong med støpt plate.

Ytterveggene er av bindingsverk i med stående trepanel.

Yttertak med saltakskonstruksjon tekket med Decra-plater.

Takrenner og nedløp av plasbelagt stål.

Vinduer og terrassedør i tre med isolerglass. Verandadør i PVC med isolerglass.

Ytterdør i tre.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

Se vedlagt egenerklæringsskjema for ytterligere informasjon.

Innhold

1. etasje: Entré, Kjøkken, Stue, Toalettrom, Bod og Trapperom

2. etasje: 3 soverom, Bad/vaskerom, Bod og Trapperom.

Standard

Velkommen til Lindal 3C – en romslig og praktisk rekkehus over to plan, beliggende i et meget populært og barnevennlig boligområde på Borgenhaugen. Her bor du med gangavstand til både barnehager, barne- og ungdomsskole samt videregående skole – perfekt for den aktive familien som ønsker en trygg og praktisk hverdag.

Boligen inneholder:

1. etasje med entré, separat toalettrom, bod, romslig kjøkken og lys stue med utgang til en overbygget terrasse på hele 23 kvm – ideell for både rolige hverdagsmiddager og sosiale sammenkomster.

2. etasje rommer tre soverom, bad/vaskerom, bod og trapperom. Fra hovedsoverommet er det utgang til en balkong på ca. 8 kvm

Boligen fremstår som velholdt, men har behov for noe modernisering – noe som gir deg muligheten til å sette ditt eget preg og skape et hjem etter egen smak og stil.

Det medfølger egen garasje.

Kort vei til både dagligvarehandel, bussforbindelser og flotte turområder gjør dette til et svært attraktivt sted å bo for både små og store.

Opplysninger hentet fra tilstandsrapporten:

Rekkehus organisert i borettslag, opprinnelig oppført i 1976. God og innholdsrik planløsning over 2 plan. Standarden er normal.

Egen parkeringsplass i felles garasjerekke.

Andelen disponerer utvendig bod på 3 kvm.

INNVENDIG

På gulv er det overflater av belegg, laminat og fliser.

Veggoverflater av malt miljøstrie, malt panel, slettmalte flater og trepanel.

I tak er det slettmalte flater og trepanel.

Åpen trapp i tre mellom etasjene.

VÅTROM

Bad/vaskerom fra byggeår. Rommet har servant, gulvfestet toalett, dusjkabinett, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra ca. 2005. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate.

Integrert oppvaskmaskin, frittstående komfyr og kjøøl/frysenskap.

SPESIALROM

Eget toalettrom med gulvfestet toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av kobber, malt kobber, flexislange, forniklet kobber og plastbelagt kobber.

Avløpsrør av plast.

Varmepumpe fra 2023.

Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2005.

Sikringsskap med automatsikringer og skrusikringer. El-kontroll foretatt i ca. 2021.

Avvik ble rettet.

El-kontroll foretatt i ca. 2021.

Varmepumpe montert i 2023.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse på 23 kvm. Veranda på 8 kvm. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/ oppsprukket trevirke/trepaneler. Rekkverk er målt til ca. 90 cm. I henhold til dagens krav skal rekkverk være minimum 1 meter.
- Innvendige overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. En del støvkondens i taket som indikerer dårlig isolering mot kaldloft. Forøvrig en del slitasje stedvis.
- Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Innvendige trapper: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Trappen har en del slitasjegrad.
- Vannledninger: Vannrør av kobber, malt kobber, flexislange, forniklet kobber og plastbelagt kobber. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2005. Montert i benkeskap på kjøkken. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Toalettrom, overflater og konstruksjon: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Kjøkken, avtrekk: Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Høy alder på ventilator.
- Utvendig vinduer: Vinduer med rammer og karmen i tre med isolerglass fra 2023 og ukjent høy alder. Eier opplyser om at eldre vinduer skal skiftes i 2025 i regi av borettslaget. Konferer styret for ytterligere informasjon. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Gjelder de eldste.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. I egen bolig er det ikke pålagt å måle radonverdier eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Forhold som har fått TG3:

- Bad/vaskerom, generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet fungerer med dagens tilstand ved bruk av dusjkabinett, dog bør det oppgraderes innen rimelig tid opp mot alder. Det er høy alder på vanntett sjikt.

Forhold som ikke er undersøkt:

- Tilliggende konstruksjoner bad/vaskerom: Det er utenpåliggende rørapplegg og vannuttak ligger mot naboseksjon og yttervegg. Hulltaking med fuktsøk er derfor ikke fysisk mulig.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Parkering

Det tilligger hver leilighet bruksrett til én garasje.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

87375358

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. 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

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

Peisovn med glassfelt i stue.

Varmepumpe i stue.

Stråleovn på vegg på bad/vaskerom.

Forøvrig elektrisk oppvarming.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info 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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 990 000

Info kommunale avgifter

Inngår i fellesutgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 796 334

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 185 337

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud 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

Felleskostnadene inkluderer: Kommunale avgifter, TV/internett, forsikringer, drift- og vedlikehold, div honorarer.

Fordeling:

kr 5.447 Felleskostnader

kr 715 Avdrag

kr 137 Renter

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 299

Andel Fellesgjeld

Kr 32 515

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Andel fellesformue

Kr 32 910

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Lindal Borettslag

Organisasjonsnummer

951215163

Andelsnummer

11

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 12116299346, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 24.04.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 17

Saldo per 24.04.2025: 1 016 909

Andel av saldo: 26 667

Første termin/første avdrag: 31.03.2010 (siste termin 30.06.2029)

Lånenummer: 12121096410, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 24.04.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 5

Saldo per 24.04.2025: 142 918

Andel av saldo: 3 748

Første termin/første avdrag: 30.09.2011 (siste termin 30.06.2026)

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett.

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

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig.

Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent

av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er i utgangspunktet tillatt med dyr.

Se vedlagt husordensregler for ytterligere informasjon.

Forretningsfører

Forretningsfører

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1050, bruksnummer 130 i Sarpsborg kommune. Andelsnr. 11 i Lindal Borettslag med orgnr. 951215163

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3105/1050/130:

20.10.1975 - Dokumentnr: 307827 - Rettigheter iflg. skjøte

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Gjelder denne registerenheten med flere

A/S Skjeberg Tomteselskap skjøter og overdrar herved til

Lindal Borettslag v/ Sarpsborg og

dekket:

Omegns Boligbyggelag,
adr.: St. Mariegt. 79, 1700 Sarpsborg
vår eiendom Gnr. 50, Bnr. 128,
Gnr. 50, Bnr. 130,
Gnr. 51, Bnr. 170,
1 Skjeberg kommune for en kjøpesum stor kr. 210.224..
kronertrehundreontitusentobundreontiuefiro.co/100=====

som er avgjort på omforenet måte.
Særlige bestemmelser:

Kjøpesummen skal registreres 1 henhold til regnskapene for feltet. Eiere av tomter utskilt av samme felt har rett til å legge stikkledninger over tomten. Skjeberg kommune har vederlagsfritt rett til å legge og vedlike-holde offentlige ledninger over tomten, og elektrisitets-og telegrafverk har vederlagsfri rett til stolpefeste, luftstrekk/kabler. Selger og Skjeberg Kommune er fritatt for gjerdeplikt. Selger har forkjøpsrett ved salg av tomten i ubebygget stand.
Eiendommene kan kun benyttes til boligbygg, og det til-lates ingen form for næringsvirksomhet uten bygnings-rådets skriftlige tillatelse.

03.12.1975 - Dokumentnr: 309548 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3105 Gnr:1050 Bnr:123

Gjelder denne registerenheten med flere

Undertegnede Lindal Borettslag, eier av g.nr. 50 br.nr 128-130 i Skjeberg "51" 170 går herved eier av g.nr. 50 br.nr 123 i Skjeberg Jonny Koren rett til veg over vår eiendom.

03.12.1975 - Dokumentnr: 309549 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3105 Gnr:1050 Bnr:124

Gjelder denne registerenheten med flere

Undertegnede Lindal Borettslag, eier av gnr 50 brn 128 og 130 i Skjeberg " 51 " 170 gir herved eier av gnr 50 bnr 124 i Skjeberg Frank Ove Røren rett til veg over vår eiendom.

16.08.2000 - Dokumentnr: 7481 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

Rettighetshaver: SARPSBORG KOMMUNE

Gjelder denne registerenheten med flere

Mellom Lindal borettslag som eier av gnr.1050 bnr. 128 og gnr. 1050 bnr 130 i Sarpsborg kommune og Sarpsborg kommune er det dags dato inngått følgende avtale:

1. Sarpsborg kommune (heretter benevnt som SK) gis rett til å legge og ha liggende overvannsledning med tilhørende kummer, dimensjonert som SK til enhver tid måtte finne ønskelig, på eiendommene gnr. 1050 bnr. 128 og gnr. 1050 bnr. 130, etter en trasé som er angitt på kart i målestokk 1 : 1000, datert den 04.07.00.

2. SK er etter at anlegget er gjennomført og ferdigstillet til enhver tid berettiget til å inspisere og vedlikeholde ledningen.

3. Eventuelle skader på eiendommen i forbindelse med anleggsarbeidene vil bli erstattet /utbedret av SK. Likeledes vil SK erstatte/utbedre eventuelle senere skader i forbindelse med reparasjon/vedlikehold av ledningene.

4. Det er inngått spesiell avtale om følgende: Grøntareal som skades under gravearbeidene, skal planeres og tilsåes umiddelbart etter at anlegget er ferdig. Dette arbeidet skal utføres av kommunens park- og idrettsavdeling eller av en privat anleggsgartner. Interne adkomstveier som skades under gravearbeidene, skal asfalteres med utlegger etter at anlegget er ferdig. Lindal BRL skal selv asfaltere flere andre interne adkomstveier og disse arbeidene må utføres samtidig.

5. Avtalen kan tinglyses av SK på grunneiers eiendom for SK's regning.

6. Ved underskrift av denne avtale gis SK umiddelbar disposisjonsrett til de aktuelle grunnarealer i forbindelse med sine ledningsarbeider.

04.02.2016 - Dokumentnr: 100527 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Sarpsborg Kommune

Org.nr: 938 801 363

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Gjelder denne registerenheten med flere

Mellom Lindal borettslag (G), org.nr 951 215 163, som eier av gnr 1050 bnr 128 og 130 i Sarpsborg, og Sarpsborg kommune (SK), org.nr 974 560 658, er det dags dato inngått følgende avtale:

1. SK har i brev 4.11.2014 og informasjonsmøte 3.12.2014 varslet forestående vann- og avløpsprosjekt i Sørbybakken i Sarpsborg. Denne avtalen regulerer SKs rett til å fremføre nye VA-ledninger over Gs eiendom. 2. SK er gitt rett til å legge de planlagte vann- og avløpsledninger med tilhørende kabler på eiendommen til G, som vist på vedlagte kart i målestokk 1:2000 datert

30.1.2015.

3. For anleggsfasen gjelder følgende:

a) SK skal før anleggsstart oppgi en kontaktperson hos SK og entreprenøren. For Ger kontaktperson styrets leder. Styret kan utpeke en annen kontaktperson for G, om det ønskes.

b) Arbeidet skal utføres på en måte som gir beboerne (G) minst mulig ulempe, både hva gjelder omfang, gjennomføring og tidsbruk. SK/entreprenøren skal holde berørte veier, stier og uteområder ryddige gjennom anleggsperioden. Tilgriset veier og gangarealer ryddes og ev. spyles av SK/entreprenøren ved arbeidsdagens slutt. G har forståelse for at noe maskiner og utstyr må stå natten/helgen over, men det skal gjøres på en måte som gir minst mulig ulempe for beboerne. Gs eiendom skal ikke brukes til lager for maskiner og utstyr uten etter særskilt avtale med G.

c) Eventuelle overskuddsmasser er Gs eiendom. Videre bruk og plassering av disse massene avtales med G.

4. Alle berørte områder hos G skal tilbakeføres til opprinnelig stand, med asfalt beplantning og gress. SK skal innkalle til befarings når arbeidet er sluttført. Befaring og etterarbeid skal være utført innen 1.10.15.

5. Eventuelle skader på eiendommen i forbindelse med anleggsarbeidene og framtidig drift og vedlikehold, skal erstattes/utbedres av SK.

6. SK er til enhver tid berettiget til å bruke og vedlikeholde VA-ledningene når anlegget er gjennomført og ferdigstilt.

7. SK har rett til å tinglyse nærværende avtale på Gs eiendom for SKs regning.

8. Ved en eventuell tvist skal saken først søkes løst ved forhandlinger mellom partene. Dersom forhandlinger ikke fører frem, så skal tvisten av gjøres ved de ordinære domstoler.

17.09.1975 - Dokumentnr: 306756 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3105 Gnr:1050 Bnr:27

01.01.2020 - Dokumentnr: 1428944 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0105 Gnr:1050 Bnr:130

01.01.2024 - Dokumentnr: 223481 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3003 Gnr:1050 Bnr:130

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 2. Juli 1976.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

02.07.1976.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av:

Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg

Formål/Hensynssone: BS_Bydelssenter_02 rekkefølgekrav, H320_Lavpunkt flomfare, H220_Veg Gul sone iht. T-1442 (støy), H320_aktsomhet overvann flomfare, H210_Veg Rød sone iht. T-1442 (støy), H740_Kraftnett Båndlegging etter andre lover, H320_aktsomhet flom Flomfare, bebyggelse og anlegg, byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

Ikrafttredelse: 10.10.2024

Reguleringsplan, navn: Industriområde Solheim

ID: 26012

Formål: Byggeområde, trafikkområde, friområde, fareområde.

Ikrafttredelse: 08.11.1968

Områdeanalyse:

- Aktsomhetsområde for flom. Gjentakintervall: Nesten aldri.
- Kulturminnelokaliteter og enkeltminner.
- Usikker aktsomhetsgrad for radon.
- Mulighet for marin leire, stor.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

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.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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. 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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 990 000 (Prisantydning)

32 515 (Andel av fellesgjeld)

3 022 515 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

6 800 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

8 150 (Omkostninger totalt)

16 050 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

18 850 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 030 665 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 038 565 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 041 365 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 8 150

Betalingsbetingelser

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 500 Fotograf
3 250 Garanti premie/inneståelse
5 750 Kommunale opplysninger
19 950 Markedspakke
6 450 Oppgjørshonorar
3 950 Opplysninger fra forretningsfører
1 650 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
10 000 Tilretteleggingsgebyr
2 500 Visninger/overtakelse per stk. (3 gratis)
6 385 Eierskiftegebyr (estimert)
8 750 Tilstandsrapport (faktureres selger direkte)
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 102 850

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Eirik Rotegård Rønning
Eiendomsmegler
eirik.rotegard.ronning@aktiv.no
Tlf: 907 13 404

Ansvarlig megler

Eirik Rotegård Rønning
Eiendomsmegler
eirik.rotegard.ronning@aktiv.no
Tlf: 907 13 404

JAL Eiendomsmegling AS, Nygaardsgata 49
1607 FREDRIKSTAD
Tlf: 693 66 940

Salgsoppgavedato

02.05.2025







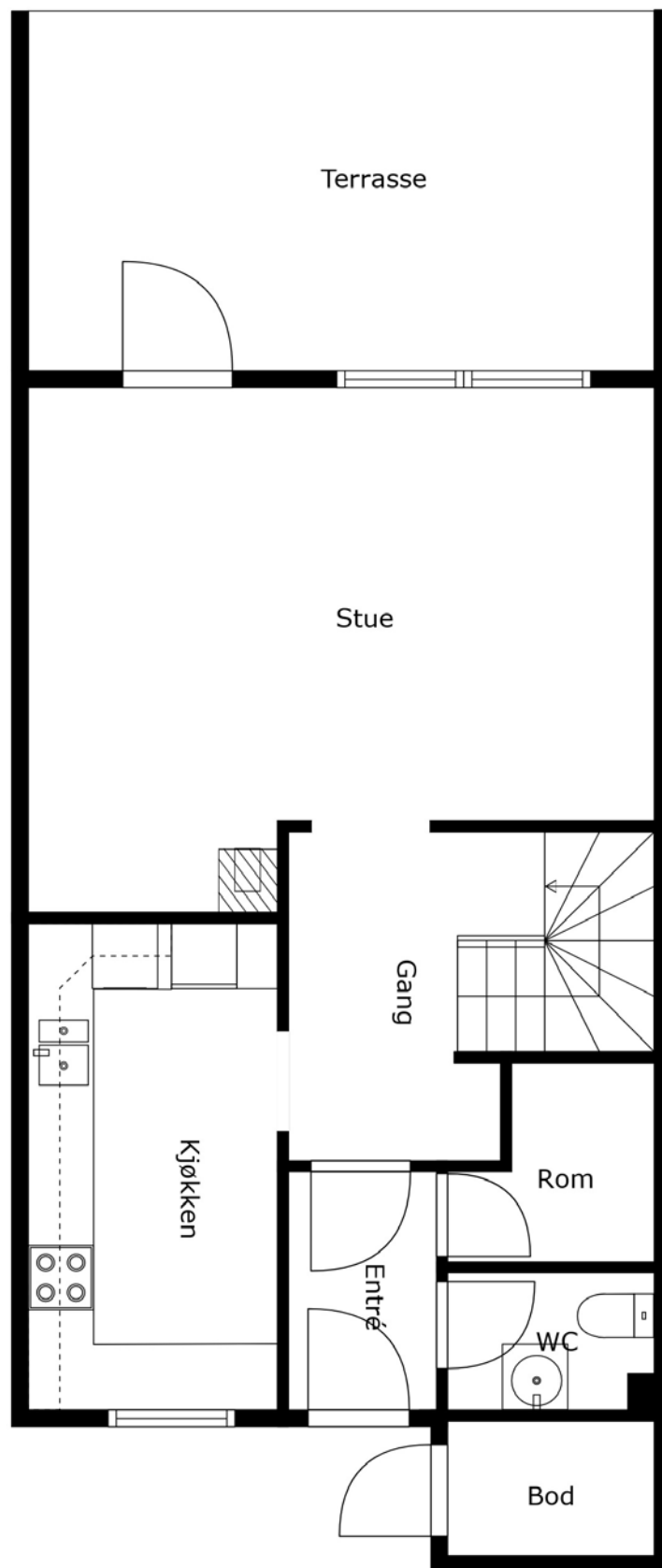




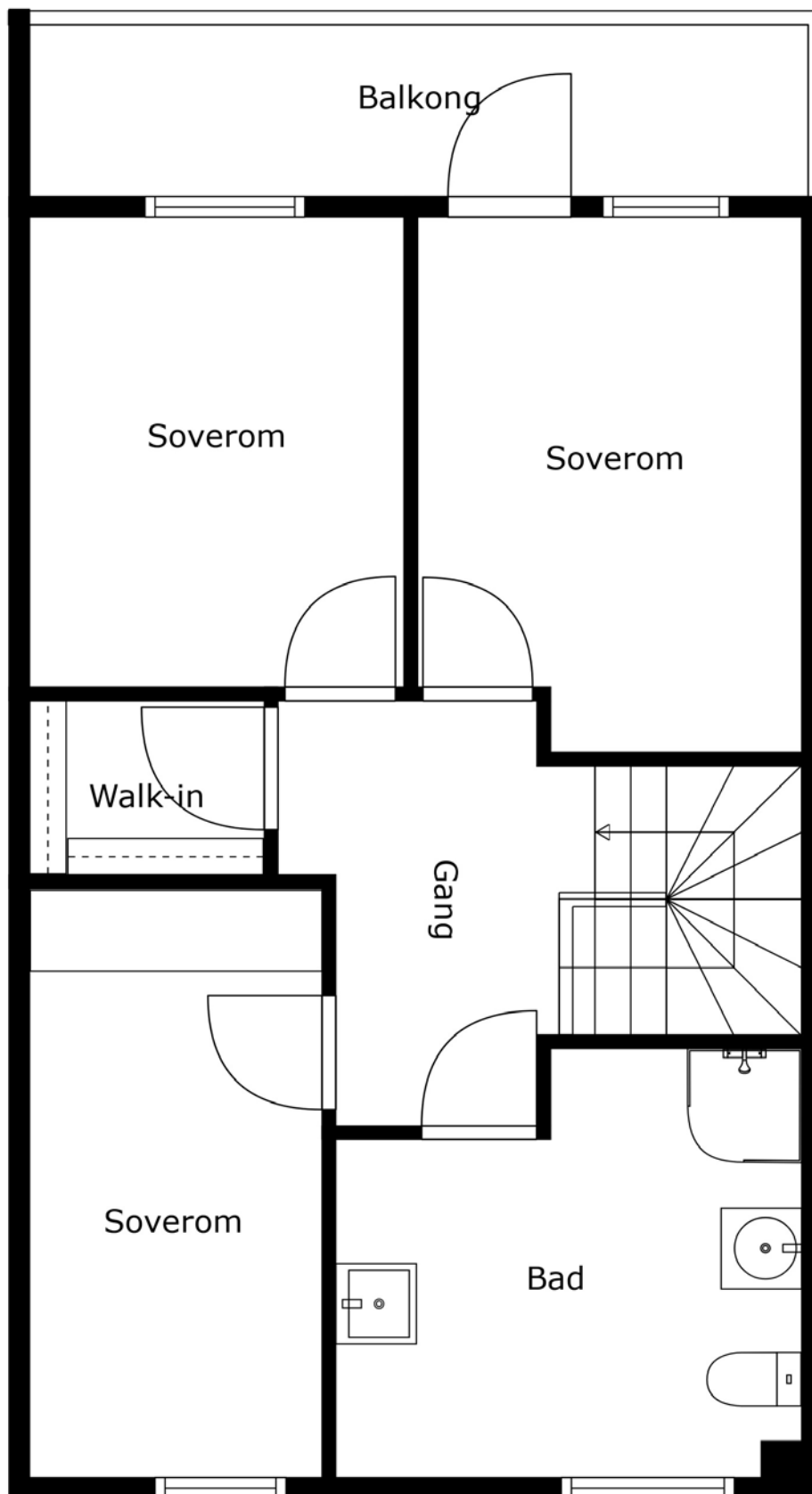








Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.



Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Lindal 3 C, 1739 BORGENHAUGEN

 SARPSBORG kommune

 gnr. 1050, bnr. 130

 Andelsnummer 11

Sum areal alle bygg: BRA: 117 m² BRA-i: 114 m²



Befaringsdato: 21.04.2025

Rapportdato: 22.04.2025

Oppdragsnr.: 13784-3793

Referansenummer: LZ9942

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

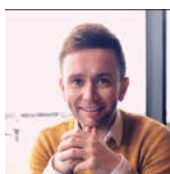
Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer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



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

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

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



Rapportansvarlig

Erik Pedersen

Uavhengig Takstingeniør

erik@norskboligtakst.no

976 57 931



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus organisert i borettslag, opprinnelig oppført i 1976.
God og innholdsrik planløsning over 2 plan.

Andelen disponerer utvendig bod på 3 kvm.
Egen parkeringsplass i felles garasjerekke.

Standarden er normal.

Takstmannen har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler. Der det er avdekket avvik er det også angitt anbefalte tiltak.

Da dette er et borettslag gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter, drenering, utvendige vann- og avløpsledninger m.m. Dette da boligen er organisert i et borettslag hvor borettslaget er ansvarlig for utvendig vedlikehold.

Det understrekes at dette kun er en oppsummering.
Hele rapporten må leses for å få en oversikt over boligens tilstand.

Oppsummert:

- Rekkehus med innholdsrik og god planløsning.
- Normal standard.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Rekkehus - Byggeår: 1976

INNSENDIG

[Gå til side](#)

På gulv er det overflater av beleg, laminat og fliser.
Veggoverflater av malt miljøstrie, malt panel, slettmalte flater og trepanel.

I tak er det slettmalte flater og trepanel.

Åpen trapp i tre mellom etasjene.

VARMEKILDER

Peisovn med glassfelt i stue.

Varmepumpe i stue.

Stråleovn på vegg på bad/vaskerom.

Forøvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra byggeår. Rommet har servant, gulvfestet toalett, dusjkabinett, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra ca. 2005. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Integrert oppvaskmaskin, frittstående komfyr og kjøl/fryseskap.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Eget toalettrom med gulvfestet toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber, malt kobber, flexislange, forniklet kobber og plastbelagt kobber.

Avløpsrør av plast.

Varmepumpe fra 2023.

Varmtvannsbereider på 120 liter fra 2005.

Sikringsskap med automatsikringer og skrusikringer. El-kontroll foretatt i ca. 2021. Avvik ble rettet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

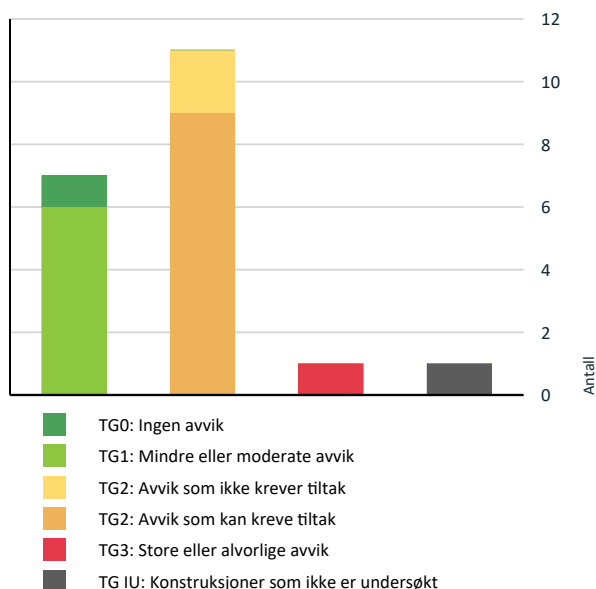
Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Sarpsborg kommune.

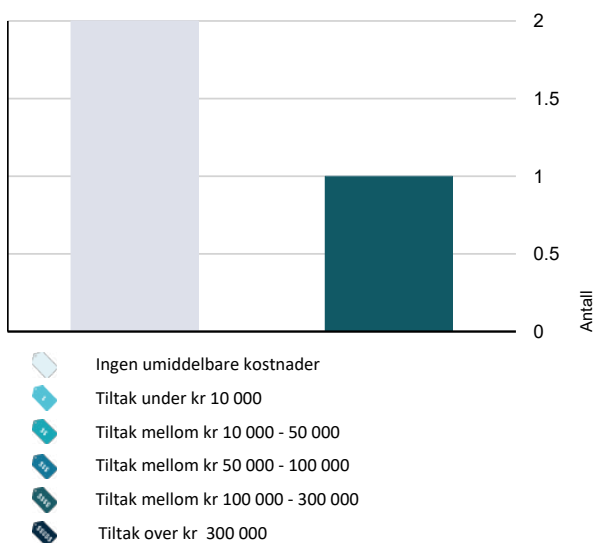
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1976

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med rammer og karmen i tre med isolerglass fra 2023 og ukjent høy alder.

Eier opplyser om at eldre vinduer skal skiftes i 2025 i regi av borettslaget. Konferer styret for ytterligere informasjon.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Gjelder de eldste.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Skal i følge eier skiftes i regi av borettslaget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

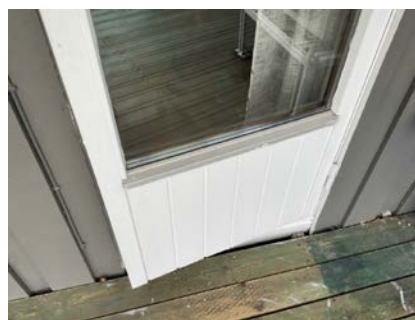
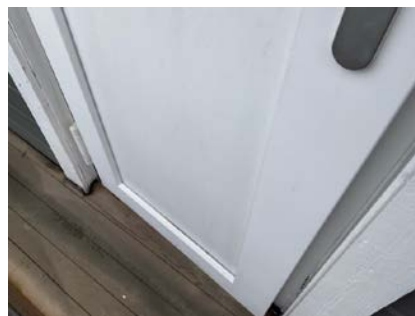


TG 1 Dører

Ytterdør i tre fra nyere dato.

Verandadør i PVC med stort glassfelt med isolerglass fra 2017.

Terrassedør i tre med stort glassfelt med isolerglass med ukjent alder.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på 23 kvm.

Veranda på 8 kvm.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Rekkverk er målt til ca. 90 cm. I henhold til dagens krav skal rekkverk være minimum 1 meter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

På gulv er det overflater av belegg, laminat og fliser.
Veggoverflater av malt miljøstrie, malt panel, slettmalte flater og trepanel.
I tak er det slettmalte flater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- En del støvskjennet i taket som indikerer dårlig isolering mot kaldloft.
Forøvrig en del slitasje stedvis.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongdekke til grunn.
Etasjeskillere av tre.

Det er målt med nivålasere som viser at etasjeskillere/gulv er innenfor referanseverdier i henhold til dagens forskrift.

1 TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

I egen bolig er det ikke pålagt å måle radonverdier eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Pipe og ildsted

Peisovn med glassfelt i stue.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det er ikke et krav til ildfast plate under sotluke, men det anbefales at det etableres.



1 TG 2 Innvendige trapper

Åpen trapp i tre mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er påvist andre avvik:

Trappen har en del slitasjegrad.

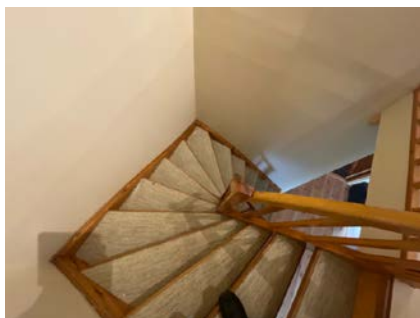
Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Andre tiltak:
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Forskriften om krav til håndløper på begge sider i et trappeløp kom i 1967.

Trappen står foran vedlikehold.

Tilstandsrapport



VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra byggeår. Rommet har servant, gulvfestet toalett, dusjkabinett, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Rommet fungerer med dagens tilstand ved bruk av dusjkabinett, dog bør det oppgraderes innen rimelig tid opp mot alder. Det er høy alder på vannnett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dersom våtrommet skal tilfredsstillе dagens forskrift må det totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utenpåliggende røropplegg og vannuttak ligger mot naboseksjon og yttervegg. Hulltaking med fuktsøk er derfor ikke fysisk mulig.



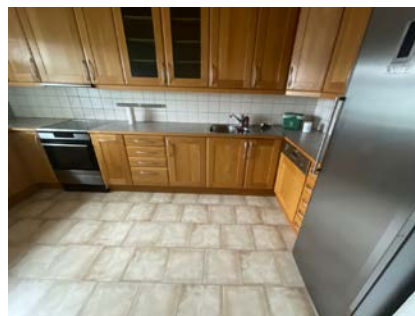
KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra ca. 2005.

Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Integrert oppvaskmaskin, frittstående komfyr og kjøl/frysenskap.



1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Høy alder på ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ikke nødvendig med tiltak da den fungerer i dag, men grunnet alder kan skader plutselig oppstå.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med gulvfestet toalett og servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber, malt kobber, flexislange, forniklet kobber og plastbelagt kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen ventileres naturlig.

Tilluft via spalteventiler i vinduer og klaffeventiler i yttervegger.

! TG 0 Varmesentral

Varmepumpe fra 2023.

Tilstandsrapport



! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2005.
Montert i benkeskap på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Bereider skal etter dagens forskrifter være tilkoblet egen koblingsboks. Det var ikke et krav da den ble montert, men det anbefales at dette etableres.

! TG 1 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.

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

Sikringsskap med automatsikringer og skrusikringer. 10 fordelerkurser på hhv. 10, 16 og 20 ampere. Hovedkurs på 50 ampere.

El-kontroll foretatt i ca. 2021. Avvik ble rettet.

Generell kommentar

Takstmannen er ikke utdannet elektriker og ser kun etter synlige avvik. Videre vurderes anlegget samt elektriske komponenter ut i fra alder. Eiers erfaringer og eventuelle problemer hensyntas. Har anlegget hatt el-kontroll innenfor de siste 5 år uten avvik eller om avvik har blitt rettet får ikke konstruksjonen avvik.

Det understrekes at det kan forekomme feil og mangler som ikke er synlig. Det benyttes ingen måleutstyr eller lignende når det gjelder vurdering av det elektriske anlegget da dette kun kan utføres av fagfolk.



! TG 1 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat og røykvarslere er montert iht. forskrifter.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

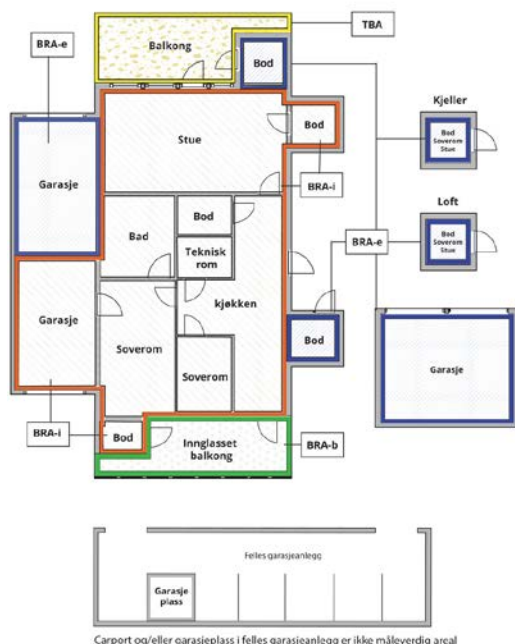
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Rekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	57			57	23
2. etasje	57			57	8
Utvendig bod		3		3	
SUM	114	3			31
SUM BRA	117				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, Toalettrom, Bod, Trapperom, Kjøkken, Stue		
2. etasje	Trapperom, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad/vaskerom, Bod		
Utvendig bod		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Sarpsborg kommune.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: EL-kontroll foretatt i ca. 2021.
Varmepumpe montert i 2023.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	108	6

Kommentar

Rekkehus

P-rom i 1. etasje - 54 kvm

P-rom i 2. etasje - 54 kvm

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.4.2025	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Arne Kirkerød	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1050	130		0	19303.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lindal 3 C

Hjemmelshaver

Lindal Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Lindal Borettslag	951215163			Arne Kirkerød

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

11

Kommentar

Henviser til meglers salgsprospekt for andel formue og fellesgjeld.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på Borgenhaugen i Sarpsborg kommune, et barnevennlig og etablert boligområde med rekkehus og eneboliger. Nærhet til skogsområder med fine turmuligheter. Kort vei til barnehager, barne- og ungdomsskole, idrettsplass og Iseveien Senter med flere forretninger. Bussforbindelser til Sarpsborg sentrum til bussholdeplass i kort avstand fra boligen. Sarpsborg sentrum ligger ca 4,5 km fra boligen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Romslig fellestomt i borettslaget som er opparbeidet med gressplen, hekk og noe trær. Asfalterte bilveier. Det er gode sol og lysforhold på tomten.

Byggemåte

Ringmuren er i leca/betong med støpt plate. Ytterveggene er av bindingsverk i med stående trepanel. Yttertak med saltakskonstruksjon teknet med Decra-plater. Takrenner og nedløp av plasbelagt stål. Vinduer og terrassedør i tre med isolerglass. Verandadør i PVC med isolerglass. Ytterdør i tre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	22.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LZ9942>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Fredrikstad/Hvaler	
Oppdragsnr.	
1111250023	

Selger 1 navn
Arne Kirkerød

Gateadresse	
Lindal 3C	

Poststed	Postnr
BORGENHAUGEN	1739

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1111250023

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1111250023

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1111250023

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arne Kirkerød	4ee573a15f7d2aef9b889ac 9c79aac4cdb1fca6c	25.02.2025 10:43:44 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1111250023

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

Boligopplysninger:Saksbehandler: H³ vard Brje

Dato utkjrt: 24.04.25 Side 1 av 2

Lindal Borettslag	V ³ r ref.:	71/11
Lindal 3 C	Type:	Tilknyttet borettslag
1739 BORGENHAUGEN	Eiere:	Arne Kirkemjd
Organisasjonsnr: 951 215 163	Andelsnr:	11

1: FelleskostnaderTot. innev. m³ ned: 6 299

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter	137
	Avdrag	715
	Felleskostnader - 1	5 447

Det er IKKE innfjrt IN-ordning i boligselskapet

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	30 415	Gjeld siste ³ rsoppg.:	32 515
Klient ajourf. l ³ n:	1 159 827,10	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	1 240 016

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 12116299346, DNB Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 24.04.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 17

Saldo per 24.04.2025: 1 016 909

Andel av saldo: 26 667

Fjrst termin/fjrst avdrag: 31.03.2010 (siste termin 30.06.2029)

L³ nenummer: 12121096410, DNB Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 24.04.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 5

Saldo per 24.04.2025: 142 918

Andel av saldo: 3 748

Fjrst termin/fjrst avdrag: 30.09.2011 (siste termin 30.06.2026)

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Frode Runar Krosby

Adresse: Lindal 3 B

Postnr/-sted: 1739 BORGENHAUGEN

Telefon: Mob.: 91608586

E-post: post.lindalborettslag@gmail.com

6: Ligning - 2024

Annen formue:	32 910	Gjeld:	32 515	Andre inntekter:	2 154
		Utgifter:	2 146		

7: P³ lydende

P ³ lydende:		Opprinnelig innskudd:	62 500
Andelsnr:	11	Partialobligasjonsnr:	11

8: Bygning/eiendomBygge³ r: 1976G³ rds/bruksnr: 1050/128, 1050/130, 1051/170

Bygningstype: Rekkehus

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	26846
------------------	------	-------------	-------

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	87375358
--------------	---------------------------	-----------	----------

Boligopplysninger:

Saksbehandler: H³ vard Brje

Dato utkjrt: 24.04.25 Side 2 av 2

Lindal Borettslag	V ³ r ref.:	71/11
Lindal 3 C	Type:	Tilknyttet borettslag
1739 BORGENHAUGEN	Eiere:	Arne Kirkerød
Organisasjonsnr: 951 215 163		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	15.07.1976	Første innflytting:	15.07.1976
Etasje:	2 plan	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Egen garasje ()		
Systeml ³ s:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4
Livslrp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1
Ansiennitetsregler:	1 - Intern - andelseier i borettslaget		
	2 - Felles forkjpsrett		
	2 - Medlem i SOBBL		

Fasiliteter:

Annen informasjon:



Vedtekter

for Lindal borettslag org nr. 951215163

tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

Vedtatt av generalforsamlingen den 05.05.04.

Lagt til punkt 12-1 og 12-2 på GF 08.04.2010.

Nytt punkt 5-1 (8) vedtatt på generalforsamling 08.04.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Boretts og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan 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.

(8) I den grad borettslagets forsikring skal benyttes til utbedring av skade som andelseier har ansvaret for å utbedre (andelseiers vedlikeholdsansvar), jfr. ovenfor punkt 5-1 dekker andelseier selv egenandelen.

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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning 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 forretningsfører 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) Stemmeliikhet 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 besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

12-1 Parkering – garasje

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

(2) Borettslaget vil uten varsel for bileiers regning og risiko besørge borttauing av kjøretøyet som ikke parkeres i overensstemmelse med bestemmelsene her.

12-2 Det tilligger hver leilighet bruksrett til en garasje.

(1) Andelseier plikter å rette seg etter de til en hver tid gjeldene instruksjoner og pålegg fra borettslagets styre vedrørende bruken av garasjene.

ORDENSREGLER FOR LINDAL BORETTSLAG

Sist endret av styret mars 2025

Reglene er fastsatt for å sikre den enkelte borettslagers orden, ro og hygge i hjemmet. Leiligheten skal ikke brukes slik at det sjenerer andre. Hver enkel borettslagers er ansvarlig for at bestemmelsene blir fulgt.

1. RO

- (1) Det skal være ro i leiligheten fra kl 23.00 til kl 0600 på hverdager og kl 2400 til kl 0900 i helger og helligdager.

Radio, TV og musikkanlegg må benyttes avdempet og særlig hensynsfullt etter kl 2300.

Musikkinstrumenter må benyttes særlig hensynsfullt.

- (2) Etter kl 2200 skal det normalt ikke finne sted støyende egen eller felles aktiviteter på borettslagets utearealer.
- (3) I oppganger/fellesganger skal det være ro hele døgnet.

Vi ber alle å vise hensyn ved å unngå å smelle i dører eller lage unødig bråk i oppganger/fellesganger hvis du/dere kommer hjem sent på natten, eller går tidlig før andre normalt har stått opp. Vær hensynsfull.

Ganger, trapper og andre fellesrom skal ikke være lekeplass for barn.

- (4) Det er ikke anledning til å utføre støyende vedlikehold av leiligheter (boring, banking m.m.) på helligdager.

2. LÅSING AV YTTERDØRER

- (1) Ytterdører i firemannsboligene skal låses senest kl 2200.

3. RENHOLD AV FELLESAREAL

- (1) I firemannsboligene har andelseier ansvaret for å vaske gangarealet og trapper. Vask utføres etter behov, minimum en gang pr. uke.

4. BRUK AV OPPGANGER, FELLESAREAL

- (1) Det skal ikke oppbevares eiendeler i trapp/gangarealet.

5. SNØRYDDING, ANNET VEDLIKEHOLD AV FELLESAREAL OG SØPPEL

- (1) Andelseier(e) har selv ansvaret for å holde utvendig fellesareal ved inngangspartiet, i alminnelig

- velstelt og vedlikeholdt stand. Ansvarer omfatter også snømåking og strøing.
- (2) Alle andelseiere har ansvar for å sørge for at husholdningsavfall kastes i søppelkasser. Det er andelseiers ansvar å holde området rundt ryddig og fritt for søppel.
 - (3) Andelseier må selv sørge for at annet avfall, så som møbler og lignende blir brakt til kommunens returpunkt/miljøstasjon eller også til en fyllingsplass.

6. KJØRING OG PARKERING

- (1) Det må utvises den største forsiktighet ved kjøring på området.
- (2) Parkering skal kun skje på oppmerkede/tilviste plasser som er avsatt til dette formål.
- (3) Parkeringsplassene kan kun benyttes til parkering av registrert motorsykkel, personbil eller varebil. Bilens lengde må ikke overstige sju – 7 – meter, maks tonnasje 4 tonn. Det er ikke tillatt å oppta parkeringsplass for plassering av tilhenger eller lignende eller uregistrert kjøretøy.
- (4) Borettslaget vil uten varsel for bileiers regning og risiko besørge borttauing av kjøretøy som ikke parkeres i overensstemmelse med bestemmelsene her.

7. GARASJER

- (1) Det tilligger hver leilighet bruksrett til én garasje.
- (2) Ingen andelseier, inklusive dennes husstandsmedlemmer eller andre brukere av boligen, kan inneha bruksrett til mer enn én garasje.
- (3) Bruksretten til garasjen kan kun overdras sammen med andelen (bruksretten) til andelseiers bolig.
- (4) Bytting av garasjer (mellom andelseierene) er ikke tillatt
- (5) Utleie er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke. Utleie vil kun bli tillatt til andelseiere, dennes husstandsmedlemmer eller leier (e). Utleieforhold faller bort ved overdragelse av andelen til andelseiers bolig.
- (6) Garasjens bruk må ikke være til sjenanse for de øvrige andelseierne eller være til hinder for andelseiernes sedvanlige eller fremtidige bruk av garasjen.
- (7) Brennbare væsker og lignende skal oppbevares etter offentlige regler.
- (8) Andelseier plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende instruksjoner og pålegg fra borettslagets styre vedrørende bruken av garasjen.
- (9) For å sikre at installasjonen av ladepunkt for elbil fungerer i henhold til borettslagets system og avtale med ladeoperatør, skal det før montering av ladepunkt for elbil alltid på forhånd avklares

at valgt type ladeutstyr er kompatibelt med borettslagets eksisterende ladeinfrastruktur og system hos valgt ladeoperatør.

Borettslagets styre skal kontaktes for godkjenning av ladeutstyr før installasjon kan finne sted.

8. DYREHOLD

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

- (2) Samtykke til dyrehold er gitt på følgende vilkår:

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

(II) Alle dyr skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

(III) Dyr skal ikke luftes, hensettes eller på annet, lignende vis ha opphold i garasjer, oppganger og på lekeplasser.

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

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

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

9. BEPLANTING OG VEDLIKEHOLD AV SÆRAREAL

- (1) Særareal må ikke beplantes på en måte som kan være til sjenanse for de øvrige andelseierne eller være til hinder for borettslagets eller andelseiernes sedvanlige eller fremtidige bruk eller vedlikehold av eiendommen.
- (2) All beplantning må ha en størrelse og settes opp på slik måte at den virker minst mulig estetisk skjemmende.
- (3) All beplantning må vedlikeholdes på forsvarlig måte. Beplantning må beskæres og holdes nede slik at denne verken medfører reduksjon av utsikt eller medfører/gir unødvendig skygge for nabo (er).
- (4) Plener må klippes og vedlikeholdes på forsvarlig måte.

10. HENVENDELSER M.V.

- (1) Alle klager fremsettes skriftlig og stiles til styret.
- (2) Melding og pålegg fra styret i borettslaget i form av rundskriv eller oppslag, skal ha samme gyldighet som husordenes bestemmelser.

Lindal Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Tirsdag 16.04.2024 kl. 17:00

Oscar Torp-Skjeberg adm.bygg, Skjeberg Rådhus

Til behandling foreligger:

- 1 Konstituering
 - 1.1 Valg av møteleder
 - 1.2 Valg av referent
 - 1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte
 - 1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen
 - 1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden
- 2 Årsmelding for 2023
- 3 Regnskap og revisors beretning for 2023
- 4 Innkomne saker
 - 4.1 Fra andelseier: Tilrettelegging av infrastruktur
- 5 Godtgjøring til styret
- 6 Valg
 - 6.1 Valg av styreleder for 2 år
 - 6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år
 - 6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år
 - 6.4 Valg av valgkomite for 1 år
 - 6.5 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

03.04.2024

Lindal Borettslag

- Styret -

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2. Årsmelding for 2023

3. Regnskap og revisors beretning for 2023

4. Innkomne saker

4.1 Fra andelseier: Tilrettelegging av infrastruktur

Sak fra Frode Krosby og Monica Isnes: Se vedlegg

Styrets redegjørelse for valgt ladeløsning

Lindal borettslag etablerte høsten 2023 4 stk el-bil ladere på felles parkeringsplass. Nedenfor redegjøres det for hvorfor en slik løsning ble valgt fremfor å etablere tilkoblingsmulighet i beboeres garasje.

Lindal borettslag består av 40 boenheter. Alle boenhetene har egen garasje. 22 av boenhetene har i tillegg egen oppstillingsplass for bil i tilknytning til egen inngangsdør. Det er i tillegg en rekke felles parkeringsplasser til disposisjon i borettslaget.

Mange av de 22 som har egen oppstillingsplass i tilknytning til egen inngangsdør har montert el-bil lader på egen vegg. Av de beboere som ikke har oppstillingsplass ved egen inngangsdør er det pr. nå 2 stk som har el-bil. De bruker etablert felles ladepunkt. Styret har vurdert at alle som ønsker har mulighet for å lade bilen sin på Lindal borettslag pr.nå.

Styret i borettslaget er godt kjent med de nye reglene som gir andelseiere i borettslag rett til ladepunkt enten på egen parkeringsplass eller felles ladepunkt. En beboer som disponerer eksklusiv bruksrett til en parkeringsplass, som egen garasje, kan kreve at det etableres mulighet for å lade bilen sin der. Men det er ikke til hinder for at styret etter avtale med beboere etablerer en felles ladeløsning. Styret hadde en beboerundersøkelse før valgt løsning ble etablert. Det var da et begrenset antall beboere som ønsket mulighet for ladning i egen garasje.

Det finnes også saklige grunner for å nekte godkjenning / etablering av ladepunkt. Den mest relevante saklige grunnen er kostnader. På Lindal borettslag er det 5 rekker med garasjer som ligger spredt på området. Det er pr. i dag ikke nok tilførselsstrøm til garasjene, slik at det ikke vil være mulig å legge opp til el-bil ladere i garasjene pr.nå. Det må derfor graves fra borettslaget til nærmeste tilgjengelige transformator utenfor borettslaget med kapasitet for tilkobling. Det må i tillegg graves ny kabel til alle garasjerekkene og deretter ny kabel til alle eierseksjonene i garasjene.

Kommunal og moderniseringsdepartementet har gitt en uttalelse om hva som skal til

av kostnader for å kunne nekte etablering av ladepunkt. De har uttalt om lag 50.000,- pr andelshaver. Det vil si en kostnad på om lag 2.000.000,- for etablering. Det er i dette området kostnadene ved en etablering av mulighet for ladning i alle garasjene vil ligge på.

På bakgrunn av kostnadene har styret vurdert det til at man pr. nå ikke etablerer mulighet for lading i garasjene. Behovet pr. nå dekkes av felles ladepunkter samt at de fleste som har el.bil har etablert ladepunkt på egen biloppstillingsplass ved egen inngangsdør. Denne vurderingen og beslutningen er ikke til hinder for at man på et senere tidspunkt etablerer mulighet for lading i egen garasje.

Behandling av innkommet sak fra styret

Styret anbefaler ikke å gå videre med innkommet forslag i denne omgang. Dette på grunn av borettslagets totale økonomi, og at det er andre prosjekter som sees på som mer nødvendig, som etterisolering på Lindal 1 og 2 og øvrige boenheter.

Styret er åpne for en diskusjon på selve generalforsamlingen.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2023 til ordinær generalforsamling 2024.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Cathrine Bjørnlund
Styremedlem, Aage Martin Schie
Styremedlem, Erik Brenne
Varamedlem, Martin Solberg
Varamedlem, Stig Atle Tømmerholt Bakkom

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Cathrine Bjørnlund er på valg

Valgkomiteens innstilling: Frode Krosby

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Erik Brenne er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Martin Solberg

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Stig Atle Tømmerholt Bakkom og Martin Solberg er på valg

Valgkomiteens innstilling: Pål Kristiansen og Stig Atle Tømmerholt Bakkom

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Rolf Magnus Aaserød og Svein Bråthe er på valg.

Velges på generalforsamling.

6.5 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 2024 i Lindal Borettslag.

Sted og dato: _____ , ____ / ____ -2024

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

Viktig å vite om fullmakter:

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

Årsmelding for Lindal Borettslag for 2023

Lindal Borettslag org.nr., 951215163 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.

Lindal Borettslag er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Borettslaget består av 40 enheter, og har beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Borettslagets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Styret har bestått av

Styreleder, Cathrine Bjørnlund
Styremedlem, Aage Martin Schie
Styremedlem, Erik Brenne
Varamedlem, Martin Solberg
Varamedlem, Stig Atle Tømmerholt Bakkom

Forretningsførsel og revisjon

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag, org.nr. 848 720 712 er forretningsfører.
Revisorgruppen Østfold AS, org.nr. 979 180 934 er revisor.

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2023

- Etterisolert Lindal 3. Skiftet kledning, ytterdører og vinduer.
- Skiftet enkelte vinduer på andre boenheter etter behov.

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2023

- Satt opp 4 ladepunkter for el-bil til bruk av borettslagets beboere.

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

- Etterisolering av Lindal 1 og 2.
- Behandling av tak med mose fjerner.
- Bytte dører/vinduer ved behov.
- Lekeplass.
- Male Lindal 3.

Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret skal ivareta internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og evt. lekeplassutstyr. For evt. ansatte må arbeidsmiljølovens krav om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet oppfylles. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Årsmeldingen er godkjent av styret 15.01.2024

Årsmelding for Lindal Borettslag for 2023

Lindal Borettslag org.nr., 951215163 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.

Lindal Borettslag er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Borettslaget består av 40 enheter, og har beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Borettslagets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Styret har bestått av

Styreleder, Cathrine Bjørnlund
Styremedlem, Aage Martin Schie
Styremedlem, Erik Brenne
Varamedlem, Martin Solberg
Varamedlem, Stig Atle Tømmerholt Bakkom

Forretningsførsel og revisjon

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag, org.nr. 848 720 712 er forretningsfører.
Revisorgruppen Østfold AS, org.nr. 979 180 934 er revisor.

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2023

- Etterisolert Lindal 3. Skiftet kledning, ytterdører og vinduer.
- Skiftet enkelte vinduer på andre boenheter etter behov.

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2023

- Satt opp 4 ladepunkter for el-bil til bruk av borettslagets beboere.

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

- Etterisolering av Lindal 1 og 2.
- Behandling av tak med mose fjerner.
- Bytte dører/vinduer ved behov.
- Lekeplass.
- Male Lindal 3.

Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret skal ivareta internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og evt. lekeplassutstyr. For evt. ansatte må arbeidsmiljølovens krav om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet oppfylles. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Årsmeldingen er godkjent av styret 15.01.2024

Resultatregnskap for Lindal Borettslag

	Note	2023	2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKTER					
Innrevde felleskostnader		2 012 976	1 902 280	2 012 800	2 226 800
Innrevde kostnader finans		378 864	359 760	379 200	390 800
Sum inntekter		2 391 840	2 262 040	2 392 000	2 617 600
KOSTNADER					
Personalkostnader	1	4 704	7 056	0	0
Styrehonorar	2	59 908	52 700	55 300	59 000
Arbeidsgiveravgift og pensjon		9 108	8 423	7 800	8 300
Avskrivning	3	833	0	0	0
Revisjonshonorar	4	5 000	4 875	5 000	5 300
Forretningsførerhonorar		106 014	103 938	106 000	107 100
Drift og vedlikehold	5	816 550	477 801	539 000	700 000
TV/bredbånd		262 526	241 911	254 000	277 000
Forsikringer		192 054	172 010	197 800	215 000
Kommunale avgifter		517 619	193 736	301 200	542 400
Eiendomsskatt		162 157	162 156	162 200	162 000
Kostnader strøm, energi		68 336	65 886	69 300	73 000
Andre driftskostnader	6	41 427	20 322	24 400	25 200
Sum kostnader		2 246 237	1 510 814	1 722 000	2 174 300
Driftsresultat		145 603	751 226	670 000	443 300
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		18 961	17 567	0	0
Renteinntekter		38 232	15 677	0	0
Rentekostnader		80 857	51 004	77 000	81 100
Sum finansielle poster		-23 664	-17 760	-77 000	-81 100
Resultat		121 939	733 466	593 000	362 200
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		121 939	733 466	0	0

Balanse for Lindal Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7, 11	7 110 873	7 110 873
Garasjer / carporter	8, 11	3 646 111	3 646 111
Andre driftsmidler	3	99 167	0
Sum anleggsmidler		10 856 151	10 756 984
OMLØPSMIDLER			
Andre fordringer	9	495 993	453 285
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 152 699	1 435 405
Konto for skattetrekk-bundne midler		12	1 902
Sum omløpsmidler		1 648 704	1 890 592
SUM EIENDELER		12 504 855	12 647 576

Balance for Lindal Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		4 000	4 000
Opptjent egenkapital		8 299 876	8 177 937
Sum egenkapital	10	8 303 876	8 181 937
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	1 548 718	1 847 621
Borettsinnskudd	12	2 155 000	2 155 000
Sum langsiktig gjeld		3 703 718	4 002 621
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		495 993	458 992
Skyldig off. myndigheter		71	2 885
P ³ løypte renter		694	385
Annen kortsiktig gjeld	13	504	756
Sum kortsiktig gjeld		497 262	463 018
Sum gjeld		4 200 979	4 465 639
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 504 855	12 647 576

Lindal Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Cathrine Bjørnlund
Styreleder

Erik Brenne
Styremedlem

Aage Martin Schie
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. 15.000. 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.

	2023	2022
Disponible midler pr 01.01.	1 427 574	999 464
Endring disponible midler		
i retts resultat	121 939	733 466
Tilbakeføring avskrivninger	833	0
Fradrag for gjennomførte investeringer	-100 000	0
Avdrag på lån	-298 904	-305 356
i retts endring av disponible midler	-276 131	428 110
Disponible midler	1 151 443	1 427 574
Omløpsmidler	1 648 704	1 890 592
Kortsiktig gjeld	-497 262	-463 018
Disponible midler	1 151 443	1 427 574

Note 1 - Personalkostnader

	2023	2022
5000 Lønn til ansatte	4 200	6 300
5020 Feriepenger	504	756
Sum	4 704	7 056

Borettslaget har ingen fast ansatte. Lønn er utbetalt for div. arbeid som bort kjøring avfall . Antall ³ rsværk: 0,1. Borettslaget er ikke pliktig til ³ ha tjenestepensjon (OTP).

Note 2 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2023 gjelder for valgperioden 2022/2023.

Note 3 - Andre anleggsmidler

	Tysse henger	Ladestasjoner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	22 000	0
i rets tilgang :	0	100 000
i rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	22 000	100 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	22 000	833
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	99 167
i rets avskrivninger :	0	833
Anskaffelses ³ r :	2011	2023
Antatt levetid i ³ r :	5	10

Note 4 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2023 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 5 - Vedlikehold

	2023	2022
6600 Vedlikehold bygning	660 307	275 703
6603 Vedlikehold uteomr ³ de	141 914	202 098
6609 Egenandel forsikring	10 000	0
6620 Rep. og vedlikehold utstyr	4 329	0
Sum	816 550	477 801

Vedlikehold omfatter bytte av vinduer, balkongdører, inngangsdører, luftehatter, videre blikkenslager og malingsarbeid. I tillegg har det v³rt utført serviceavtale av skadedyr, l³pende fast vedlikehold som br³yting, str³ing og gressklipping, byttet lamper i vei³ys, beskj³rt t³jahekker m.m. Opplegg til 4 stk ladestasjoner p³ kr 100 000,- er aktivert over 10 ³ r.

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

Note 6 - Andre driftskostnader

	2023	2022
6300 Leie av møtelokaler	600	290
6500 Verktøy og redskap	1 700	1 132
6540 Kontorutstyr	292	0
6545 Datautstyr	7 268	0
6550 Driftsmateriell	958	734
6720 Honorar for økonom. og jur. bistand	0	494
6725 Juridisk rådgivning	0	5 359
6860 Kurs og konferanser	8 800	600
6940 Porto	0	19
7090 Driftskostn. traktor; maskin	1 494	590
7400 Kontingent- fradragsberettiget	2 987	2 981
7710 Generalforsamling/ årsmøte	5 000	1 875
7770 Bank og kortgebyr	2 105	1 885
7771 Diverse purregebyr og renter	-22	-23
7790 Andre driftskostnader	10 246	4 387
Sum	41 427	20 322

Kto. 7790 Andre driftskostnader består av: Bespising julebord, styremøter, dugnad, lisens Norske Boligbyggelags Landsforbund, b³ rebukett og hageavfall.

Note 7 - Bygninger

Opprinnelig kostpris 1976	7 125 000
Solgt del av tomt 2016	-14 127
Bokført verdi 31.12.	7 110 873

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Borettslaget eier 3 tomter; gnr. 1050 bnr. 128 og bnr. 130 samt gnr. 1051 bnr. 170. Alle kjøpt i 1976 og inngår i kostprisen til bygningen.

Note 8 - Garasjer/Carporter

Opprinnelig kostpris 1976	127 200
Kostpris 2010	3 518 911
Bokført verdi 31.12	3 646 111

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

Note 9 - Andre fordringer

	2023	2022
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredband mm.	495 993	453 285
Sum	495 993	453 285

Note 10 - Endringer egenkapital

	2023	2022
Egenkapital 01.01.	8 181 937	7 448 471
i rets resultat	121 939	733 466
Egenkapital 31.12.	8 303 876	8 181 937

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Form ³ l:		Bygging av 41 garasjer
L ³ nenummer:	12121096410	12116299346
L ³ netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks ³ r:	2011	2009
Rentesats:	5.45 %	5.45 %
Beregnet innfridd:	30.06.2026	30.06.2029
Opprinnelig l ³ nebeløp:	1 400 000	3 800 000
L ³ nesaldo 01.01:	377 641	1 469 980
Avdrag i perioden:	101 504	197 400
L ³ nesaldo 31.12:	276 137	1 272 580

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	12	43 321	519 852
	12	40 613	487 356
	16	33 844	541 504

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 12 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd kr 2 155 000.

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

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	2023	2022
2940 Skyldige feriepenger	504	756
Sum	504	756

Resultat og balanse med noter for Lindal Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Lindal Borettslag

Styreleder	Cathrine Bjørnlund (sign.)	26.02.2024
Styremedlem	Erik Brenne (sign.)	23.02.2024
Styremedlem	Aage Martin Schie (sign.)	23.02.2024

Til generalforsamlingen i
Lindal Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Lindal Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 121 939. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og 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 2023, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av informasjon i årsmeldingen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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



Revisorgruppen

Revisorgruppen Østfold AS
Hundskinnveien 98
N-1711 Sarpsborg

Tlf.: +47 69 13 98 88

E-post: sarpsborg@rg.no

Foretaksregisteret
NO 930 575 828 MVA

www.rg.no

Partnere:
Kristen Grivi
Kay Åge Minge
Geir Brautaset

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Sarpsborg, 26. februar 2024

Revisorgruppen Østfold AS

Kay Åge Minge

Statsautorisert revisor

Til generalforsamlingen i
Lindal Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Lindal Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 121 939. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og 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 2023, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av informasjon i årsmeldingen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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



Revisorgruppen

Revisorgruppen Østfold AS
Hundskinnveien 98
N-1711 Sarpsborg

Tlf.: +47 69 13 98 88

E-post: sarpsborg@rg.no

Foretaksregisteret
NO 930 575 828 MVA

www.rg.no

Partnere:
Kristen Grivi
Kay Åge Minge
Geir Brautaset

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Sarpsborg, 26. februar 2024

Revisorgruppen Østfold AS

Kay Åge Minge

Statsautorisert revisor

Sak til generalforsamling ved Lindal borettslag

Det er ønskelig at det blir behandlet sak om tilrettelegging av infrastruktur for billadere montert i garasjene. Se vedlagte tilbud fremlagt av tidligere styre, hvor avtale ble inngått og senere avbestilt av nåværende styre.

Den enkelte behøver ikke montere selve laderen umiddelbart, kun ved behov. Dette for å forhindre unødvendige kostnader til de som per dags dato ikke har behov for lader.

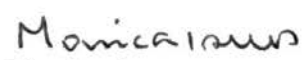
Kostnadene ved montering av infrastrukturen vil bli på samme nivå som frigjøres ved nedbetalt lån i 2025, så det blir ikke nødvendig å øke husleiene i forbindelse med investeringen.

Videre vil det presiseres at styret fikk, ved ekstraordinær generalforsamling, 20.06.23, mandat til å fremarbeide nytt alternativ til tidligere fremlagte forslag, og fremme dette for medlemmene. **Fattet vedtak:» Nytt styre undersøker mulighetene og presenterer et nytt forslag.»** Dette ble ikke overholdt, så det anses som at styret har gått utover sine fullmakter med den infrastruktur som nå er montert.

Lindal 07.02.2024

Vedlegg: Kostnadskalkyle med tilbud fra montør.

Med hilsen

 
Frode Krosby Monica Isnes

Lindal BRL
Att: Frode Krosby

 **Sarpsborg
Installasjon as**

**SARPSBORG
ELINSTALLASJON AS**

Adresse Vogtsvei 1
1710 Sarpsborg

Telefon 69 12 97 00
Faks 69 12 97 01

Foretaksnr. NO 981 408 020 mva
Bankkonto 9486 05 17285
E-post sare-as@online.no
Web www.elproffen.no

VEDRØRENDE: Ny infrastruktur for garasjer med ladeanlegg

Lindal BRL

Vi takker for Deres forespørsel, og har gleden av å fremkomme med vår pris på installasjonene.

Sum eks m.v.avgift

kr 760.000,-

Vi har medregnet:

- Ny hovedfordeling med 125A overbelastningsvern
- Komplett infrastruktur til 40stk ladeplasser inkl bakplate
- Omkobling og merking av eksisterende anlegg til TN (400V)
- Nødvendig trådløst nett, kablet mellom aksesspunkter
- Søknad til Netteier
- Gravearbeider som på befaring (se spesifikasjon og forbehold)

Forbehold:

- Vi har ikke medregnet kostnader til Elvia og vi forutsetter at de kan lever 125A til anlegget.
- Dere må sørge for å tegne et abonnement for internett
- Skyløsning må dere stå for, vi kan være behjelpelige med valg.
- Det vil bli avsatt ca 2kW til hver ladeplass. Dvs at dersom alle lader samtidig, så er dette effekten dere vil få. Dersom ikke alle lader samtidig, så vil det bli mer kapasitet å dele på for de som lader.
- Vi må ha tilgang til alle garasjer og de må være tilgjengelige for arbeid. (Ikke biler og masse skrot)
- Defa sier at denne løsningen skal være klar i løpet av Q3, så vi tar forbehold om at det stemmer.

Eventuelle arbeider som ikke er med i prisen vil bli fakturert som tillegg.

Opsjon

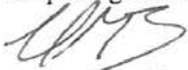
- Defa Power laderobot bestilt før arbeidet er påbegynt 7.800,- eks mva
- Defa Power laderobot bestilt etter påbegynt arbeid 9.300,eks mva

Prisen er fast i 6-mnd, etter dette vil vi følge lønn og materialprisstigning ihht ISO fellesindeks.
Betalingsbetingelser: Etter hvert som arbeidene utføres.

Vi håper med dette å ha tjent Dem på beste måte, og står til Deres tjeneste for eventuelle spørsmål rettet til vårt tilbud.

En eventuell bestilling, vil få vår største oppmerksomhet.

Med vennlig hilsen.
Sarpsborg Elinstallasjon as



Håvard Mathiesen Bø

Sarpsborg 20.04.2023

Lindal BRL

V/styret

Søknad om tilrettelegging for å montere bil lader.

Vi vil med dette søke om å få tilrettelagt i våre garasjer for å kunne montere bil lader.

Dette i bakgrunn at det fungerer dårlig å lade ved boligen pga. lite strøm i anlegget.

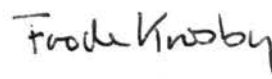
Når flere lader samtidig og bruker strøm til oppvarming av bolig osv. opplever vi at ladetiden blir så lang at dette er en uhensiktsmessig løsning. Batteriene i bilen blir ikke fulladet på kveldstid før den settes i garasjen. Det samme problemet vil også oppleves med de laderne som er montert til felles bruk.

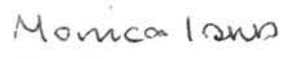
Alternativet blir at bilen blir stående ute natten igjennom, som gir en nedsnødd bil med isete ruter. Dette oppleves som en håpløs løsning da vi tross alt har garasje.

Lindal 18.01.2024


Mona Halvorsen

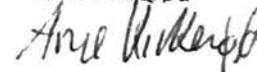

Mildrid Wassenius

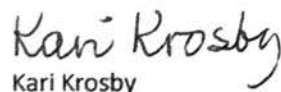

Frode Krosby


Monica Isnes

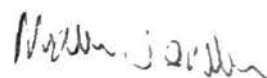

Vigdis Birk

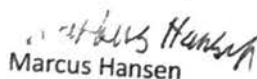
Arne Kirkerød




Kari Krosby


Kjell Widlund




Marcus Hansen

Martin Johansen

Hei

Her er kandidatene som valgkomiteen har sendt inn.

Styreleder: Frode Krosby (Velges for 2 år)

Styremedlem: Aage Martin Schie (Ikke på valg)

Styremedlem: Martin Solberg (Velges for 2 år)

Varamedlem: Stig Atle Tømmerholt Bakkom (Ikke på valg)

Varamedlem: Pål Kristiansen (velges for 2 år)

Nye medlemmer av valgkomiteen velges på årsmøtet.

Med vennlig hilsen

Aage Martin Schie

Styremedlem

Med vennlig hilsen

Stryet Lindal Borettslag

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Lindal Borettslag tirsdag 16.04.2024 kl. 17:00 - Oscar Torp-Skjeberg adm.bygg, Skjeberg Rådhus.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Sissel Berger Steen.

1.2 Valg av referent

Vedtak:

Valgt ble: Sissel Berger Steen.

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 22, 21 fra og med sak 6

Antall fullmakter: 3

Antall stemmeberettigede: 25, 24 fra og med sak 6

I tillegg møtte

Medeiere/andre: 4

Fra SOBBL: Sissel Berger Steen

Vedtak:

Registreringen ble godkjent.

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:

Valgt ble: Svein C. Grimsøen og Vigdis Birk.

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:

Godkjent.

Protokolltilførsel: Vedlegg undertegnet den 18/1-24 av 10 andelseiere utgår som vedlegg til saken, da dette er en henvendelse/søknad fra styret.

2. Årsmelding for 2023

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Regnskap og revisors beretning for 2023

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Innkomne saker

4.1 Fra andelseier: Tilrettelegging av infrastruktur

Sak fra Frode Krosby og Monica Isnes: Se vedlegg

Styrets redegjørelse for valgt ladeløsning

Lindal borettslag etablerte høsten 2023 4 stk el-bil ladere på felles parkeringsplass. Nedenfor redegjøres det for hvorfor en slik løsning ble valgt fremfor å etablere tilkoblingsmulighet i beboeres garasje.

Lindal borettslag består av 40 boenheter. Alle boenhetene har egen garasje. 22 av boenhetene har i tillegg egen oppstillingsplass for bil i tilknytning til egen inngangsdør. Det er i tillegg en rekke felles parkeringsplasser til disposisjon i borettslaget.

Mange av de 22 som har egen oppstillingsplass i tilknytning til egen inngangsdør har montert el-bil lader på egen vegg. Av de beboere som ikke har oppstillingsplass ved egen inngangsdør er det pr. nå 2 stk som har el-bil. De bruker etablert felles ladepunkt. Styret har vurdert at alle som ønsker har mulighet for å lade bilen sin på Lindal borettslag pr.nå.

Styret i borettslaget er godt kjent med de nye reglene som gir andelseiere i borettslag rett til ladepunkt enten på egen parkeringsplass eller felles ladepunkt. En beboer som disponerer eksklusiv bruksrett til en parkeringsplass, som egen garasje, kan kreve at det etableres mulighet for å lade bilen sin der. Men det er ikke til hinder for at styret etter avtale med beboere etablerer en felles ladeløsning. Styret hadde en beboerundersøkelse før valgt løsning ble etablert. Det var da et begrenset antall beboere som ønsket mulighet for ladning i egen garasje.

Det finnes også saklige grunner for å nekte godkjenning / etablering av ladepunkt. Den mest relevante saklige grunnen er kostnader. På Lindal borettslag er det 5 rekker med garasjer som ligger spredt på området. Det er pr. i dag ikke nok tilførselsstrøm til garasjene, slik at det ikke vil være mulig å legge opp til el-bil ladere i garasjene pr.nå. Det må derfor graves fra borettslaget til nærmeste tilgjengelige transformator utenfor borettslaget med kapasitet for tilkobling. Det må i tillegg graves ny kabel til alle garasjerekkene og deretter ny kabel til alle eierseksjonene i garasjene.

Kommunal og moderniseringsdepartementet har gitt en uttalelse om hva som skal til av kostnader for å kunne nekte etablering av ladepunkt. De har uttalt om lag 50.000,- pr andelshaver. Det vil si en kostnad på om lag 2.000.000,- for etablering. Det er i dette området kostnadene ved en etablering av mulighet for ladning i alle garasjene vil ligge på.

På bakgrunn av kostnadene har styret vurdert det til at man pr. nå ikke etablerer mulighet for lading i garasjene. Behovet pr. nå dekkes av felles ladepunkter samt at de fleste som har el.bil har etablert ladepunkt på egen biloppstillingsplass ved egen inngangsdør. Denne vurderingen og beslutningen er ikke til hinder for at man på et senere tidspunkt etablerer mulighet for lading i egen garasje.

Behandling av innkommet sak fra styret

Styret anbefaler ikke å gå videre med innkommet forslag i denne omgang. Dette på grunn av borettslagets totale økonomi, og at det er andre prosjekter som sees på som mer nødvendig, som etterisolering på Lindal 1 og 2 og øvrige boenheter.

Styret er åpne for en diskusjon på selve generalforsamlingen.

Vedtak:

Forslagsstillerne trakk saken.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ekstraordinær generalforsamling 2023 til ordinær generalforsamling 2024.

Forslag: Kr. 59.100 til intern fordeling i styret.

Vedtak:

Kr. 59.100 til intern fordeling i styret.

Protokolltilførsel: 1 andelseier forlot møte etter sak 5.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Cathrine Bjørnlund er på valg

Valgkomiteens innstilling: Frode Krosby.

Andre forslag: Ingen

Vedtak:

Valgt ble: Frode Krosby.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Erik Brenne er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Martin Solberg. Martin Solberg trakk seg som kandidat.

Andre forslag: Petter Hansen, Mary-Anne Grimsøen.

Vedtak:

Valgt ble: Mary-Anne Grimsøen.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Stig Atle Tømmerholt Bakkom og Martin Solberg er på valg

Valgkomiteens innstilling: Pål Kristiansen og Stig Atle Tømmerholt Bakkom. Pål Kristiansen trakk seg som kandidat.

Andre forslag: Martin Solberg.

Vedtak:

Valgt ble: Martin Solberg og Stig Atle Tømmerholt Bakkom.

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Rolf Magnus Aaserød og Svein Bråthe er på valg.

Forslag: Petter Hansen og Ida Christine Hansen

Vedtak:

Valgt ble: Petter Hansen og Ida Christine Hansen.

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

Vedtak:

Valgt ble: Frode Krosby som delegat med Aage Martin Schie som varadelegat.

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.
Sarpsborg, 16.04.2024

Sissel Berger Steen, møteleder (sign.)

Svein Cato Grimsøen, protokollvitne (sign.)

Vigdis Birk, protokollvitne (sign.)

Sak til generalforsamling ved Lindal borettslag

Det er ønskelig at det blir behandlet sak om tilrettelegging av infrastruktur for billadere montert i garasjene. Se vedlagte tilbud fremlagt av tidligere styre, hvor avtale ble inngått og senere avbestilt av nåværende styre.

Den enkelte behøver ikke montere selve laderen umiddelbart, kun ved behov. Dette for å forhindre unødvendige kostnader til de som per dags dato ikke har behov for lader.

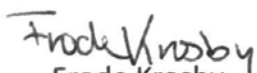
Kostnadene ved montering av infrastrukturen vil bli på samme nivå som frigjøres ved nedbetalt lån i 2025, så det blir ikke nødvendig å øke husleiene i forbindelse med investeringen.

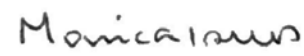
Videre vil det presiseres at styret fikk, ved ekstraordinær generalforsamling, 20.06.23, mandat til å fremarbeide nytt alternativ til tidligere fremlagte forslag, og fremme dette for medlemmene. **Fattet vedtak:» Nytt styre undersøker mulighetene og presenterer et nytt forslag.»** Dette ble ikke overholdt, så det anses som at styret har gått utover sine fullmakter med den infrastruktur som nå er montert.

Lindal 07.02.2024

Vedlegg: Kostnadskalkyle med tilbud fra montør.

Med hilsen


Frode Krosby.


Monica Isnes

Lindal BRL
Att: Frode Krosby

 **Sarpsborg
Installasjon as**

**SARPSBORG
ELINSTALLASJON AS**

Adresse Vogtsvei 1
1710 Sarpsborg

Telefon 69 12 97 00
Faks 69 12 97 01

Foretaksnr. NO 981 408 020 mva
Bankkonto 9486 05 17285
E-post sare-as@online.no
Web www.elproffen.no

VEDRØRENDE: Ny infrastruktur for garasjer med ladeanlegg Lindal BRL

Vi takker for Deres forespørsel, og har gleden av å fremkomme med vår pris på installasjonene.

Sum eks m.v.avgift

kr 760.000,-

Vi har medregnet:

- Ny hovedfordeling med 125A overbelastningsvern
- Komplette infrastruktur til 40stk ladeplasser inkl bakplate
- Omkobling og merking av eksisterende anlegg til TN (400V)
- Nødvendig trådløst nett, kablet mellom aksesspunkter
- Søknad til Netteier
- Gravearbeider som på befaring (se spesifikasjon og forbehold)

Forbehold:

- Vi har ikke medregnet kostnader til Elvia og vi forutsetter at de kan lever 125A til anlegget.
- Dere må sørge for å tegne et abonnement for internett
- Skyløsning må dere stå for, vi kan være behjelpelige med valg.
- Det vil bli avsatt ca 2kW til hver ladeplass. Dvs at dersom alle lader samtidig, så er dette effekten dere vil få. Dersom ikke alle lader samtidig, så vil det bli mer kapasitet å dele på for de som lader.
- Vi må ha tilgang til alle garasjer og de må være tilgjengelige for arbeid. (Ikke biler og masse skrot)
- Defa sier at denne løsningen skal være klar i løpet av Q3, så vi tar forbehold om at det stemmer.

Eventuelle arbeider som ikke er med i prisen vil bli fakturert som tillegg.

Opsjon

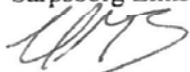
- Defa Power laderobot bestilt før arbeidet er påbegynt 7.800,- eks mva
- Defa Power laderobot bestilt etter påbegynt arbeid 9.300,eks mva

Prisen er fast i 6-mnd, etter dette vil vi følge lønn og materialprisstigning ihht ISO fellesindeks.
Betalingsbetingelser: Etter hvert som arbeidene utføres.

Vi håper med dette å ha tjent Dem på beste måte, og står til Deres tjeneste for eventuelle spørsmål rettet til vårt tilbud.

En eventuell bestilling, vil få vår største oppmerksomhet.

Med vennlig hilsen.
Sarpsborg Elinstallasjon as



Håvard Mathiesen Bø

Sarpsborg 20.04.2023

Lindal Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Tirsdag 08.04.2025 kl. 18:00

Oskar Torp-Skjeberg adm.bygg. Skjeberg rådhus

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av referent
- 1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte
- 1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen
- 1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2 Årsmelding for 2024

3 Regnskap og revisors beretning for 2024

4 Innkomne saker

- 4.1 Sak fra styret: Vedtektsendring/tillegg

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

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

21.03.2025

Hilsen styret i Lindal Borettslag

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2. Årsmelding for 2024

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

4. Innkomne saker

4.1 Sak fra styret: Vedtektsendring/tillegg

Nytt pkt. 5-1-(8) Egenandel forsikringsskade

I den grad borettslagets forsikring skal benyttes til utbedring av skade som andelseier har ansvaret for å utbedre (andelseiers vedlikeholdsansvar), jfr ovenfor punkt 5-1 dekker andelseier selv egenandelen.

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Forslag til vedtak: Vedtektene får følgende nytt punkt:

Pkt. 5-1-(8) Egenandel forsikringsskade

I den grad borettslagets forsikring skal benyttes til utbedring av skade som andelseier har ansvaret for å utbedre (andelseiers vedlikeholdsansvar), jfr ovenfor punkt 5-1 dekker andelseier selv egenandelen.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Frode Runar Krosby
Styremedlem, Aage Martin Schie
Styremedlem, Mary-Anne Grimsøen
Varamedlem, Stig Atle Tømmerholt Bakkom
Varamedlem, Martin Solberg

6.1 Valg av styremedlem for 2 år

Aage Martin Schie er på valg.

Forslag til vedtak: Forslag: Mona Synnøve Halvorsen

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Stig Atle Tømmerholt Bakkom og Martin Solberg er på valg.

Forslag til vedtak: Martin Solberg tar gjenvalg.

Forslag ny kandidat: Ida Christine Ekstrøm Hanssen

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

Petter Hansen og Ida Christine Hanssen er på valg.

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

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

gir med dette fullmakt til:

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

Sted og dato: _____ , ____ / ____ -2025

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

Viktig å vite om fullmakter:

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

Årsmelding for Lindal Borettslag for 2024

Lindal Borettslag, org.nr. 951215163 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.

Lindal Borettslag er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Borettslaget består av 40 enheter, og har beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Borettslagets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Styret har bestått av

Styreleder, Frode Runar Krosby, Valgt fra 16.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Aage Martin Schie, Valgt fra 20.06.2023, Valgt for 2 år
Styremedlem, Mary-Anne Grimsøen, Valgt fra 16.04.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Stig Atle Tømmerholt Bakkom, Valgt fra 16.04.2024, Valgt for 1 år
Varamedlem, Martin Solberg, Valgt fra 16.04.2024, Valgt for 1 år

Forretningsførsel og revisjon

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

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

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2024

Det er byttet et vindu og noen råttene bord, byttet alle utelys til led ved garasjene og firemannsboligene, etablert ladeanlegg i garasjene, tett hull i asfalten, kjøpt inn nye pulverapparat, byttet en garasjeportåpner. Tak på Lindal 1, 2 og 3 er vasket. Lindal 3 er beiset på nordveggen. Satt opp snøfangere Lindal 3.

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2024

Styret har avhølt 4 styremøter

Styret har reforhandlet internett og tv tilgangen og sparte 91.000,-kr

Opprettet driftsavtale med Movel for drift av ladeanlegg.
Solgt hengeren til hageavfall og leid inn container.

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Bytte nordveggen på Lindal 2

Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret skal ivareta internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og evt. lekeplassutstyr. For evt. ansatte må arbeidsmiljølovens krav om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet oppfylles. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Årsmeldingen er godkjent av styret 17.02.2025

Resultatregnskap for Lindal Borettslag

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		2 226 768	2 012 976	2 226 800	2 492 700
Innkrevde kostnader finans		390 864	378 864	390 800	389 800
Andre inntekter	1	3 736	0	0	3 600
Inntekter av salg anleggsmidler	4	15 000	0	0	0
Sum inntekter		2 636 368	2 391 840	2 617 600	2 886 100
KOSTNADER					
Personalkostnader	2	784	4 704	0	0
Styrehonorar	3	59 100	59 908	59 000	61 500
Arbeidsgiveravgift og pensjon		8 444	9 108	8 300	8 600
Avskrivning	4	10 000	833	0	10 000
Revisjonshonorar	5	5 125	5 000	5 300	5 500
Forretningsfjrrerhonorar		106 988	106 014	107 100	109 200
Drift og vedlikehold	6	706 242	816 550	700 000	877 800
TV/bredb³ nd		288 767	262 526	277 000	300 000
Forsikringer		207 226	192 054	215 000	242 400
Kommunale avgifter		567 324	517 619	542 400	653 000
Eiendomsskatt		162 156	162 157	162 000	162 200
Kostnader str³ m, energi		66 269	68 336	73 000	73 700
Andre driftskostnader	7	31 334	41 427	25 200	29 400
Sum kostnader		2 219 759	2 246 237	2 174 300	2 533 300
Driftsresultat		416 610	145 603	443 300	352 800
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		20 812	18 961	0	0
Renteinntekter		46 313	38 232	0	0
Rentekostnader		81 827	80 857	81 100	62 800
Sum finansielle poster		-14 702	-23 664	-81 100	-62 800
Resultat		401 908	121 939	362 200	290 000
Disponering av ³ rsresultat					
Overf³ rt til/fra opptjent egenkapital		401 908	121 939	0	0

Balanse for Lindal Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 12	7 110 873	7 110 873
Garasjer / carporter	9, 12	3 646 111	3 646 111
Andre driftsmidler	4	89 167	99 167
Sum anleggsmidler		10 846 151	10 856 151
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		10 869	0
Andre fordringer	10	528 817	495 993
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		957 765	1 152 699
Konto for skattetrekk-bundne midler		12	12
Sum omløpsmidler		1 497 463	1 648 704
SUM EIENDELER		12 343 614	12 504 855

Balanse for Lindal Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJ ELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		4 000	4 000
Opptjent egenkapital		8 701 784	8 299 876
Sum egenkapital	11	8 705 784	8 303 876
GJ ELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	1 240 017	1 548 718
Borettsinnskudd	13	2 155 000	2 155 000
Sum langsiktig gjeld		3 395 017	3 703 718
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 102	0
Leverandørgjeld		236 130	495 993
Skyldig off. myndigheter		111	71
P ³ Inpte renter		386	694
Annen kortsiktig gjeld	14	84	504
Sum kortsiktig gjeld		242 813	497 262
Sum gjeld		3 637 830	4 200 979
SUM EGENKAPITAL OG GJ ELD		12 343 614	12 504 855

Lindal Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Frode Runar Krosby
Styreleder

Mary-Anne Grimsøen
Styremedlem

Aage Martin Schie
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.	1 151 443	1 427 574
Endring disponible midler		
i retts resultat	401 908	121 939
Tilbakeføring avskrivninger	10 000	833
Fradrag for gjennomførte investeringer	0	-100 000
Avdrag på lån	-308 701	-298 904
i retts endring av disponible midler	103 207	-276 131
Disponible midler	1 254 650	1 151 443
Omløpsmidler	1 497 463	1 648 704
Kortsiktig gjeld	-242 813	-497 262
Disponible midler	1 254 650	1 151 443

Note 1 - Andre inntekter

	2024	2023
3900 Andre inntekter	3 736	0
Sum	3 736	0

Posten gjelder inntekter fra el-bil lading.

Note 2 - Personalkostnader

	2024	2023
5000 Lønn til ansatte	700	4 200
5020 Feriepenger	84	504
Sum	784	4 704

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

Note 3 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2024 gjelder for valgperioden 2023/2024.

Note 4 - Andre anleggsmidler

	Tysse henger	Ladestasjoner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	22 000	100 000
i rets tilgang :	0	0
i rets avgang :	22 000	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	0	100 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	22 000	10 833
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	89 167
i rets avskrivninger :	0	10 000
Anskaffelses ³ r :	2011	2023
Antatt levetid i ³ r :	5	10

Note 5 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2024 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2024	2023
6600 Vedlikehold bygning	233 012	660 307
6603 Vedlikehold uteomr ³ de	216 799	141 914
6609 Egenandel forsikring	0	10 000
6612 Kostnader garasjer	255 504	0
6620 Rep. og vedlikehold utstyr	927	4 329
Sum	706 242	816 550

Vedlikehold bygning gjelder utskifting av utelys, forsterket el-stamnett, byttet strømfraom³ ler, byttet vindu, etterisolering av vegger i bod, rep. av gittergelender, behandlet tak, utvendig malingsarbeid, serviceavtale skadedyrkontroll, innkjøp av 40 pulver brannslukkningsapparat, Vedlikehold uteomr³ de gjelder brøyting, strøing, gressklipping, trefelling samt noe asfaltarbeid.

Vedlikehold garasjer gjelder i all hovedsak oppgradering infrastruktur og tilrettelegging for el-bil lading i garasjene. I tillegg kommer mindre kostnader knyttet til utvendig garasjelys og port³ pner.

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

Note 7 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6300 Leie av møtelokaler	0	600
6490 Leie Container	6 271	0
6500 Verktøy og redskap	7 613	1 700
6540 Kontorutstyr	0	292
6545 Datautstyr	0	7 268
6550 Driftsmateriell	2 900	958
6560 Kostnader elbil lading	559	0
6800 Kontorrekvisita	588	0
6821 Kopieringskostnader	1 128	0
6860 Kurs og konferanser	5 400	8 800
7090 Driftskostn. traktor;maskin	0	1 494
7400 Kontingent- fradragsberettiget	3 029	2 987
7710 Generalforsamling ³ rsmøte	1 875	5 000
7770 Bank og kortgebyr	2 016	2 105
7771 Diverse purregebyr og renter	-174	-22
7790 Andre driftskostnader	129	10 246
Sum	31 334	41 427

Note 8 - Bygninger

Opprinnelig kostpris 1976	7 125 000
Solgt del av tomt 2016	-14 127
Bokført verdi 31.12.	7 110 873

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Borettslaget eier 3 tomter; gnr. 1050 bnr. 128 og bnr. 130 samt gnr. 1051 bnr. 170. Alle kjøpt i 1976 og inng³ r i kostprisen til bygningen.

Note 9 - Garasjer/Carporter

Opprinnelig kostpris 1976	127 200
Kostpris 2010	3 518 911
Bokført verdi 31.12	3 646 111
Garasjene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.	

Note 10 - Andre fordringer

	2024	2023
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	528 817	495 993
Sum	528 817	495 993

Note 11 - Endringer egenkapital

	2024	2023
Egenkapital 01.01.	8 303 876	8 181 937
i retts resultat	401 908	121 939
Egenkapital 31.12.	8 705 784	8 303 876

Note 12 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:		Bygging av 41 garasjer
L³ nenummer:	12121096410	12116299346
L³ netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2011	2009
Rentesats:	5.70 %	5.70 %
Beregnet innfridd:	30.06.2026	30.06.2029
Opprinnelig L³ nebeløp:	1 400 000	3 800 000
L³ nesaldo 01.01:	276 137	1 272 580
Avdrag i perioden:	105 789	202 911
L³ nesaldo 31.12:	170 348	1 069 669

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	12	34 686	416 232
	12	32 518	390 216
	16	27 098	433 568

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 13 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd kr 2 155 000.

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

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	2024	2023
2940 Skyldige feriepenger	84	504
Sum	84	504

Resultat og balanse med noter for Lindal Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Lindal Borettslag

Styreleder	Frode Runar Krosby (sign.)	17.02.2025
Styremedlem	Mary-Anne Grimsøen (sign.)	17.02.2025
Styremedlem	Aage Martin Schie (sign.)	17.02.2025



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 Lindal Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lindal Borettslag som viser et overskudd på kr 401 908. 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, 17. februar 2025

Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Lindal Borettslag tirsdag 08.04.2025 kl. 18:00 - Oskar Torp-Skjeberg adm.bygg. Skjeberg rådhus.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Kirsti Rydning

1.2 Valg av referent

Vedtak:

Valgt ble: Kirsti Rydning

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 15

Antall fullmakter: 1

Antall stemmeberettigede: 16

I tillegg møtte

Medeiere/andre: 1

Fra SOBBL: Kirsti Rydning

Vedtak:

Godkjent

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:

Valgt ble: Kari Krosby og Svein Grimsøen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:

Godkjent.

2. Årsmelding for 2024

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Innkomne saker

4.1 Sak fra styret: Vedtektsendring/tillegg

Nytt pkt. 5-1-(8) Egenandel forsikringsskade

I den grad borettslagets forsikring skal benyttes til utbedring av skade som andelseier har ansvaret for å utbedre (andelseiers vedlikeholdsansvar), jfr ovenfor punkt 5-1 dekker andelseier selv egenandelen.

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

Forslag. Kr 80 000 til intern fordeling

Vedtak:

Som forslag enstemmig

6. Valg

6.1 Valg av styremedlem for 2 år

Aage Martin Schie er på valg.

Forslag: Mona Synnøve Halvorsen

Vedtak:

Valgt ble: Mona Synnøve Halvorsen ved akklamasjon

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Stig Atle Tømmerholt Bakkom og Martin Solberg er på valg.

Martin Solberg sagt seg villig til gjenvalg.

Forslag ny kandidat: Ida Christine Ekstrøm Hanssen

Vedtak:

Valgt ble: Martin Solberg og Ida Christine Ekstrøm Hanssen

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

Petter Hansen og Ida Christine Hanssen er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Martin Aage Schie , Svein Grimsøen

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

Vedtak:

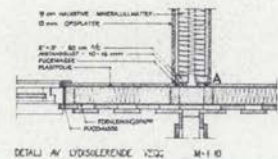
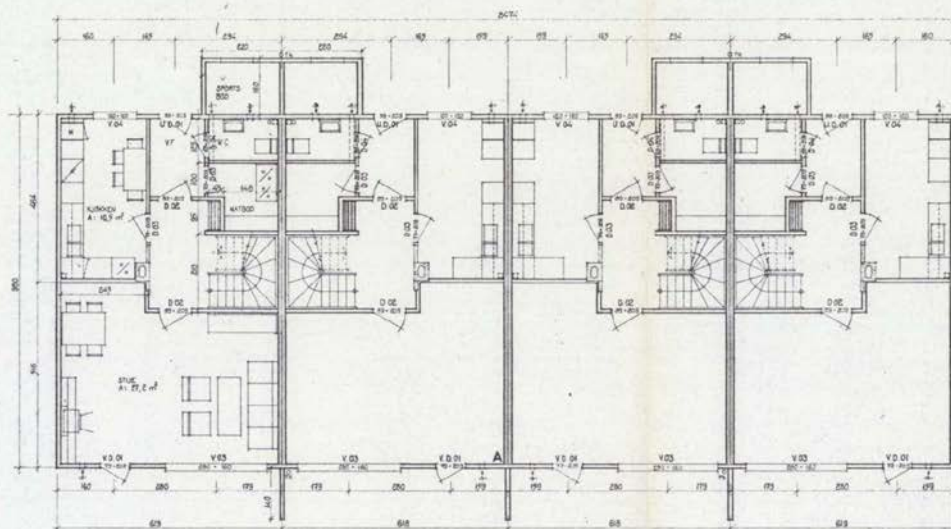
Valgt ble: Frode Krosby og Mary-Anne Grimsøen

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.

Sarpsborg, 08.04.2025

Kirsti Rydning , møteleder (sign.)
Kari Krosby, protokollvitne (sign.)
Svein C Grimsøen, protokollvitne (sign.)

Godkjent, Skjoberg Bygningsråd
13/2 1975, Sak nr. 125



LEIEAREAL 1. ETG 49,5
2. " 50,5
TOTALT 100,0
BRUDD AREAL
P. LEIE 49,8

OPPDR. GIVER
SARPSBORG OG
OMEGN B.B.L.
L-1, SKJEBERG.

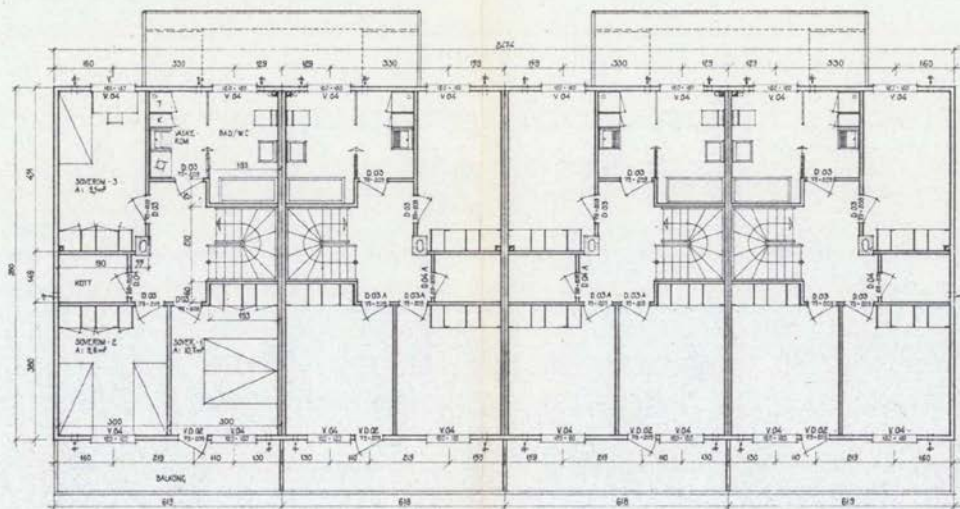
TEGN. TITEL
PLAN, 1. ETG.
REKKEHUS-C

NBB L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS
LANDSFÖRBUND
ØSTFOLDKONTORET
PELLEGT, 61, 1700 SARPSBORG

MÅL 1:100
TEGNET 18.4.74
SIGN.

RETTET DATO
TEGN. NR.
Ø.7320-20

Godkjent, Skjeberg Bygningråd
13/2 1975, Sak nr. 65/25



OPPDR. GIVER
SARPSBORG OG
OMEGN B.B.L.
L-1, SKJEBERG

TEGN. TITEL
PLAN, 2. ETG.
REKKEHUS-C

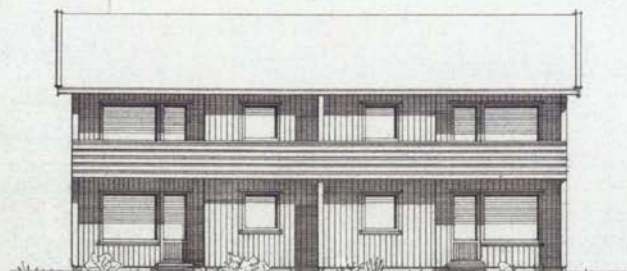
NBB, A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS
LANDSFORBUND
ØSTFOLDKONTORET
PELLEGT, 61, 1700 SARPSBORG

MÅL 1:100
TEGNET 12.4.74
SIGN.

RETTET
TEGN. NR.
Ø.7320-21
DATO



Godkjent, Skjeberg Byggningsråd
13/2 1978, Sak nr. 64/78



OPPDR. GIVER
SARPSBORG OG
OMEGN B.B.L.
L-1, SKJEBERG

TEGN. TITEL
FASADER
HUS - D

NBB L. NORSKE BOLIGBYGGELAG
LANDSFORDUND
ØSTFOLDKONTORET
FELLYGT. 61, 1700 SARPSBORG

MÅL 1:100
TEGNET 18-4-74
SIGN. TB

RETTET
TEGN. NR.
0.7320 - 32
DATO

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Lindal 3

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Lindal, 1740 Bergenhaugen.			50	27	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
nybygg 1 stk. rekkehus C 3		22.1.1975	dato 13.2.1975 sak 65/1975.		
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Lindal Borettslag v/S.borg og Omegns BBL.,		St.Marielgt. 79, 1700 S.borg.			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
A/S NBBL Gøtfoldkontoret,		Pellygt. 61, 1700 Sarpsborg.			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Eivind Normann Nilsen A/S, Fredrikstad.					

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.

Skjeberg, 2. juli 1976.

den

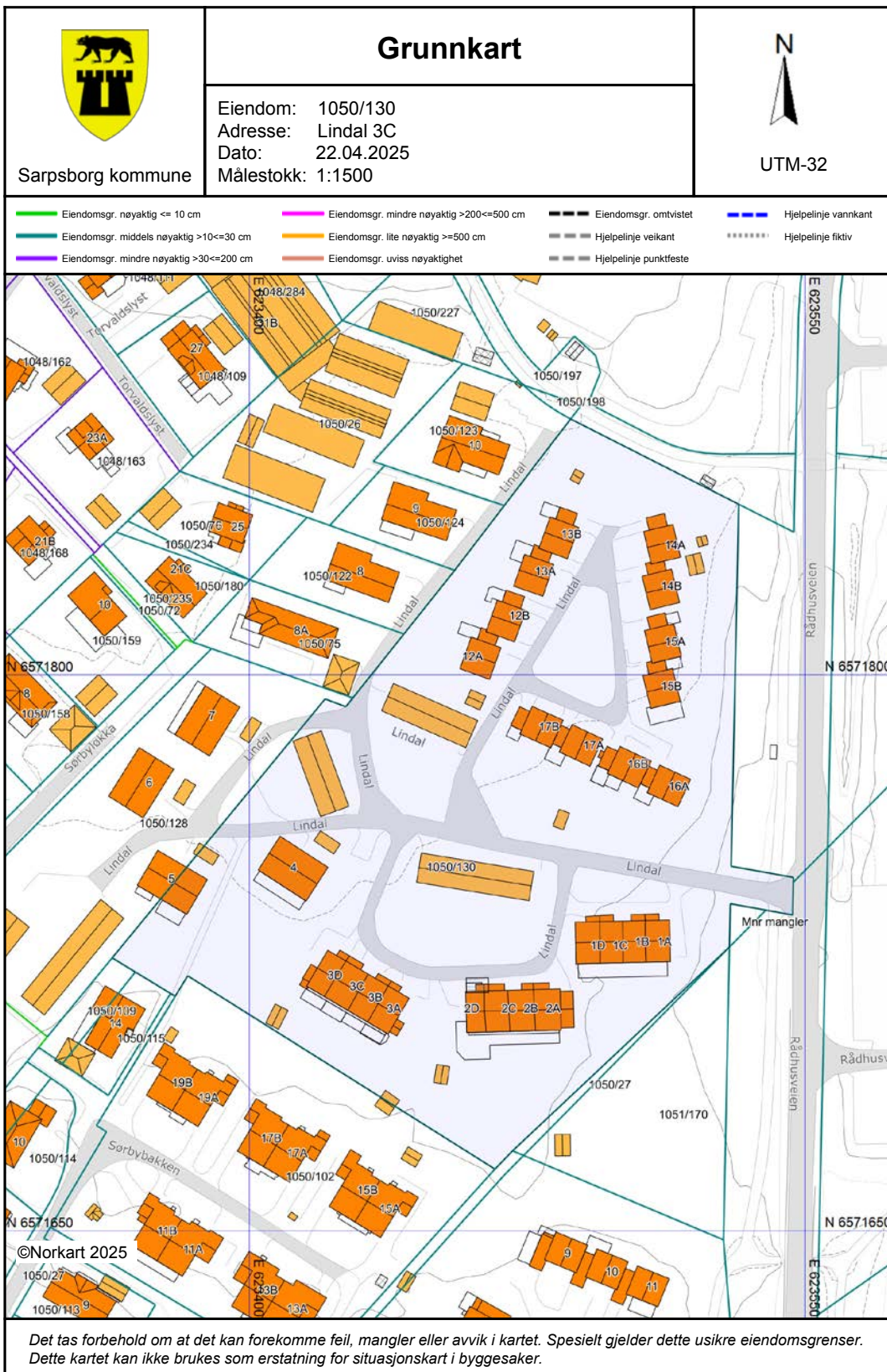
bygningssjefen

Sendes:

- ☒ byggherren
- ☒ anmelderen
- ☒ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐

Svenn G. Wallin
Byggekontrollør.

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



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	Lindal 3C	H0101	1050/130	120	4	1	2	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KIRKERØD ARNE 110457*****	Eiendomsrett 1/1	Bordhusveien 5A 1653 SELLEBAKK	Bosatt

Vegadresse: Lindal 3 C

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1739 BORGENHAUGEN	Kirkesogn	02020204 Hafslund
Grunnkrets	1306 Borgen øst	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	8 Borgen		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
26	146043836		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	15.01.1976

26: Bygning 146043836: Rekkehus (131), Tatt i bruk 15.01.1976

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	119
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	119
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.01.1976	28.04.2001

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	58	0	58	0	0	0
H01	1	61	0	61	0	0	0

Borettslag

Navn	Lindal Borettslag	Org.nr	951215163
Adresse	Postboks 335, 1702 SARPSBORG	Ant. andeler	25

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

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	1050/130	19303.1	
Grunneiendom	1051/170	2150.7	
Grunneiendom	1050/128	4301.2	



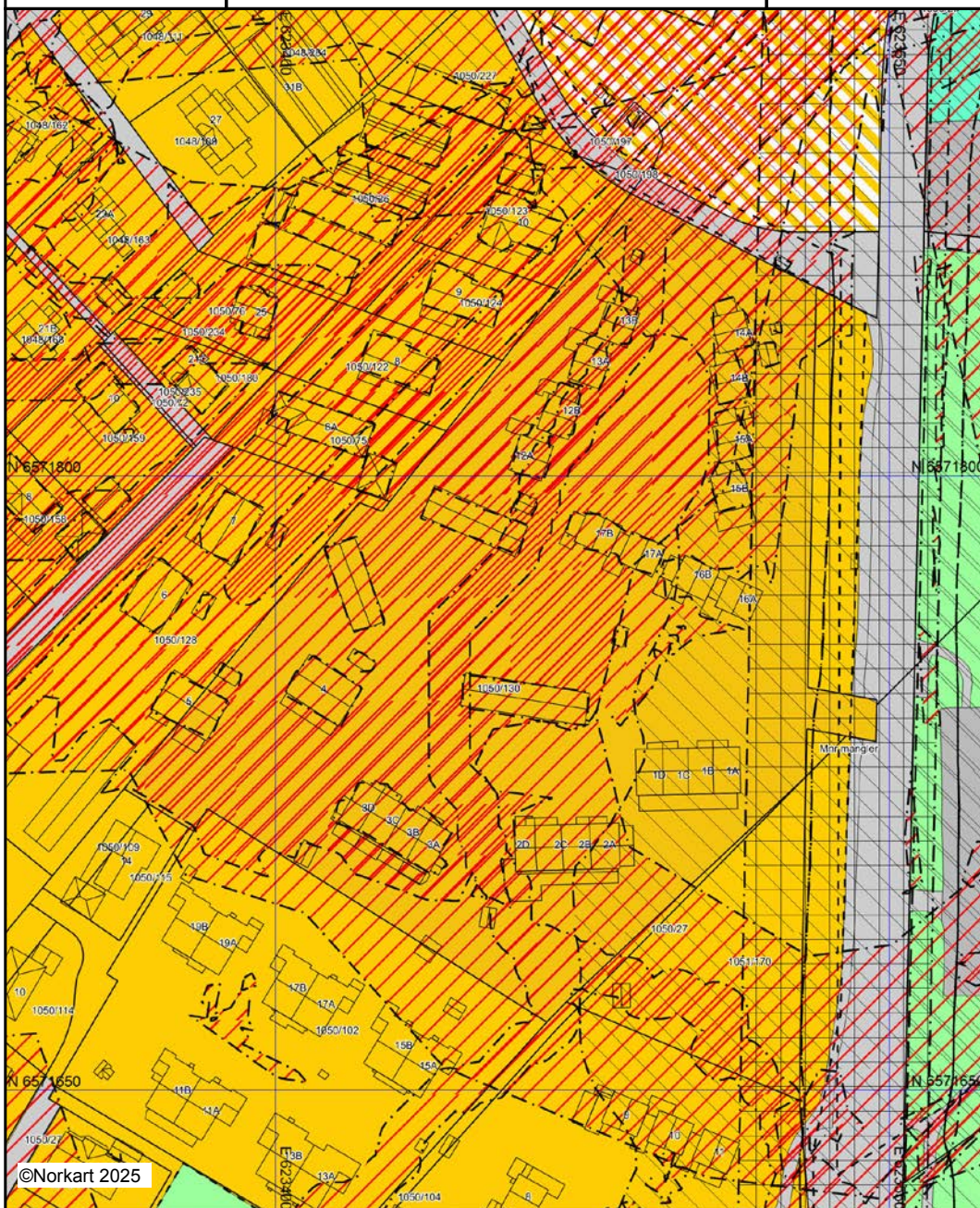
Sarpsborg kommune

Kommuneplan

Eiendom: 1050/130
Adresse: Lindal 3C
Utskriftsdato: 22.04.2025
Målestokk: 1:1500



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Støysonegrense
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Gjennomføringsgrense
-  Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter andre lover - nåværende
-  Bestemmelsegrense
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
-  Veg - nåværende
-  Parkering - nåværende
-  Blågrønnstruktur - nåværende
-  Friområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

 Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

 Kjøreveg

 Annen veggrunn

 Gang-/sykkelveg

 Parkeringsplass

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

 Friområder

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2

 Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

 Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

 Forretning/Kontor/Industri

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

 Bebyggelse og anlegg

 Næringsbebyggelse

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

 Veg

 Kjøreveg

 Gang/sykkelveg

 Annen veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

 Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høysper

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB

 Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

 Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Faresonegrense

 Formålsgrense

 Eiendoms grense som skal oppheves

 Byggegrense

 Bebyggelse som inngår i planen

 Målelinje/Avstandslinje

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift bredde

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 22.04.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1050	Bruksnr.	130	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Lindal 3C, 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

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12399/3-%20Bestemmelser%20datert%2014.11.2024.pdf
Delarealer	Delareal 92 m² BestemmelseOmrådenavn BS_Bydelssenter_02 KPBestemmelseHjemmel rekkefølgekrav
	Delareal 11 205 m² KPHensynsonenavn H320_Lavpunkt KPFare Flomfare
	Delareal 6 056 m² KPHensynsonenavn H220_Veg KPStøy Gul sone iht. T-1442

Delareal	2 445 m ²
KPHensynsonenavn	H320_aktsomhet overvann
KPFare	Flomfare
Delareal	152 m ²
KPHensynsonenavn	H210_Veg
KPStøy	Rød sone iht. T-1442
Delareal	2 069 m ²
KPHensynsonenavn	H740_Kraftnett
KPBåndlegging	Båndlegging etter andre lover
Delareal	14 483 m ²
KPHensynsonenavn	H320_aktsomhet flom
KPFare	Flomfare
Delareal	19 302 m ²
Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende
Delareal	19 240 m ²
BestemmelseOmrådenavn	BS_Lav-moderat fortetting
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	26012
Navn	Industriområde Solheim
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.11.1968
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/1664/2612.pdf
Delarealer	Delareal 1 m ² Formål Annen veigrunn

Eiendom	3105 1050/130		
Utskriftsdato	22.04.2025	Antall datasett	19

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

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

5 Berørte datasett

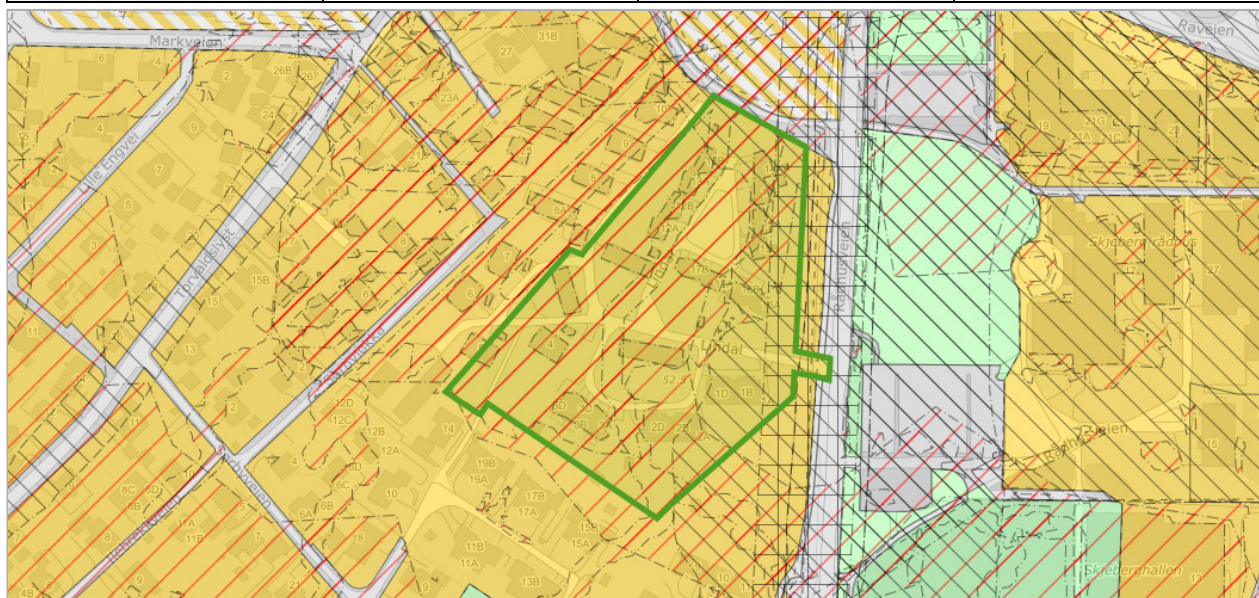
- ❗ KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- ❗ MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- ❗ VERNEVERDIVURDERING
- ❗ Kulturminner - Lokaltiteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ❗ REGULERINGSPLAN

14 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ 100-METERSZONE SJØ
- ✔ Forslag kommunedelplan Intercity Rolvsøy - Borg bryggerier
- ✔ Kommunedelplan hensetting – Fredrikstad Sarpsborg
- ✔ Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ KVIKKLEIRE
- ✔ Oppheving av reguleringsplaner
- ✔ FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- ✔ Gul liste
- ✔ Kommunedelplan
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner – Fredete bygninger
- ✔ KVIKKLEIRE
- ✔ REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

Kilde	Kommunene	Versjon	11.04.2025
-------	-----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

KpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Bebyggelse og anlegg - Nåværende
KpArealformålOmråde - Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende
KpArealformålOmråde - Grønnstruktur	Grønnstruktur - Nåværende
KpArealformålOmråde - Friområde - Nåværende	Friområde - Nåværende
KpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur	Veg - Nåværende
KpArealformålOmråde - Parkering - Nåværende	Parkering - Nåværende
KpFareSone	Rasfare
KpFareSone	Flomfare
KpStaySone	Rød sone iht. T-1442
KpStaySone	Gul sone iht. T-1442
KpGjennomføringSone	Krav om felles planlegging
KpBåndleggingSone	Båndlegging etter andre lover - Nåværende
KpBestemmelseOmråde	Bestemmelseområde
KpFareGrense	Faresone grense
KpStayGrense	Staysonegrense
KpGjennomføringGrense	Gjennomføringsgrense
KpBåndleggingGrense	Båndleggingsgrense
KpBestemmelseGrense	Bestemmelsegrense
KpOmråde	Kommuneplanområde
KpArealGrense	Grense for arealformål

Kommuneplanområde

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

Formålsområde

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

Bestemmelseområde

Bestemmelseshjemmel	Navn
(4) rekkefølgekrav	BS_Bydelssenter_02
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	BS_Lav-moderat foretting

Båndleggingsone

Arealbruksstatus	Båndlegging
------------------	-------------

(1) Nåværende	(740) Båndlegging etter andre lover
---------------	-------------------------------------

Faresone

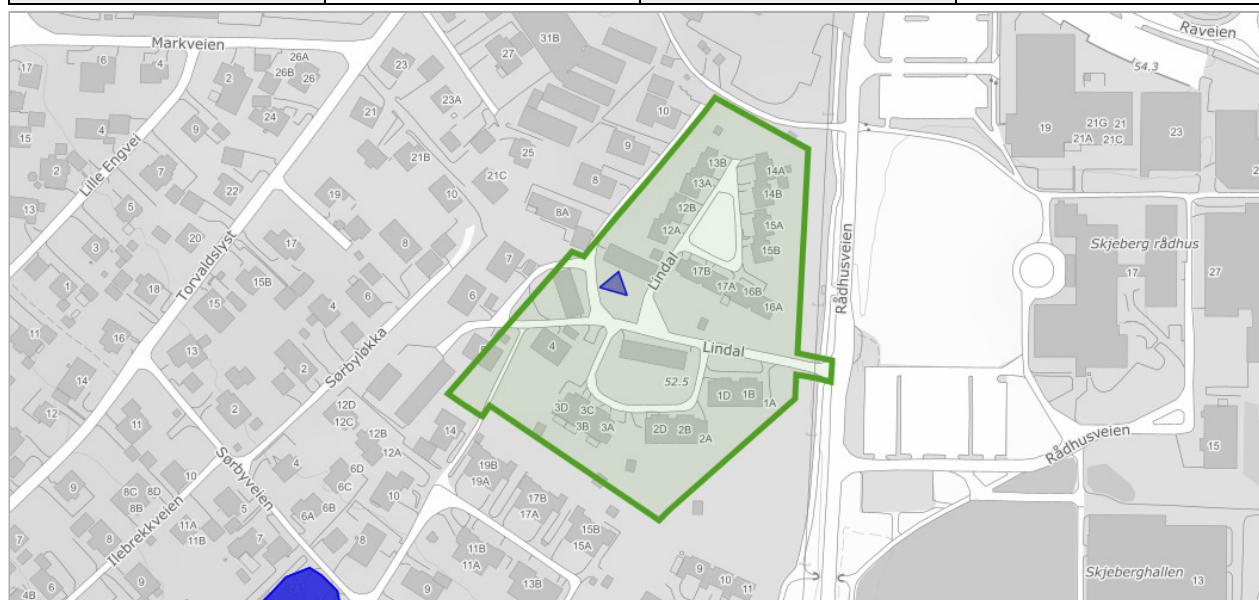
Fare	Hensynsonenavn	Antall
(320) Flomfare	H320_Lavpunkt	3
(320) Flomfare	H320_aktsomhet overvann	1
(320) Flomfare	H320_aktsomhet flom	1

Støysone

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

Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	11.04.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

På eiendommen er det registrert ett kulturminne eller en sikringssone for kulturminner. Mer informasjon kan finnes hos Riksantikvaren.

Tegnforklaring

Lokaliteter
■ Lokalitet
■ Enkeltminner
■ Enkeltminne

Enkeltminner

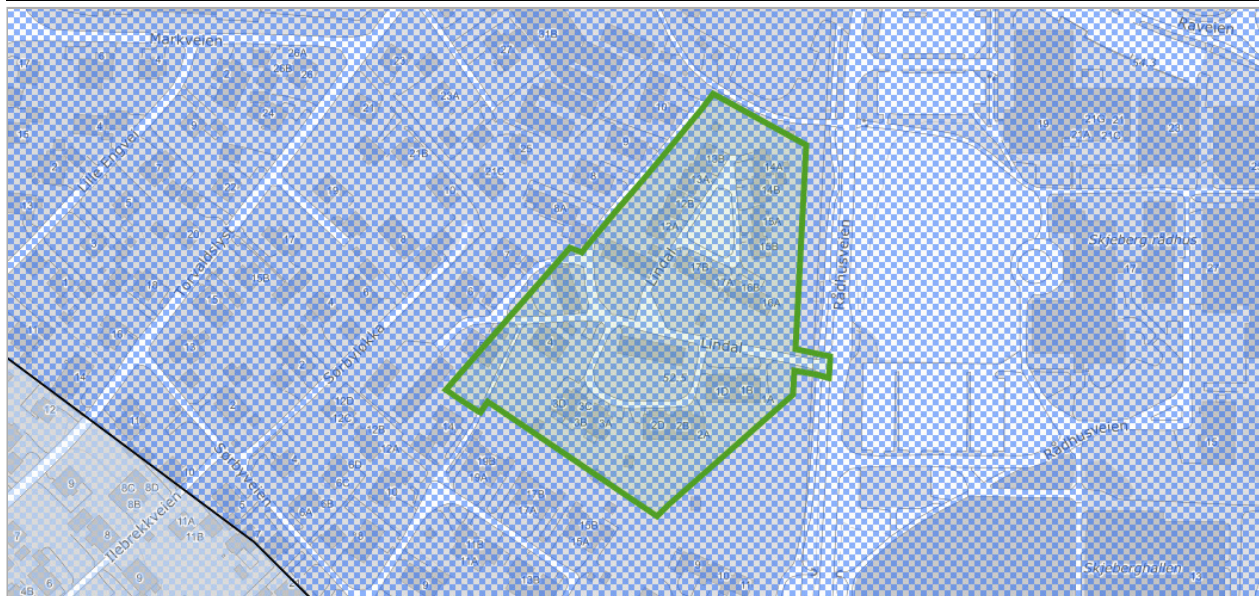
Navn	Kommune	Kulturminneld	Kategori	Vernetyp	Link til kulturminnesøk
Lindal II	3105	31030-1	E-ARK	IKKEV	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/31030)

Lokaliteter

Navn	Kommune	Kulturminneld	Vernetyp	Link til kulturminnesøk
Lindal II	3105	31030-1	IKKEV	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/31030)

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

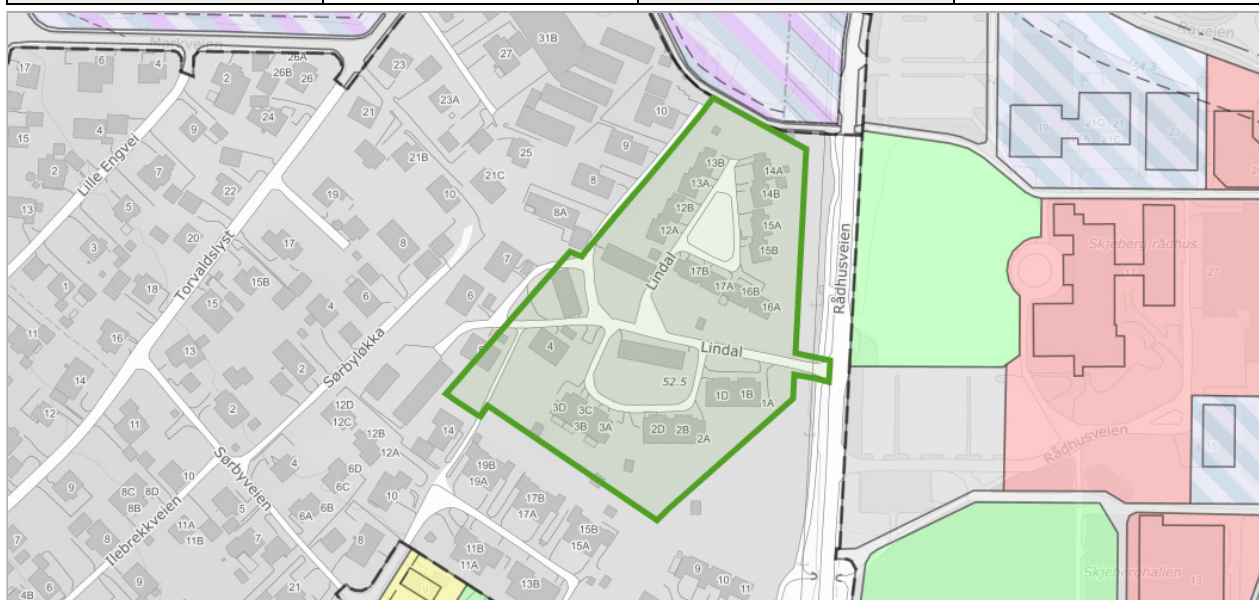
- Stor
 - Middels

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Stor	Fyllmasse (antropogent materiale)

REGULERINGSPLAN

Kilde	Kommunene	Versjon	11.04.2025
-------	-----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

RbFormålOmråde - Friområder	Friområder
RbFormålOmråde - Fellesområder	Felles avkjørsel
RbFormålOmråde - Offentlige trafikkområder	Felles lekeareal
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang sykkelveg
	Parkeringsplass
RbFormålOmråde - Byggeområder	
	Boliger med tilhørende anlegg
	Offentlig undervisning
	Offentlig administrasjon
RbFormålOmråde - Kombinerte formål	
	Forretning/kontor
	Forretning/kontor/industri
RbFareOmråde	Høyspenningsanlegg
RpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur	Kjøreveg
	Annen veggrunn grøntareal
RpFareSone	Høyspenningsanlegg
RpBestemmelseOmråde	Anlegg / riggområde
RpFareGrense	RpFareGrense
RpOmråde	Planområde
RpFormålGrense	RpFormålGrense
RpGrense	RpFormålGrense
RplundiskLinje	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Eiendomsgrænse oppheves
	Byggegrense
	Eksisterende bebyggelse
	Regulert senterlinje
	Frisktslinje

Planområde

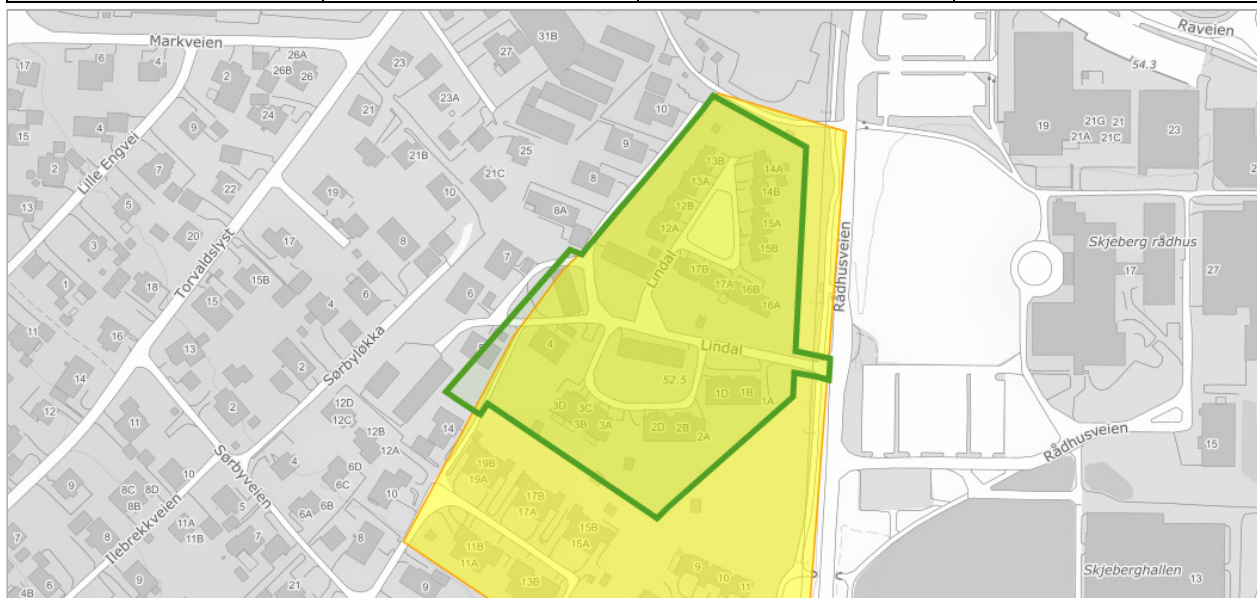
PlanID	Plannavn	Link
26012	Industriområde Solheim	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=26012)

Formålsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse
-	(319) Annen veggrunn	-

VERNEVERDIVURDERING

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.01.2025
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område hvor bygninger og/eller bygningsmiljø er vurdert som verneverdig.

Tegnforklaring

■ Områder med verneverdi

Objekter

Faktaark

[Faktaark \(pdf\)](http://web40.sarpsborg.com/Data/0105/Verneverdi/Verneverdivurdering2007.pdf) (<http://web40.sarpsborg.com/Data/0105/Verneverdi/Verneverdivurdering2007.pdf>)

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3105-1050/130, Lindal 3C, 1739 BORGENHAUGEN



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	14.04.2025	Vær oppmerksom
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	14.04.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	14.04.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	2.2 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	2 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	4.3 km
Forurenset grunn	14.04.2025	Ikke funnet	1 km
Kulturminner - SEFRAC-bygninger	14.04.2025	Ikke funnet	0.26 km
Kvikkleire	14.04.2025	Ikke funnet	0.02 km
Skredfaresoner	14.04.2025	Ikke funnet	113.6 km
Stormflo	08.04.2025	Ikke funnet	2.2 km
Støysoner	07.04.2025	Ikke funnet	0.06 km

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.

Flomfaresoner

Sist sjekket: 14.04.2025

Aktsomhetsområde for flom

Nei

Ja

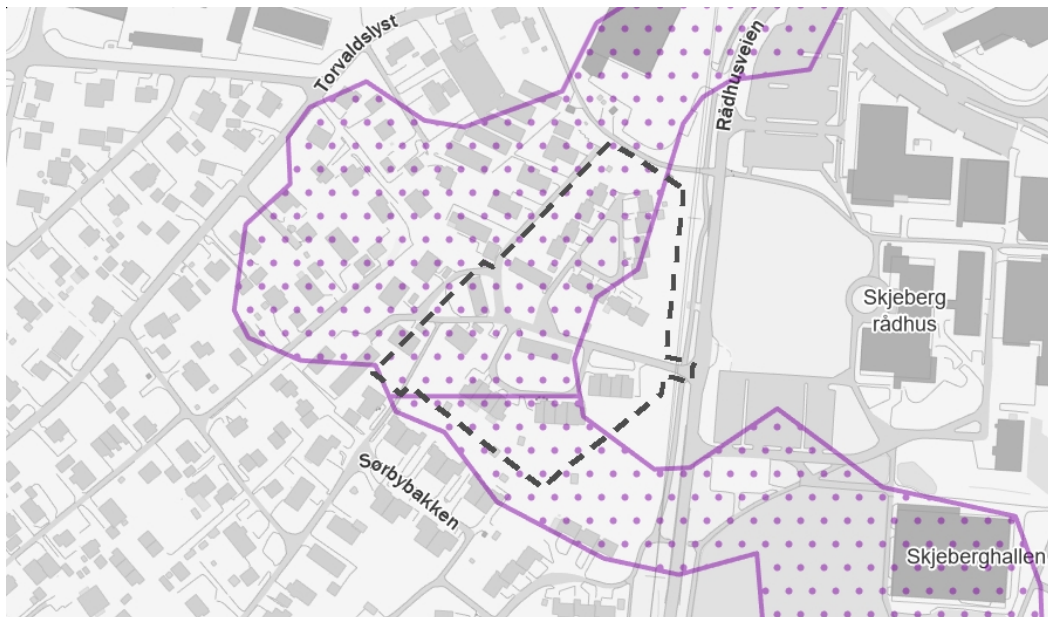
Gjentaksintervall flom

Nesten aldri

500-1000 år

50-200 år

10-20 år



Tegnforklaring



Vann / elv



Flom - gjentaksintervall 10-20 år



Flom - gjentaksintervall 50-200 år



Flom - gjentaksintervall 500-1000 år



Aktsomhetsområde for flom

Beskrivelse

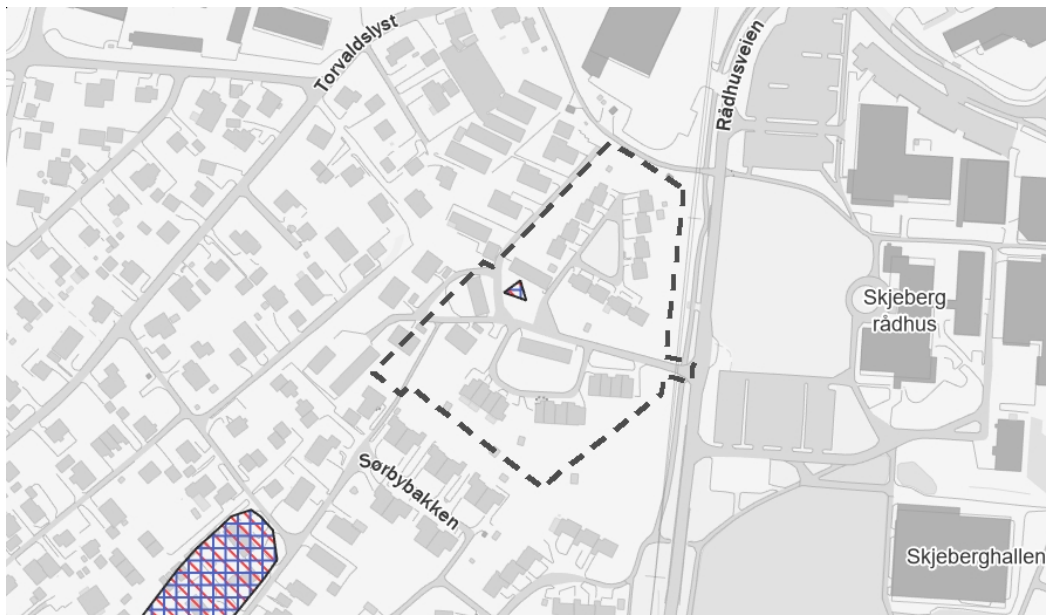
Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaksintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggt teknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Sist sjekket:	14.04.2025	
Kulturminnelokaliteter	Nei	Ja
Enkeltminner	Nei	Ja
Sikringssone for kulturminner	Nei	Ja



Tegnforklaring



Beskrivelse

Datasettet Kulturminner – Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det).

Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor.

Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.).

En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Kilde: Riksantikvaren

Radonutsatt område

Sist sjekket:

14.04.2025

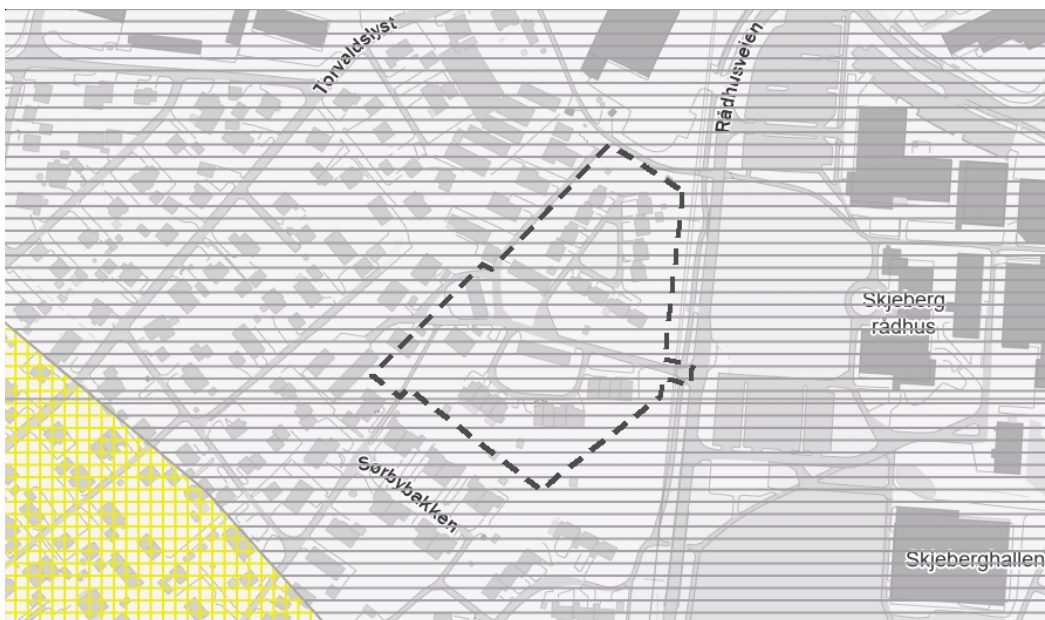
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennegegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 22.04.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1050	Bruksnr.	130	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Lindal 3C, 1739 BORGENHAUGEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
68976960	12810	06.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	1445

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



SARPSBORG KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

INDUSTRIOMRÅDE SOLHEIM

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 Skjeberg kommunestyre 07.06.1984.

Reguleringsbestemmelsene er datert: **13.01.1984**

Revidert: **14.05.1984**

I. GENERELLE FORHOLD

Planforslaget er datert 13.01.1984 sist korrigert 14.05.1984.

Kommunestyrets vedtak av 7.juni 1984 sak 90/84.

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på planen er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål:

1. Byggeområder
3. Trafikkområder
4. Friområder
5. Fareområde

II. AREALBRUK

1. Byggeområder.

1.1. Boliger.

- a). I områdene B1, B2 og B3 kan det oppføres frittliggende eneboliger i maks. 2 etasjer med tilhørende garasje og uthus i 1 etasje, og innenfor en utnyttelsesgrad på maks. 0,20.
Utnyttelsesgraden er forholdet mellom brutto gulvareal i bebyggelsen inkl. garasje og brutto grunnareal inkl. halvparten av tilstøtende veg, bane, plass, park, vann eller elv, maksimalt 10,0 m.

1.5. Industri/forretning, kontor m.m.

- a). I områdene I/F1, I/F2, I/F3, I/F4, I/F5 og I/F6 kan det oppføres bygninger for lettere industri-, kontor- og forretningsvirksomhet med tilhørende anlegg.

4. Friområde.

- a). Områdene F1 skal nyttes som gangveg/sti fra område I/F1 og til den gamle Iseveien.

III. ANDRE BESTEMMELSER (jfr. § 26).

a). **Trafficarealer (§ 26, nr. 1a).**

1. Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt.
Vegskjæringer og fyllinger skal søkes beplantet eller behandlet på annen tiltalende måte.

Avkjøring til riksveg 111 skal ha frisisiktslinjer på 10 x 140 m.

2. I området mellom frisisiktslinjen og vegformål (frisisiktsonen) skal det i kryss, avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum. (Jfr. bestemmelsene i veglovenes § 31).

b). Bebyggelsens karakter, utforming m.v. (§ 26, nr. 1b).

1. Bebyggelsen i områdene B1, B2 og B3 skal utformes som frittliggende boligbebyggelse.
2. Bygningenes takform fastsettes av bygningsrådet.
3. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme gruppe eller område får en harmonisk utforming.
Utvendige farger skal godkjennes av bygningsrådet.
4. For bebyggelse i 1 etasje kan bygningsrådet tillate underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene der terrenget etter rådets skjønn ligger til for det (sokkeletasje).

c). Bebyggelsens høyde, plassering m.v. (§26, nr. 1c).

1. Mønehøyden for 1 etasjes hus skal ikke overstige 5,5 m og 9 m for hus med underetasje (sokkeletasje) og hus i 2 etasjer.
2. Industri- og forretning/kontorbygg kan oppføres i inntil 2 etasjer med en maks. bygningshøyde på 9 m.
3. Før søknad om byggetillatelse kan godkjennes kan bygningsrådet kreve utarbeidet tegninger som viser bebyggelsens tilpasning med hensyn til høyde i forhold til omkringliggende bygninger og vegetasjon.

Dette gjelder ikke for områdene B1, B2 og B3.

4. Bebyggelsens endelige plassering på tomte fastsettes av bygningsrådet.
Møneretningen regnes i husets lengderetning.
5. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan for deler av et område før event. fradeling og byggetillatelse gis for enkelte tomter.

Dette gjelder ikke for områdene B1, B2 og B3.

6. Ved byggeanmeldelse av industri-/forretningsbygg kan bygningsrådet kreve utarbeidet situasjonsplan som skal vise:
 - bebyggelsens plassering, etasjetall, høyde og takform.
 - atkomst, parkering, varelevering og lastesoner.
 - eksisterende og framtidig vegetasjonsområde og beplantning.
 - gjerder, forstøtningsmurer, utendørs lagerområder.

Atkomst og parkering, lossing og lasting skal foregå på bedriftens egen grunn dersom ikke annet er vist i tomtedelingsplan for området.

7. Garasjer/uthus skal oppføres i 1 etasje og tilpasses bolighuset m.h.t. materialvalg, form og farge.
Garasjenes og uthusenes endelige plassering skal fastsettes av bygningsrådet.
Plassering av garasje/uthus skal være vist på illustrasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om de ikke skal oppføres samtidig med dette.
Garasjer/uthus kan plasseres med en vegg i nabogrense innenfor rammen av byggeforskriftene.
- d). **Forholdet mellom bebygd og ubebygd grunnareal på de enkelte tomter. (§ 26, nr. 1d)**
 1. For boligbebyggelsen kan bygningenes grunnflate inkl. garasjer over bakkeplan være inntil 30% av tomtens nettoareal om ikke den angitte utnyttelsesgrad for området overskrides.
 2. For industri-/forretningsområdene kan bygningenes grunnflate inkl. garasjer og utendørs lagring under tak være 50% av tomtens nettoareal om ikke den angitte utnyttelsesgrad for området overskrides.
- f). **Felles avkjørsel (§ 26, nr. 1f).**
 1. Fellesareal skal nyttes som felles atkomst til bebyggelsen i område B3.
- i). **Ubebygde arealer (§ 26, nr. 1i).**
 1. Ubebygd areal skal gis en tillatende behandling. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
 2. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel.
 3. Skjæringer, fyllinger og andre inngrep i terreng og vegetasjon skal beplantes eller behandles på annen tiltalende måte.
 4. Som en del av industri-/forretnings-/kontorområdet skal det som vist på planen etableres et isolasjonsbelte/beplantningsbelte mellom denne bebyggelse og tilstøtende boligbebyggelse.

Isolasjonsbelte/beplantningsbeltet skal ferdigstilles samtidig med anlegget forøvrig. Dette området kan ikke bebygges eller brukes til lagring.
 5. Materialbruk, utforming og farge på gjerder og forstøtningsmurer må godkjennes av bygningsrådet.
 6. Tørkestativ, oljefat og søppelbeholdere skal plasseres slik at de blir til minst mulig sjenanse for bruken av området.

FELLESBESTEMMELSER

- a).** Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.
- b).** Etter at denne reguleringsendring med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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 SPØPELASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Lindal 3C
1739 BORGENHAUGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Eirik Rotegård Rønning

Telefon: 907 13 404
E-post: eirik.rotegard.ronning@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre