

aktiv.





Daglig leder/Eiendomsmegler

Ine M. Bredholt

Mobil 911 55 707

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

Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg

Karl Johans gate 1, 1706 SARPSBORG.

TLF. 69 14 15 45

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 350 000,-
Fellesgjeld: Kr 122 420,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 2 473 770,-
Felleskostn.: Kr 5 490,-
Selger: Grethe Synnøve Vestgård

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2001
BRA-i/BRA Total 57/64 kvm
Tomtstr.: 5783 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 1049, bnr. 408
Gnr. 1049, bnr. 1

Andelsnr.: 5
Oppdragsnr.: 1109250073

Delikat andelsleilighet med romslig markterrasse og sentral beliggenhet på Borgenhaugen!

Delikat og moderne 2-roms andelsleilighet i underetasje i en flermannsbolig med lys og arealeffektiv planløsning. Leiligheten har åpen stue/kjøkken-løsning med store vindusflater, ett soverom, delikat bad, bod og entré. Stor markterrasse og to utvendige boder, hvorav én er isolert. Boligen ligger sentralt på Borgenhaugen med gangavstand til dagligvarebutikker, skoler, Iseveien senter og gode bussforbindelser. Et godt valg for deg som ønsker moderne komfort i rolige og praktiske omgivelser.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	35
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	63
Nabolagsprofil	68
Andre vedlegg	71
Budskjema	175

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 57 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 64 m²

TBA: 32 m²

Boligbygg med flere boenheter

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 57 m² Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Bad, Kontor

TBA fordelt på etasje

Underetasje

32 m² Terrasse- og balkongareal

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 7 m² Bod, Bod 2

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

5783 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er en felles festetomt for hele borettslaget. Tomten er skrånende arrondert og pent opparbeidet med gressplen, belegningsstein og trapper. Det er asfalterte trafikk- og gangarealer. Selger opplyser at hun selv klipper gresset på utsiden av boligen, og at hun er ansvarlig for snømåking utenfor egen leilighet.

Grunneier er Stein Vidar Haudemann-Andersen.

Festeavgiften betjenes gjennom fellesutgiftene.

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv og sentral beliggenhet på Borgenhaugen i Sarpsborg, med kort gangavstand til dagligvarebutikker, Iseveien senter, skoler, barnehager og kollektivtransport. Området er rolig og familievennlig, samtidig som du har nærhet til det meste av servicefasiliteter som treningssenter, café, apotek, frisør og butikker. I nærområdet finner du Hafslundskogen og Hafslund hovedgård med flotte turområder og rekreasjonsmuligheter. For den som ønsker lengre turer, går det gang- og sykkelstier langs Glomma helt ned til Fredrikstad.

Det er ca. 3–4 km til Sarpsborg sentrum, med et bredt utvalg av servicetilbud, restauranter og kollektivforbindelser. Skoler i området er Hafslund barneskole, Hafslund ungdomsskole og Borgen videregående skole.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Boligen ligger på Borgenhaugen, et etablert boligområde i Sarpsborg med variert bebyggelse. Området preges av både småhus, rekkehus og flermannsboliger, og fremstår som rolig og familievennlig. Bebyggelsen er i hovedsak fra 1980- og 2000-tallet, med gjennomgående moderne standard og godt vedlikeholdte uteområder. Området har gode solforhold, grønne fellesarealer og kort avstand til rekreasjonsområder som Hafslundskogen og Glomma med gang- og sykkelstier. Den sentrale beliggenheten gjør at du samtidig har enkel tilgang til dagligvarebutikker, skoler, offentlig kommunikasjon og øvrige servicefasiliteter.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret for nærmere informasjon.

Offentlig kommunikasjon

Boligen har en svært praktisk beliggenhet med kort gangavstand til bussforbindelser som knytter Borgenhaugen til Sarpsborg sentrum og nærliggende områder. Det gjør det enkelt å komme seg til jobb, skole eller fritidsaktiviteter uten bil. Området har godt utbygd kollektivtilbud med hyppige avganger, noe som gjør det attraktivt for både studenter, pendlere og familier.

Bygningssakkyndig

Witek AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er en andelsleilighet i underetasje, oppført i 2001.

Bygningen er fundamentert med støpte fundamenter på antatt tilbakefylte masser.

Ringmuren er av støpt betong, og grunnmuren er en murkonstruksjon av Leca isoblokk.

Fasaden består av pussede murfasader.

Taktekkingen er av betongtakstein. Takkonstruksjonen tilstøter ikke leiligheten og er derfor ikke inspisert.

Gulvet mot grunn er et støpt gulv på oppfylte masser i underetasjen.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og en malt hovedytterdør.

Eiendommen har en utvendig terrasse av trekonstruksjoner og en steinlagt gård. Adkomst til inngangspartiet skjer via en støpt trapp i terrenget.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er ikke montert vannbrettbeslag på vinduer, noe som øker risikoen for fuktinntrengning i veggen.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Rekkverk er skjevt.

- Utvendig - Andre utvendige forhold

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

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

Målt mot delevegg mot nabo.

- Innvendig - Radon

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

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er plast bak veggplater. Frem til 1990-tallet satte man også inn en fuktsperre av plast. Den skulle stoppe fukten fra å nå den innvendige kledningen og rommet. Denne typen konstruksjon har gitt opphav til mange mugg- og råteskader. Det ble ikke målt høye fuktverdier i et hull som ble inspisert.

- Våtrom - Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling

Avvik: Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Påbegynnende fuktskade i bunn av våtromsplater i ved dusjhjørne.

- Våtrom - Underetasje > Bad > Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Våtrom - Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

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

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer under servant som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

- Kjøkken - Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Front på oppvaskmaskinen må festet på en bedre måte.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

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

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Innvendig - Pipe og ildsted

For ytterligere informasjon se vedlagte tilstandsrapport utarbeidet av Witek AS.

Verditakst

Kr 2 350 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2025.

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Våtromspanel på vegg, vinylbelegg på gulv

Arbeid utført av Rognli Bygg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja

Beskrivelse Fornyhet membran

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Skiftet alle termostater til varmekabler i leiligheten, 4 stk

Arbeid utført av Halden elektrotjenester

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

Nei

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei

Tilleggs kommentar:

Jeg har kun bodd i boligen siden 07.07.25, så det jeg har svart i egenerklæringen er for det meste basert på tidligere eiers opplysninger.

Innhold

Leiligheten ligger i underetasjen i en flermannsbolig og består av entré, stue med åpen

kjøkkenløsning, ett soverom, bad og bod. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer og en åpen løsning mot stuen, som gir god plass til både matlaging og sosialt samvær. Badet har moderne overflater. Boligen har også en praktisk bod som kan benyttes til oppbevaring. Til leiligheten hører to utvendige boder, hvorav én er isolert, samt en stor markterrasse.

Standard

Kjøkken

Ikea kjøkkeninnredning fra 2013 med profilerte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med nedfelt vask av stål og flisfelt over benkeplaten. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Hvitevarer som platetopp, nyere stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og kjøl/frysenskap er integrert. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Badet ble overflateoppusset i 2023. Gulvet har vinylbelegg fra 2023 med elektriske varmekabler fra byggeår. Veggene har baderomsplater og taket har panel. Badet er utstyrt med innredning med servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte. Rommet har plastsluk fra byggeår og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat og fliser.

Vegger: Malte slette overflater og strietapet.

Himling: Trepanel.

Oppheng av tv-braket på vegg blir hengende.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Elektrisk anlegg: Det er 3 x 50 amp hovedsikring, diverse automatsikringer og jordfeilbryter.
- Branntekniske forhold: Røykvarsler og brannslukningsapparat.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Tv/bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Til boligen følger én biloppstillingsplass.

Borettslaget har innført bestemte områder for parkering. De som er tildelt carport eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes.

Solforhold

Leiligheten har store vindusflater som slipper inn naturlig lys.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

87377228

Radonmåling

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

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

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

Elbillading er ikke aktuelt i borettslaget per i dag, da strømkapasiteten til anlegget er begrenset, ifølge styreleder.

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med elektriske varmekilder.

Info strømforbruk

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

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.

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 350 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 564 021

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 256 083

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

kr. 5 490,- pr. mnd. Felleskostnader inkluderer bl.a.: kabel-tv/bredbånd, renter og avdrag på fellesgjeld, forsikring fellesbygg, drift og vedlikehold, forretningsførerhonorar, festeavgift og kommunale avgifter.

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten. Felleskostnaders del for lån (kapitalkostnader) reguleres løpende etter renteendringer. Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette. Kontaktinformasjon til styreleder: Hans-Edgar Klavestad E-post: hans.klavestad@getmail.no Telefon: 47750315

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 490

Andel Fellesgjeld

Kr 122 420

Fellesgjeld pr. dato

15.08.2025

Kommentar fellesgjeld

Styreleder opplyser at felleskostnadene vil økes til kr 5 777,- per måned fra 1. januar 2026.

Avdrag Fellesgjeld

Kr 1 345

Rentekost. fellesgjeld

Kr 241

Andel fellesformue

Kr 25 877

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Nybøle Borettslag

Organisasjonsnummer

983514243

Andelsnummer

5

Om borettslaget

Nybøle Borettslag (org.nr. 983514243) ligger i Sarpsborg kommune og består av 18 enheter. Forretningsfører for selskapet er Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

Boligselskapet er ikke tilknyttet en sikringsordning. Det er ikke innført IN-ordning i borettslaget. Tomten er festet, og festeavtalen ble inngått 01.06.2001 med en varighet på 80 år. Festeren har ikke innløsningsrett. Juridiske personer kan ikke eie andeler i borettslaget, men Sarpsborg kommune kan eie inntil 10 % av andelene.

Vedtatte saker:

- Årsmeldingen for 2024 ble tatt til orientering.
- Gjenvalg av Inger Styrvold som styremedlem for 2 år.
- Gjenvalg av Ann Kristin Ottosen som varamedlem for 1 år.
- Styret fungerer som valgkomite.

Pågående saker:

- Vask av endevegg 62a/62c.
- Forbedring av verandaene i 62c og 62d.
- Pussing av mur 64c.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 11468271 9, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 15.08.2025: 2.28% pa.

Antall terminer til innfrielse: 14

Saldo per 15.08.2025: 2 625 507

Andel av saldo: 122 420

Første termin: 01.06.2008 Første avdrag: 01.11.2008 (siste termin 01.06.2032)

Fastrente til 01.04.2032

IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Da andelen tilhører et frittstående borettslag, er det kun de øvrige andelseierne i borettslaget som har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget.

Andelseiere i borettslaget har 20 dagers frist til å melde sin forkjøpsrett etter at borettslaget har mottatt melding om salget fra meglerforetaket.

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.

Styreleder opplyser at felleskostnadene vil økes til kr 5 777,- per måned fra 1. januar 2026.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

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

godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er tillatt med 1 dyr pr. leilighet.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område, jfr. ordensregler for Nybøle borettslag.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende

i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.

- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Beboere har ansvar for daglig vedlikehold av fellesarealer tilstøtende sin leilighet.

Forretningsfører

Forretningsfører

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1049, bruksnummer 408 i Sarpsborg kommune. Gårdsnummer 1049, bruksnummer 1 i Sarpsborg kommune. Andelsnr. 5 i Nybøle Borettslag med orgnr. 983514243

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

29.04.2002 - Dokumentnr: 3772 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 80 år

Årlig festeavgift: NOK 64 800

Gjelder denne registerenheten med flere

18.11.1874 - Dokumentnr: 909497 - Rettsbok

Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB

13.06.1950 - Dokumentnr: 1605 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshaver: Knr:3105 Gnr:1049 Bnr:72

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

08.06.1951 - Dokumentnr: 301340 - Bestemmelse om vannledn.

Vegvesenets betingelser vedtatt

28.04.1953 - Dokumentnr: 301001 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

28.04.1953 - Dokumentnr: 301003 - Bestemmelse om vannledn.

Vegvesenets betingelser vedtatt

28.04.1953 - Dokumentnr: 301005 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3105 Gnr:1049 Bnr:52
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.1953 - Dokumentnr: 301008 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3105 Gnr:1049 Bnr:10
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.1953 - Dokumentnr: 301011 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3105 Gnr:1050 Bnr:65
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.1953 - Dokumentnr: 301015 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3105 Gnr:1049 Bnr:45
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.1953 - Dokumentnr: 301018 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3105 Gnr:1049 Bnr:53
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.1953 - Dokumentnr: 301105 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3105 Gnr:1049 Bnr:73
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.1957 - Dokumentnr: 303365 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighetshaver Elverket

04.10.1958 - Dokumentnr: 302671 - Skjønn
AS Hafslunds kraftledning
Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.1959 - Dokumentnr: 303329 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv

25.05.1962 - Dokumentnr: 301860 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver Elverket

25.11.1964 - Dokumentnr: 904447 - Elektriske kraftlinjer

AS Hafslunds kraftledninger

Dokumentnr: 904760 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - BESTÅENDE EIENDOM

05.05.1986 - Dokumentnr: 912419 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Gnr 1049 bnr 288

09.03.2005 - Dokumentnr: 2428 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

08.06.1951 - Dokumentnr: 301341 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:1048 Bnr:11
Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:1048 Bnr:720
Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:1048 Bnr:724
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.1953 - Dokumentnr: 301002 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:1048 Bnr:11
Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:1048 Bnr:720
Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:1048 Bnr:724
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Gjelder denne registerenheten med flere

02.08.1991 - Dokumentnr: 7006 - Målebrev
Areal 2483,8 m2.

Dokumentnr: 904760 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - BESTÅENDE EIENDOM

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 22.07.2022.

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

Kommentar: Kontor tilfredsstiller ikke kravene til rom for varig opphold. Rommet var tidligere i bruk som vaskerom.

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Nei

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

Kommentar: Bad er pusset opp.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

22.07.2002.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg.

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

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

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

Brøyting og kostnader knyttet til veien påkostes eier av boligen.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boliger

Eiendommen berøres av tre reguleringsplaner. Hoveddelen av eiendommen, 2 039 kvm, følger eldre reguleringsplan Industriområde Solheim (plan-ID 26012), hvor arealet er avsatt til boliger (felt B3). En mindre del på 4 kvm følger eldre reguleringsplan Nygårdshaugen 1977 (plan-ID 26009), også avsatt til boliger. I tillegg berøres 279 kvm av detaljregulering Rv. 111 rundkjøring Rådhusveien (plan-ID 26031), som var et midlertidig bygge- og anleggsområde som nå er utgått.. 08.11.1968

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg, ikrafttredelse 10.10.2024. 2 310 kvm er i kommuneplanen avsatt til Bebyggelse og anlegg, Nåværende, og 12 kvm er avsatt til Bebyggelse og anlegg, Framtidig med områdenavn B-31. Hele eiendommen er underlagt bestemmelsesområde BS_Vesentlig fortetting.

I kommuneplanen er eiendommen berørt av flere hensynssoner. Dette inkluderer H310_Aktsomhet kvikkleire for ras- og skredfare (2 054 kvm), H320_Lavpunkt for flomfare (123 kvm), H210_Veg for rød støysone (473 kvm) og H220_Veg for gul støysone (1 494 kvm). Reguleringsplanen for Rv. 111 rundkjøring Rådhusveien inkluderer også en faresone for høyspenningsanlegg (H370).

Berørte datasett:

Aktsomhetskart for kvikkleireskred, FKB-AR5, Marin grense, Naturtyper i Norge - landskap, SR16 - Skogressurskart 16x16 meter, Strategisk støykartlegging veg, Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd, Dyrkbar jord, Løsmasser N50/N250, Mulighet for marin leire, Naturtyper på land (NiN), Støykartlegging veg etter T-1442, Tettsteder, Veg

senterlinje Elveg 2.0

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.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 350 000 (Prisantydning)

122 420 (Andel av fellesgjeld)

2 472 420 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

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))

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 473 770 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 481 670 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 484 470 (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 1 350

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. 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.

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og markeds pakke kr 24 900,- mm. Meglerforetaket har krav

på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 6 635,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr, sikringspant og servitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Karl Iversby
Eiendomsmegler MNEF
karl.iversby@aktiv.no
Tlf: 922 83 824

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

24.10.2025









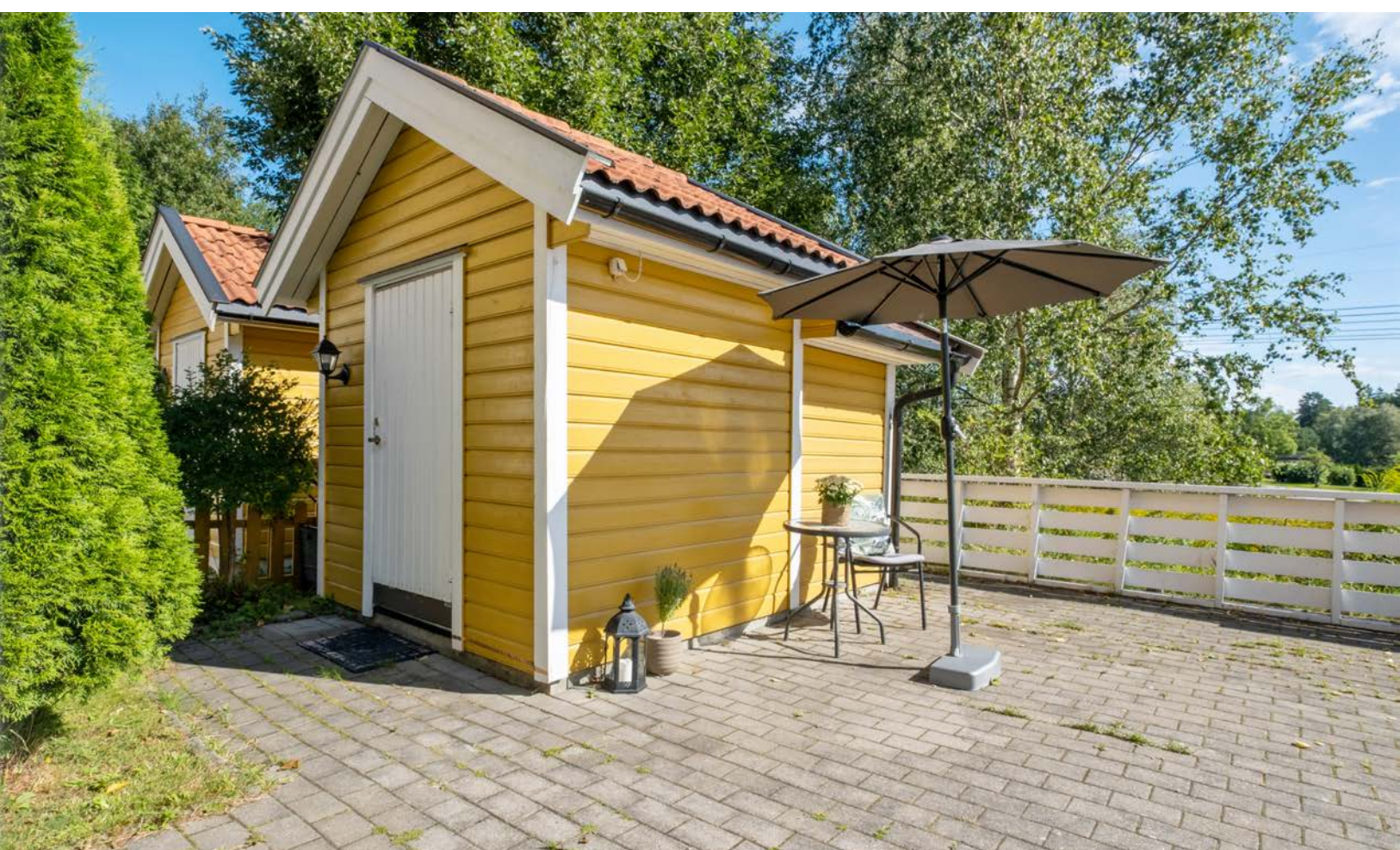












Plantegning



FOTO
etetera

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



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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Gamle Isevei 64 C, 1738 BORGENHAUGEN
 SARPSBORG kommune
 gnr. 1049, bnr. 408
 Andelsnummer 5

Markedsverdi

2 350 000

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 27.08.2025

Rapportdato: 28.08.2025

Oppdragsnr.: 13794-1704

Referansenummer: ZP1149

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Jørn-André Isnes

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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.

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 7 godt kvalifiserte takstingeniører med medlemskap i Norges Takst. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringstakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

Vi utfører:

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

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



Rapportansvarlig

Jørn-André Isnes

Uavhengig Takstingeniør

jorn@witek.no

924 21 101



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

Andelsleilighet i u.etg oppført i 2001. Kjøkken fra 2013. Bad og leilighet ble overflate oppusset i 2023.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden det er søkt om. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som gjaldt da dette huset ble bygget.

Opplysninger vedrørende byggemåte og utførelse, er dels basert på visuell kontroll, antatt byggemåte for perioden og opplysninger gitt ved befaringen.

Der det ikke er anmerket noe spesielt er det i all hovedsak normal bruks- og værslitasje med hensyn til alder som er registrert.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2001

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur/veggene er av murkonstruksjon.
Fasade har pussede murfasader.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er montert elektrisk solavskjerming på stue vindu.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Stor utvendig terrasse av trekonstruksjoner og steinlagt gård.
Det er støpt trapp i terreng ned til inngangsparti.
Utvendig bod.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser.
Veggene har malte slette overflater og strietapet.
Innvendige tak har trepanel.
Det er støpt gulv på oppfylte masser i underetasjen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Veggene har baderomspalter.
Taket har malt panel.
Gulvet har vinylbelegg fra 2023.
Rommet har elektriske varmekabler fra byggeår.
Rommet har innredning med servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken fra 2013: Innredning fra Ikea med profilerte fronter. Nedfelt vask av stål. Laminat benkeplate. Flisfelt over benkeplate. Integrerte hvitevarer: Platetopp, nyere stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og kjølfrysenskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det er 3 x 50 amp hovedsikring, diverse automatsikringer og jordfeilbryter.
Røykvarsler og brannslukningsapparat. Det anbefales å ha

brannslukningsapparat på soverom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det antas at vann og avløpsledninger er i plast.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	64 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	57 m ²
Totalpris	2 450 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Kontor tilfredsstiller ikke kravene til rom for varig opphold.
- Rommet var tidligere i bruk som vaskerom.

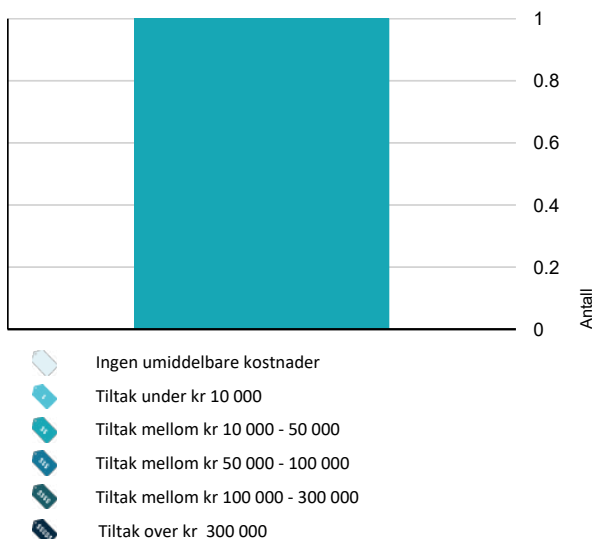
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjon/andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstingeniør finner det relevant for leiligheten. Dersom det foreligger tilstandsvurdering av fellesdeler/øvrige bygningsmasse anbefales dette innhentet.

Rom som er innredet som et kontor var tidligere i bruk som vaskerom. Rommet er ikke tilstandsvurdert i denne rapporten som våtrom pga. bruken som kontor.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2001

UTVENDIG

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Utvendig elektrisk solavskjerming på stuevindu.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert vannbrettbeslag på vinduer, noe som øker risikoen for fukttinntrengning i veggen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Monteringsfugen mellom bunnkarmen og veggen er spesielt utsatt for værpåkjenning. Under vinduet bør det derfor monteres et beslag eller en plate som beskytter veggen nedenfor mot vanninntrengning. Hvis vinduet ligger utsatt til for slagregn, er det helt nødvendig å montere sålbenkbeslag.



Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Stor utvendig terrasse av trekonstruksjoner og steinlagt gård.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Rekkverk er skjevt.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Tilstandsrapport



TG 2 Andre utvendige forhold

Taktekkingen er av betongtakstein. Konstruksjonen tilstøter ikke leiligheten, og er derfor ikke inspisert. Grunnmur/veggene er av Leca isoblokk. Fasade har pussede murfasader. Vegger skal i følge styret pusses. Det er støpte fundamenter på antatt tilbakefylte masser. Ringmuren av støpt betong.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte slette overflater og strietapet. Innvendige tak har trepanel. Oppheng av tv-braket på vegg blir hengende.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er støpt gulv på oppfylte masser i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt mot delevegg mot nabo.

Konsekvens/tiltak

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

TG 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.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG IJ Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Dersom det skal etableres vedovn er det viktig at alle forskrifter blir fulgt og overholdt.

Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det gjøres oppmerksom på at innkledning av murkonstruksjoner under terrengnivå alltid er å betraktes som en risikokonstruksjon med fare for magasinerings av fukt. Innredede kjellere er en risikokonstruksjon. Ved utforede yttervegger under terreng er det viktig at drenering fungerer 100%.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er plast bak veggplater. Frem til 1990-tallet satte man også inn en fuktsperre av plast. Den skulle stoppe fukten fra å nå den innvendige kledningen og rommet. Denne typen konstruksjon har gitt opphav til mange mugg- og råteskader. Det ble ikke målt høye fuktverdier i et hull som ble inspisert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vegger bør undersøkes nærmere og følges med på.



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Badet ble overflate oppusset i 2023. Dokumentasjon: fakturaer.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Påbegynnende fuktskade i bunn av våtromsplater i ved dusjhjørne.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Påviste fuktskader kan føre til muggvekst over tid, noe som kan påvirke inneklimate. Dersom skadene utvikler seg, kan dette svekke bygningens konstruksjon og medføre større skader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg fra 2023. Rommet har elektriske varmekabler fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra byggeår og synlig vinylbelegg fra 2023 som tettesjikt. Det dusjes direkte på vegger og gulv. Direkte vannbelastning på vegger og gulv kan på generelt grunnlag gi økt risiko for fukt i bakenforliggende/tilstøtende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

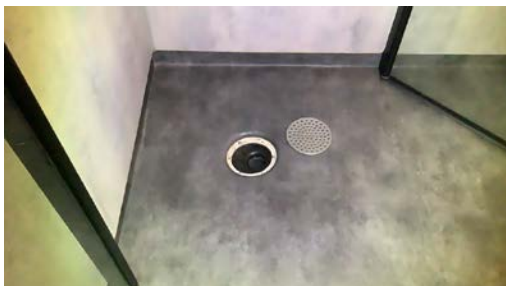
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer under servant som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken fra 2013: Innredning fra Ikea med profilerte fronter. Nedfelt vask av stål. Laminat benkeplate. Flisfelt over benkeplate. Integrerte hvitevarer: Plaketopp, nyere stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og kjøl/frysescap. Kun noen mindre merker på fronter/benkeplate, som anses som normal bruksslitasje.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Front på oppvaskmaskinen må festet på en bedre måte.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

Feste front på oppvaskmaskin.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør.

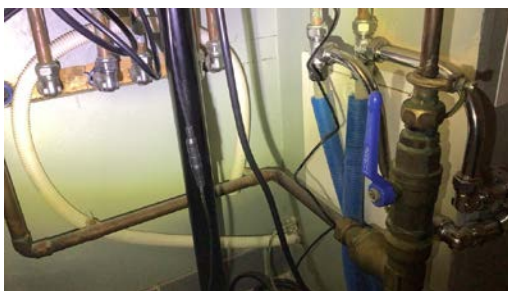
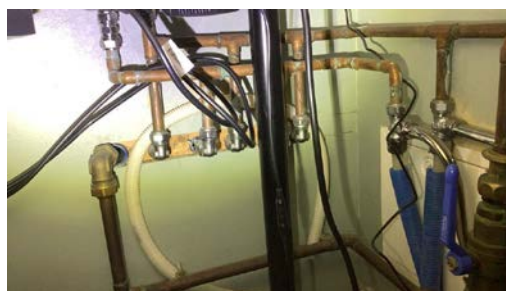
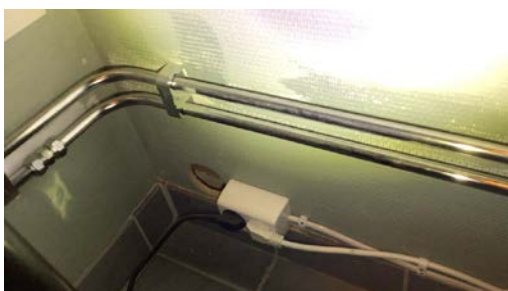
Vurdering av avvik:

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

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstill: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



TG 2 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.

Det er 3 x 50 amp hovedsikring, diverse automatsikringer og jordfeilbryter.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2001

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

Ukjent Det er ukjent om el-anlegget er oppdatert.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

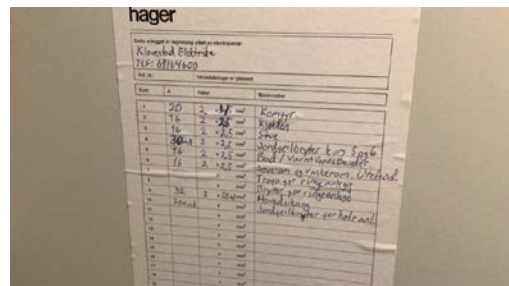
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene. Det anbefales en gjennomgang av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.



TG 0 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.

Røykvarsler og brannslukningsapparat. Det anbefales å ha brannslukningsapparat på soverom.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL).



Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

I tillegg er det utvendige boder på til sammen 7 m². Det er registrert slitasje og råteskader i dør. Boder var fulle av lagrede ting, så begrenset inspisert.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

57 m²/57 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Bad, Kontor

Andre bygg: Bod

Bruksareal andre bygg: 7 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 350 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig Kr 2 450 000 Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.		Markedsverdi uten fradrag		2 450 000
	Tillegg for andel fellesformue	+		25 877
	Fradrag for andel felles gjeld	-		122 420
Konklusjon markedsverdi		2 350 000		

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Brusemyrtoppen 36A ,1739 BORGENHAUGEN 55 m² 1981 1 sov	03-11-2022	1 950 000	2 200 000	200 308	2 400 308	43 642
2 Brusemyrtoppen 36B ,1739 BORGENHAUGEN 51 m² 1980 1 sov	08-11-2021	1 950 000	1 900 000	206 824	2 106 824	41 310
3 Brusemyrtoppen 36E ,1739 BORGENHAUGEN 61 m² 1980 1 sov	28-08-2024	2 200 000	2 150 000	220 143	2 370 143	38 855
4 Brusemyrveien 20C ,1738 BORGENHAUGEN 92 m² 2018 3 sov	15-05-2024	3 650 000	3 500 000		3 500 000	38 043
5 Lindal 4 ,1739 BORGENHAUGEN 58 m² 1976 1 sov	19-11-2023	2 200 000	2 150 000	35 483	2 185 483	37 681
6 Gamle Isevei 64C ,1738 BORGENHAUGEN 57 m² 2001 1 sov	30-11-2021	1 890 000	1 960 000	184 279	2 144 279	37 619

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	65 880
Vedlikeholdskostnader, ansatt av takstingeniør	Kr.	6 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	72 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 290 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	1 900 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	40 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	30 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 930 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000

Kommentar

Byggekostnadene har variert svært mye det seneste årene, både materialprisene og timeprisene for håndverkere. Dette gir utfordringer ved beregning av byggekostnader i ulike takstopdrag. Det er derfor tatt forbehold i rapporten om presisjonsnivået og usikkerheten som ligger i de beregnede byggekostnadene/teknisk verdi.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 450 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

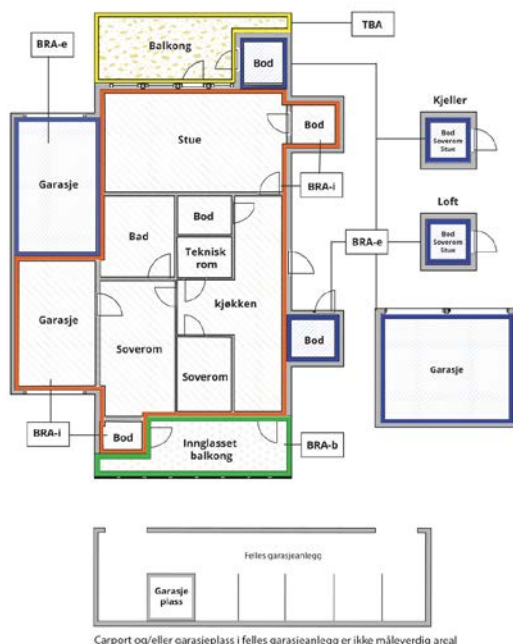
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	57			57	32
SUM	57				32
SUM BRA	57				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Bad, Kontor		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Kontor tilfredsstiller ikke kravene til rom for varig opphold. Rommet var tidligere i bruk som vaskerom.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? ☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☒ Ja ☐ Nei
Kommentar: Bad er pusset opp.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Kontor tilfredsstiller ikke kravene til rom for varig opphold. Rommet var tidligere i bruk som vaskerom.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		7		7	
SUM		7			
SUM BRA	7				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod, Bod 2	

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)
Boligbygg med flere boenheter	57	0
Bod	0	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.8.2025	Jørn-André Isnes	Takstingeniør
	Grethe Synnøve Vestgård	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1049	408		0	2322.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Gamle Isevei 64 C

Hjemmelshaver

Haudemann-Andersen Stein Vidar, Nybøle
Borettslag

Kommentar

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

For ytterligere opplysninger vedrørende festeforholdet, regulering av festeavgift etc, er det viktig å sette seg godt inn i festekontrakten.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/NYBØLE BORETTLAG	983514243		Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag	Grethe Synnøve Vestgård

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
5	295 000	25 877 31.12.2024	122 420 15.08.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt på Borgenhaugen med gangavstand til skole og barnehage, og kort vei til nærbutikk og bussholdeplass med offentlig kommunikasjon til Sarpsborg sentrum. Avstanden til Sarpsborg sentrum er ca. 3,7 km.

Adkomstvei

Tilknyttet kommunal adkomstvei via privat vei.

Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig, via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Felles festetomt for hele borettslaget. Tomten er skrånende arrondert og opparbeidet med gressplen, belegningsstein og trapper. Det er asfalterte trafikk- og gangarealer.

Tinglyste/andre forhold

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

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

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

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

Siste hjemmelsovergang

År
2006

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.08.2025		Gjennomgått		Nei
Tidligere tilstandsrapport	27.08.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	27.08.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	27.08.2025		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	27.08.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.04.2025	
2	28.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 funksjonssprøving 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 fukttinnhold 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/ZP1149>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sarpsborg	
Oppdragsnr.	
1109250073	

Selger 1 navn
Grethe Synnøve Vestgård

Gateadresse	
Gamle Isevei 64C	

Poststed	Postnr
BORGENHAUGEN	1738

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: 1109250073

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Våtromspanel på vegg, vinylbelegg på gulv
Arbeid utført av	Rognli Bygg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Fornyhet membran
-------------	------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet alle termostater til varmekabler i leiligheten, 4 stk
Arbeid utført av	Halden elektrotjenester

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

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 skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Jeg har kun bodd i boligen siden 07.07.25, så det jeg har svart i egenerklæringen er for det meste basert på tidligere eiers opplysninger.

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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1109250073

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Grethe Vestgård	df344bbcb935a0b2c3e9 bbb685a5673f5185671e	10.10.2025 13:51:03 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1109250073

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

Nabolagsprofil

Gamle Isevei 64C - Nabolaget Nygårdshaugen/Brusemyr - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Nygård søndre Linje 12, 14, 131, 633, 640	3 min 0.2 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	7 min 3.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 37 min

Skoler

Borgen barneskole (1-7 kl.) 326 elever, 19 klasser	10 min 0.9 km
Hafslund barneskole (1-7 kl.) 358 elever, 21 klasser	18 min 1.6 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 334 elever, 25 klasser	16 min 1.4 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	12 min 1 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	10 min 4.4 km

Ladepunkt for el-bil

Kople Coop Extra Iseveien Sarpsborg	5 min
Iseveien Senter, Sarpsborg	6 min

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

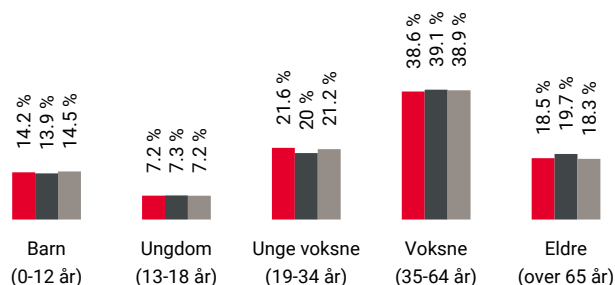
Bra 71/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Nygårdshaugen barnehage (0-5 år) 57 barn	11 min 0.9 km
Borgen barnehage Ngh (1-5 år) 63 barn	12 min 1 km
Mobakken barnehage (1-5 år) 31 barn	14 min 1.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Iseveien Søndagsåpent	3 min 0.3 km
Coop Extra Iseveien Post i butikk, PostNord	6 min 0.5 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Sykkel

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 94/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 91/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 83/100

Sport

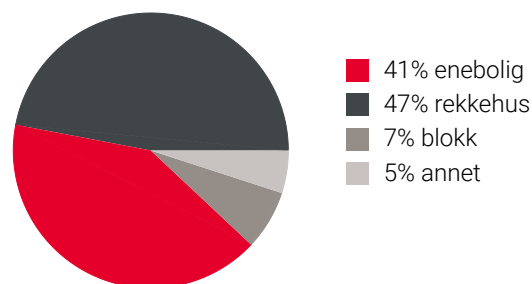
 Skjeberghallen 9 min 
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal... 0.8 km

 Nygårdshaugen balløkke 10 min 
Ballspill 0.9 km

 Family Sportsklubb Iseveien Senter 6 min 

 Spenst Skjebergsenteret 7 min 

Boligmasse

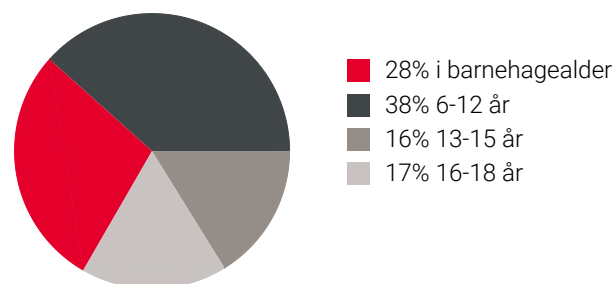


Varer/Tjenester

 Storbyen 9 min 

 Apotek 1 Iseveien 3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

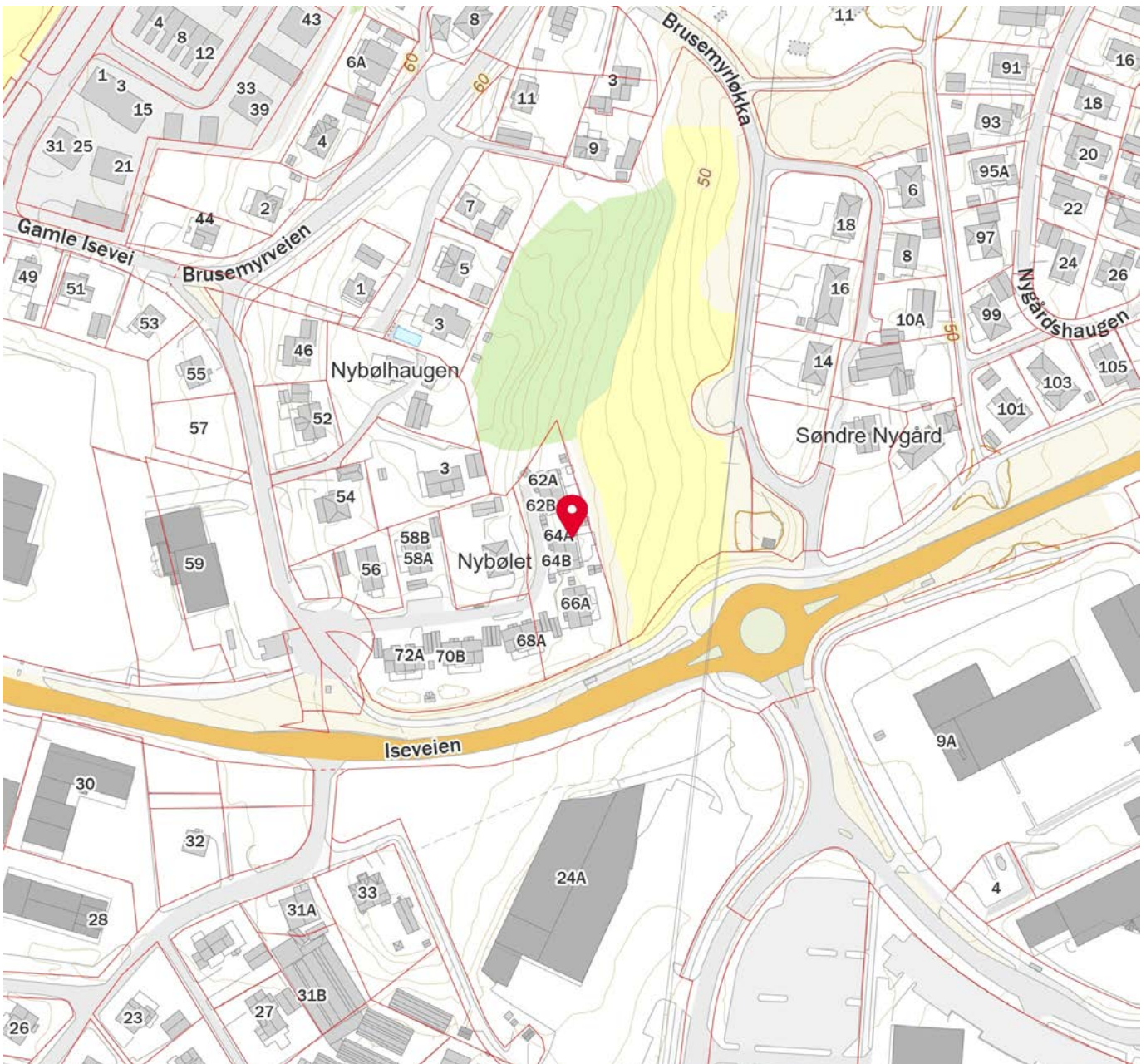
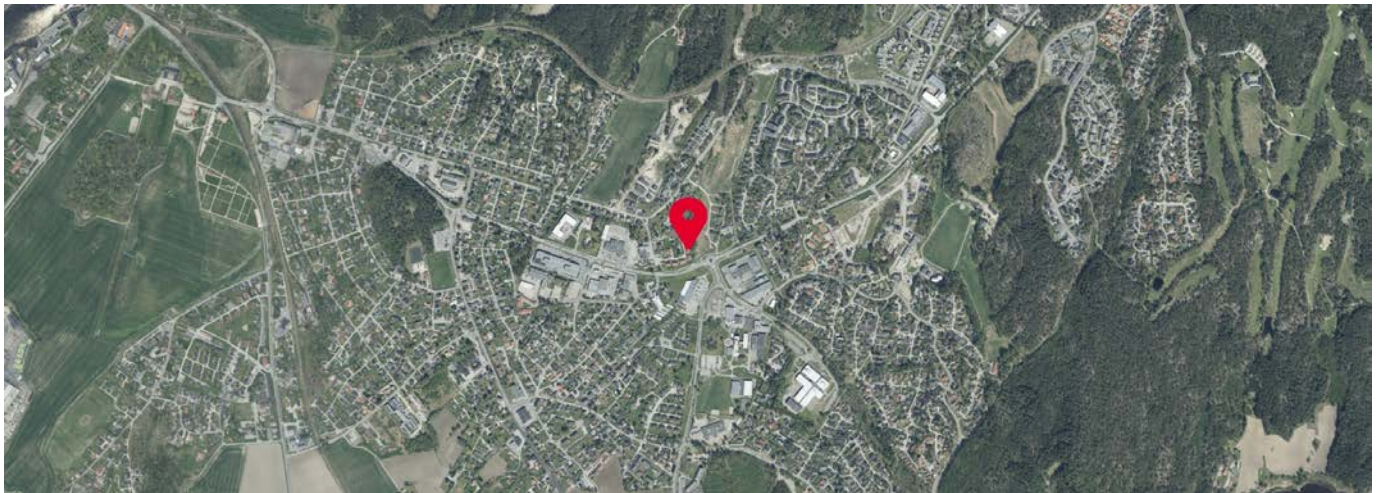


0% 43%

 Nygårdshaugen/Brusemyr
 Fredrikstad/Sarpsborg
 Norge

Sivilstand

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



Ine Meisund Bredholt / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: onsdag 15. oktober 2025 14:39
Til: Ine Meisund Bredholt / Aktiv
Emne: Svar: Rekvisisjon info e-verk - 1109250073 (gjelder saksnummer 5493134)

Hei

Til info:

Vedrørende din henvendelse er det kommet følgende informasjon fra netteier Elvia:

Vi har nå fått lagt ut informasjon fra sist eltilsyn på kundens Min Side på elvia.no. Der kan eksisterende kunde logge seg på med bankID og få tilgang til blant annet informasjon fra sist eltilsyn.

Det er kun på nett, dvs elvia.no dette er tilgjengelig ikke på app på telefon.

På Min Side er det kommet en egen knapp for «Mitt eltilsyn», bak denne knappen må kunden velge det aktuelle anlegget de vil sjekke om kunden er abonnent for flere anlegg.

Her er tilbakemelding vedrørende Grethe Synnøve Vestgård, Gamle Isevei 64C, 1738 Borgenhaugen.

- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget.
- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 25.10.2011.

Med vennlig hilsen

Harry Skjennald
Elsikkerhetsingeniør

Boligopplysninger:Saksbehandler: H³ vard Brje

Dato utkjrt: 15.08.25 Side 1 av 2

Nybrje Borettslag	V ³ r ref.:	406/5
Gamle Isevei 64 C	Type:	Frittst ³ ende Borettslag
1738 BORGENHAUGEN	Eiere:	Grethe Synnve Vestg ³ rd
Organisasjonsnr: 983 514 243	Andelsnr:	5

1: FelleskostnaderTot. innev. m³ ned: 5 490

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter	241
	Felleskostnader - 1	3 904
	Avdrag	1 345

Det er IKKE innfjrt IN-ordning i boligselskapet

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	122 420	Gjeld siste ³ rsoppg.:	174 788
Klient ajourf. l ³ n:	2 625 507	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	3 748 529

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 11468271 9, HusbankenAnnuitetsl³ n, 2 terminer per ³ r.

Rentesats per 15.08.2025: 2.28% pa.

Antall terminer til innfrielse: 14

Saldo per 15.08.2025: 2 625 507

Andel av saldo: 122 420

Fjrst termin: 01.06.2008Fjrst avdrag: 01.11.2008 (siste termin 01.06.2032)

Fastrente til 01.04.2032

4: Sjrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Hans-Edgar Klavestad

Adresse: Gamle Isevei 72 A

Postnr/-sted: 1738 BORGENHAUGEN

Telefon: Mob.: 47750315

E-post: hans.klavestad@gmail.no

6: Ligning - 2024

Annen formue:	25 877	Gjeld:	174 788	Andre inntekter:	1 477
		Utgifter:	3 309		

7: P³ lydende

P ³ lydende:	Opprinnelig innskudd:	295 000
Andelsnr: 5	Partialobligasjonsnr:	5

8: Bygning/eiendomG³ rds/bruksnr: 1049/408, 1049/1

Bygningstype: Firmannsbolig

Feste/eiet tomt: Festet

Tomteareal: 5783

rlig festeavgift:1,00, 95 088,00

Avg. reguleres: <ukjent>, 01.06.2001

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	87377228
--------------	---------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	U.etg	Fjrst innflytting:	13.09.2001
Heis:	Nei	Oppvarmingstype:	Strm
Parkeringsstype:	Biloppstillingsplass utenfor boligen ()		
Systeml ³ s:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2

Boligopplysninger:

Saksbehandler: H³ vard Brje

Dato utkjrt: 15.08.25 Side 2 av 2

Nybrje Borettslag	V³ r ref.:	406/5
Gamle Isevei 64 C	Type:	Frittst³ ende Borettslag
1738 BORGENHAUGEN	Eiere:	Grethe Synnrve Vestg³ rd
Organisasjonsnr: 983 514 243		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Livslrp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1
Ansiennitetsregler:	1 - Intern - andelseier i borettslaget		
Fasiliteter:			

Annen informasjon:

ORDENSREGLER FOR Nybøle borettslag

Vedtatt på generalforsamling 24.03.2010

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, og disse varsles alltid i forkant. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, leegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes i kommunens miljøstasjon. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

5. Kjøring og parkering

Borettslaget har innført bestemte områder for parkering. De som er tildelt carport eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes.

6. Dyrehold

Det er tillatt med 1 dyr pr. Leilighet.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

7. Andre bestemmelser

Beboere har ansvar for daglig vedlikehold av fellesarealer tilstøtende sin leilighet.

8. Brudd på ordensreglene

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

Vedtekter

for Nybøle borettslag org nr. 983 514 243

Vedtatt av generalforsamlingen den 17.06.04., justert på generalforsamling 22 mai 2006.

Endret punkt 3-3 (1) og fjernet tidligere punkt (2), vedtatt på generalforsamling 6. april 2017

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Nybøle 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) Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner ett hundre.
- (2) Bare andelseiere og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Juridiske personer kan ikke eie andeler i borettslaget, Dog kan Sarpsborg Kommune eie inntil 10% av andelene.
- (4) 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 vedtektene.
- (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 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, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse. **(Endret 2017)**

(2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. **(Tidligere punkt (2) fjernet 2017)**

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren 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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal

gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som 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 eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller 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 generalforsamlingen, 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.

Festekontrakt

Postbanken Eiendomsmegling
Postboks 400
1703 Sarpsborg

TINGLYST

29 APR. 2002

SARPSBORG TINGRETT

DAGBOKNR.: 3772

Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken.

1. Eiendommen(e)			
Kommunenr./Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festentr./Underfestentr.
0105 Sarpsborg	1049	1	408

Beskaffenhet			
☒ 1 Bebygg ¹⁾	☐ 2 Ubebygg		
Hva skal grunnen brukes til?			
☒ B Bolig-eiendom	☐ F Fritids-eiendom	☐ V Forretn./kontor	☐ I Industri
☐ L Landbruk	☐ K Off. ver.	☐ A Annet	

2. Bortfestes av		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel
980 458 806	Faktor-Gruppen AS	1/1

3. Til		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel
983 514 243	Nybole borettslag	1/1

4. Festeavgift pr. år
Kr. 64 800,-

5. Festetid
Antall år: 80 Regnet fra - dato: 01.06.2001

6. Panterett for festeavgiften ³⁾		
Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil	3	års forfalt festeavgift.
Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritetsprioritet etter		

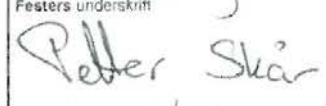
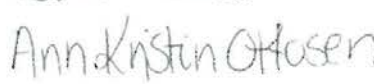
7. Supplerende tekst ⁴⁾
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
1. gangs oppføring.

Noter: 1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes. 3) Dersom intet sias her har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift iht. tomtefesteloven (§12). 4) Det er bare rettsettelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.



8. Rettigheter og vilkår			
Feste- kontrakten er i sam- svar med: (sett X)	☐ Kartforretning/målebrev	Datert	
	☐ Attest eller delingsloven § 2-6 fra kommunen	Datert	hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.
Innløs- ningsrett (sett X)	☐ Festeren har rett til å innløse tomten etter år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvig etter bestemmelser i lov om tomtefeste. I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 11.		
	☒ Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste.		
Over- dragelse og pant- settelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven § 17 og panteloven § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres retts etterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.		
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a. feste kontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfall festeavgift, foruten retten til framtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.		
Omkost- ninger	Ugifter i forbindelse med tomten og feste kontrakten dekkes av: <u>Bortfester</u> (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell løftmessig meglerprovisjon).		
Twister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspille seg av denne feste kontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneeting. Det er en forutsetning for denne feste kontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfesteren er konsesjonspliktig.		
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal ting- lyses)			

Denne feste kontrakten er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

9. Underskrifter	
Sted, dato <u>Sarpsborg 29.04.2002</u>	
Bortfesterens underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	LASSE A. FOSBY
Sted, dato <u>Sarpsborg 29.04.2002</u>	
Festerens underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	PETTER SKÅR
	ANN KRISTIN OTTENSEN



Nybøle Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Torsdag 27.03.2025 kl. 17:00

SOBBLs lokaler, St. Mariegade 112, møterom styre

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

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

10.03.2025

Hilsen styret i Nybøle Borettslag

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2. Årsmelding for 2024

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

4. Innkomne saker

Ingen innkomne saker

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Hans-Edgar Klavestad
Styremedlem, Inger Styrvold
Styremedlem, Jeanette Kvalheim
Varamedlem, Ann Kristin Ottosen

6.1 Valg av styremedlem for 2 år

Inger Styrvold er på valg

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Ann Kristin Ottosen er på valg

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

gir med dette fullmakt til:

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

Nybøle Borettslag, org.nr. 983514243 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.

Nybøle Borettslag er et frittstående borettslag og består av 18 enheter, med beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Borettslagets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Styret har bestått av

Styreleder, Hans-Edgar Klavestad, Valgt fra 18.03.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Inger Styrvold, Valgt fra 28.03.2023, Valgt for 2 år
Styremedlem, Jeanette Kvalheim, Valgt fra 18.03.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Ann Kristin Ottosen, Valgt fra 18.03.2024, Valgt for 1 år

Forretningsførsel og revisjon

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

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

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2024

KLedd om endevegg 64d/64b og malt denne veggen 15/9-2024

Og forbedret veranda 64c og 64d (ny epoxy og revet av nederste bord og forlenget beslag)

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Vask endevegg 62a/62c

Så skal vi forbrede verandene i 62c og 62 d

Og pusse mur 64c

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.

Her har vi sendt ut brev i Desember om og bytte batterier i Brannvarsler

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.02.2025

Resultatregnskap for Nybølle Borettslag

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		926 880	857 256	926 900	1 004 840
Innkrevde kostnader finans		408 264	408 096	408 150	408 150
Sum inntekter		1 335 144	1 265 352	1 335 050	1 412 990
KOSTNADER					
Styrehonorar	1	47 700	45 000	47 700	49 600
Arbeidsgiveravgift og pensjon		6 725	6 345	6 750	7 000
Revisjonshonorar	3	4 000	3 875	4 200	4 200
Forretningsfjørerhonorar		87 529	85 950	87 670	87 670
Drift og vedlikehold	4	252 879	77 359	160 000	132 000
TV/bredbånd		107 999	97 991	105 200	113 000
Forsikringer		78 277	64 790	72 570	91 580
Kommunale avgifter		299 616	207 753	262 600	333 000
Eiendomsskatt		68 467	68 467	69 000	69 000
Festeavgift		95 089	95 089	95 100	95 100
Andre driftskostnader	5	8 950	6 818	16 100	16 100
Sum kostnader		1 057 230	759 436	926 890	998 250
Driftsresultat		277 914	505 916	408 160	414 740
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		6 967	5 872	0	0
Renteinntekter		24 716	19 351	0	0
Rentekostnader		70 961	76 830	68 500	62 100
Sum finansielle poster		-39 278	-51 607	-68 500	-62 100
Resultat		238 636	454 308	339 660	352 640
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		238 636	454 308	0	0

Balanse for Nybøle Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 9	16 665 998	16 665 998
Sum anleggsmidler		16 665 998	16 665 998
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		26 476	6 127
Andre fordringer	7	166 623	131 394
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		485 583	586 005
Konto for skattetrekk-bundne midler		9	9
Sum omløpsmidler		678 691	723 536
SUM EIENDELER		17 344 689	17 389 534

Balanse for Nybølle Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		1 800	1 800
Opptjent egenkapital		5 046 322	4 807 686
Sum egenkapital	8	5 048 122	4 809 486
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	2 797 639	3 135 868
Borettsinnskudd	10	9 360 000	9 360 000
Sum langsiktig gjeld		12 157 639	12 495 868
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		133 741	78 286
P³ Innte renter		5 186	5 894
Sum kortsiktig gjeld		138 928	84 180
Sum gjeld		12 296 567	12 580 048
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 344 689	17 389 534

Nybølle Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Hans-Edgar Klavestad
Styreleder

Jeanette Kvalheim
Styremedlem

Inger Styrvold
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.	639 356	515 695
Endring disponible midler		
i retts resultat	238 636	454 308
Avdrag på lån	-338 229	-330 647
i retts endring av disponible midler	-99 593	123 661
Disponible midler	539 764	639 356
Omløpsmidler	678 691	723 536
Kortsiktig gjeld	-138 928	-84 180
Disponible midler	539 764	639 356

Note 1 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2024 gjelder for valgperioden 2023/2024.

Note 2 - Ansatte og OTP

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

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2024 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	2024	2023
6600 Vedlikehold bygning	174 379	59 859
6603 Vedlikehold uteomr ³ de	32 500	17 500
6609 Egenandel forsikring	46 000	0
Sum	252 879	77 359

Vedlikehold bygning omfatter i hovedsak renovering gavlvegg, utbedring taknedlpp og utskifting vindu. Vedlikehold uteomr³ de gjelder brnyting og strjning.

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6300 Leie av mntelokaler	750	750
6720 Honorar for rkon.og jur.bistan	500	750
6860 Kurs og konferanser	1 000	0
7400 Kontingent- fradragsberettiget	855	848
7710 Generalforsamling ³ rsmrte	1 875	1 875
7770 Bank og kortgebyr	1 524	1 849
7771 Diverse purregebyr og renter	-271	-127
7790 Andre driftskostnader	2 716	873
Sum	8 950	6 818

Kto. 7790 Andre driftskostnader: bespisning p³ styremrte og sms i portalen.

Note 6 - Bygninger

Kostpris 2001	16 665 998
Bokfjrt verdi 31.12	16 665 998

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomfjrt.Tomt: Gnr 1049 Bnr 1 og 408.
Tomten er festet. Festeavtale inng³ tt 01.06.2001

Note 7 - Andre fordringer

	2024	2023
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	166 623	131 394
Sum	166 623	131 394

Note 8 - Endringer egenkapital

	2024	2023
Egenkapital 01.01.	4 809 486	4 355 178
+ retts resultat	238 636	454 308
Egenkapital 31.12.	5 048 122	4 809 486

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	Husbanken
L ³ nenummer:	11468271 9
L ³ netype:	Annuitet
Opptaksår:	2007
Rentesats:	2.287 %
Betingelser:	Fastrente til 01.04.2032
Beregnet innfridd:	01.06.2032
Opprinnelig lånebeløp:	7 200 000
L ³ nesaldo 01.01:	3 135 868
Avdrag i perioden:	338 229
L ³ nesaldo 31.12:	2 797 639

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	14	162 561	2 275 854
	4	130 447	521 788

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

Note 10 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd 2001 kr 9 360 000.

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

Resultat og balanse med noter for Nybøle Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nybøle Borettslag

Styreleder	Hans-Edgar Klavestad (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Inger Styrvold (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Jeanette Kvalheim (sign.)	24.02.2025



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 Nybøle Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nybøle Borettslag som viser et overskudd på kr 238 636. 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.

Øvrig informasjon

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

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





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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 24. februar 2025

Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Nybøle Borettslag torsdag 27.03.2025 kl. 17:00 - SOBBLs lokaler, St. Mariegate 112, møterom styre.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Håvard Bøe

1.2 Valg av referent

Vedtak:

Valgt ble: Håvard Bøe

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 3

Antall fullmakter: 0

Antall stemmeberettigede: 3

I tillegg møtte

Medeiere/andre: 0

Fra SOBBL: Håvard Bøe

Vedtak:

Godkjent

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:

Valgt ble: Jeanette Kvalheim og Ann Kristin Ottosen

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 for 2024 ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Innkomne saker

Vedtak:

Ingen innkomne saker.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

Vedtak:

Kr. 35.000 til styreleder Hans-Edgar Klavestad, kr. 10.000 til hvert styremedlem Inger Styrvold og Jeanette Kvalheim, og kr. 5.000 til varamedlem Ann Kristin Ottosen.

6. Valg

6.1 Valg av styremedlem for 2 år

Inger Styrvold er på valg

Forslag: Gjenvalg av Inger Styrvold

Vedtak:

Som forslag

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Ann Kristin Ottosen er på valg

Forslag: Gjenvalg av Ann Kristin Ottosen

Vedtak:

Som forslag

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

Vedtak:

Styret fungerer som valgkomite

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.

Sarpsborg, 27.03.2025

Håvard Bøe, møteleder (sign.)
Ann Kristin Ottosen, protokollvitne (sign.)
Jeanette Kvalheim, protokollvitne (sign.)

Nybøle Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Mandag 18.03.2024 kl. 18:30

Sobbls lokaler, St. Mariegate 112, Møterom teknisk

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

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

29.02.2024

Nybøle Borettslag

- Styret -

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

1. Konstituering

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

2. Årsmelding for 2023

3. Regnskap og revisors beretning for 2023

4. Innkomne saker

Ingen innkomne saker.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2023 til ordinær generalforsamling 2024.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Hans-Edgar Klavestad
Styremedlem, Inger Styrvold
Styremedlem, Jeanette Kvalheim
Varamedlem, Ann Kristin Ottosen

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Hans-Edgar Klavestad er på valg.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Jeanette Kvalheim er på valg.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Ann Kristin Ottosen er på valg.

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

gir med dette fullmakt til:

for å stemme på mine vegne på ordinær generalforsamling i 2024 i Nybøle 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 Nybøle Borettslag for 2023

Nybøle Borettslag org.nr., 983514243 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.

Nybøle Borettslag er et frittstående borettslag og består av 18 enheter, med beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Borettslagets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Styret har bestått av

Styreleder, Hans-Edgar Klavestad
Styremedlem, Inger Styrvold
Styremedlem, Jeanette Kvalheim
Varamedlem, Ann Kristin Ottosen

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

Det er vasket og malt 9 boder og vasket 3 vegger (store) Fram vegger.

En vår dugnad og en høst dugnad

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Plan i 2024 er og kle om en endevegg 64 b og d

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.

Vi har sendt ut varsel om bytte av batterier i brannvarslene med underskrift.

Årsmeldingen er godkjent av styret 16.01.2024

Resultatregnskap for Nybøle Borettslag

	Note	2023	2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKTER					
Innkravde felleskostnader		857 256	766 992	857 300	926 900
Innkravde kostnader finans		408 096	398 976	408 150	408 150
Sum inntekter		1 265 352	1 165 968	1 265 450	1 335 050
KOSTNADER					
Styreonorar	1	45 000	45 000	45 000	47 700
Arbeidsgiveravgift og pensjon		6 345	6 345	6 400	6 750
Revisjonshonorar	3	3 875	3 750	4 000	4 200
Forretningsfjrerhonorar		85 950	83 448	85 950	87 670
Drift og vedlikehold	4	77 359	142 088	184 000	160 000
TV/bredb³ nd		97 991	87 393	93 000	105 200
Forsikringer		64 790	53 869	62 000	72 570
Kommunale avgifter		207 753	184 884	194 000	262 600
Eiendomsskatt		68 467	68 467	69 000	69 000
Festeavgift		95 089	95 089	95 100	95 100
Andre driftskostnader	5	6 818	16 278	18 850	16 100
Sum kostnader		759 436	786 610	857 300	926 890
Driftsresultat		505 916	379 358	408 150	408 160
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		5 872	5 087	0	0
Renteinntekter		19 351	3 992	0	0
Rentekostnader		76 830	80 485	77 500	68 500
Sum finansielle poster		-51 607	-71 406	-77 500	-68 500
Resultat		454 308	307 952	330 650	339 660
Disponering av ³rsresultat					
Overfjrt til/fra opptjent egenkapital		454 308	307 952	0	0

Balanse for Nybøle Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 9	16 665 998	16 665 998
Sum anleggsmidler		16 665 998	16 665 998
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		6 127	9 060
Andre fordringer	7	131 394	46 397
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		586 005	466 775
Konto for skattetrekk-bundne midler		9	9
Sum omløpsmidler		723 536	522 241
SUM EIENDELER		17 389 534	17 188 238

Balanse for Nybøle Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		1 800	1 800
Opptjent egenkapital		4 807 686	4 353 378
Sum egenkapital	8	4 809 486	4 355 178
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	3 135 868	3 466 515
Borettsinnskudd	10	9 360 000	9 360 000
Sum langsiktig gjeld		12 495 868	12 826 515
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		78 286	9
P ³ Injpte renter		5 894	6 537
Sum kortsiktig gjeld		84 180	6 546
Sum gjeld		12 580 048	12 833 061
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 389 534	17 188 238

Nybøle Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Hans-Edgar Klavestad
Styreleder

Jeanette Kvalheim
Styremedlem

Inger Styrvold
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.	515 695	530 956
Endring disponible midler		
i retts resultat	454 308	307 952
Avdrag på lån	-330 647	-323 213
i retts endring av disponible midler	123 661	-15 261
Disponible midler	639 356	515 695
Omløpsmidler	723 536	522 241
Kortsiktig gjeld	-84 180	-6 546
Disponible midler	639 356	515 695

Note 1 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2023 gjelder for valgperioden 2022/2023.

Note 2 - Ansatte og OTP

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

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2023 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2023	2022
6600 Vedlikehold bygning	59 859	104 366
6603 Vedlikehold uteomr ³ de	17 500	27 722
6609 Egenandel forsikring	0	10 000
Sum	77 359	142 088

Vedlikehold bygning omfatter fasadevask og maling samt utskifting isolerglass. Vedlikehold uteomr³ de gjelder bryting og stryking.

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	2023	2022
6300 Leie av møtelokaler	750	750
6491 Leie maskiner/lift	0	3 900
6720 Honorar for økon.og jur.bistan	750	494
6860 Kurs og konferanser	0	600
7400 Kontingent- fradragsberettiget	848	836
7710 Generalforsamling ³ rsmøte	1 875	1 875
7770 Bank og kortgebyr	1 849	7 173
7771 Diverse purregebyr og renter	-127	-319
7790 Andre driftskostnader	873	969
Sum	6 818	16 278

Kto. 7790 Andre driftskostnader: servering ved v³ rdugnad samt porto for utsendelse av varslingsbrev.

Note 6 - Bygninger

Kostpris 2001	16 665 998
Bokført verdi 31.12	16 665 998

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.Tomt: Gnr 1049 Bnr 1 og 408.
Tomten er festet. Festeavtale inng³ tt 01.06.2001

Note 7 - Andre fordringer

	2023	2022
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	131 394	46 397
Sum	131 394	46 397

Note 8 - Endringer egenkapital

	2023	2022
Egenkapital 01.01.	4 355 178	4 047 226
i retts resultat	454 308	307 952
Egenkapital 31.12.	4 809 486	4 355 178

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	Husbanken
L ³ nenummer:	11468271 9
L ³ netype:	Annuitet
Opptaksår:	2007
Rentesats:	2.287 %
Betingelser:	Fastrente til 01.04.2032
Beregnet innfridd:	01.06.2032
Opprinnelig lånebeløp:	7 200 000
L ³ nesaldo 01.01:	3 466 515
Avdrag i perioden:	330 647
L ³ nesaldo 31.12:	3 135 868

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	14	182 214	2 550 996
	4	146 217	584 868

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

Note 10 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd 2001 kr 9 360 000.

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

Resultat og balanse med noter for Nybøle Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nybøle Borettslag

Styreleder	Hans-Edgar Klavestad (sign.)	14.02.2024
Styremedlem	Jeanette Kvalheim (sign.)	13.02.2024
Styremedlem	Inger Styrvold (sign.)	13.02.2024

Til generalforsamlingen i
Nybøle Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Nybøle Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 454 308. 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, 14. februar 2024

Revisorgruppen Østfold AS

Kay Åge Minge

Statsautorisert revisor

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Nybøle Borettslag mandag 18.03.2024 kl. 18:30 - Sobbls lokaler, St. Mariegate 112, Møterom teknisk.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Håvard Bøe ble valgt.

1.2 Valg av referent

Vedtak:

Håvard Bøe ble valgt.

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 2

Antall fullmakter: 1

Antall stemmeberettigede: 3

I tillegg møtte

Medeiere/andre: 1

Fra SOBBL: Håvard Bøe

Vedtak:

Godkjent.

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:

Ann Kristin Ottosen og Hans-Edgar Klavestad ble valgt.

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:

Godkjent.

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

Vedtak:

Ingen innkomne saker.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2023 til ordinær generalforsamling 2024.

Vedtak:

Kr. 30 000 til styreleder Hans-Edgar Klavestad, kr. 7 500 hver til styremedlemmene Inger Styrvold og Jeanette Kvalheim, og kr. 2700 til varamedlem Ann Kristin Ottosen.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Hans-Edgar Klavestad er på valg.

Forslag: Hans-Edgar Klavestad

Vedtak:

Hans-Edgar Klavestad ble valgt.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Jeanette Kvalheim er på valg.

Forslag: Jeanette Kvalheim

Vedtak:

Jeanette Kvalheim ble valgt.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Ann Kristin Ottosen er på valg.

Forslag: Ann Kristin Ottosen

Vedtak:

Ann Kristin Ottosen ble valgt.

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Vedtak:

Styret fungerer som valgkomite.

Sarpsborg, 18.03.24

Håvard Bøe, møteleder (sign.)
Ann Kristin Ottosen, protokollvitne (sign.)
Hans-E Klavestad, protokollvitne (sign.)



SARPSBORG KOMMUNE

Melding om administrativt vedtak.

Faktor Gruppen AS

Åsenveien 24
1743 Klavestadhaugen

Deres ref.:

Vår ref.:
99 / 6630 / 51 / GB
L42 &18

Dato:
22/07/2002

Ferdigattest - gnr 1049 bnr 1 og 408 - Gamle Isevei 58, 62, 64, 66, 68, 70 og 72

Tiltak:

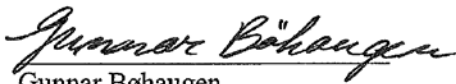
Ferdigattest gis for 7 stk bolighus på eiendommen gnr 1049 bnr 1 og 408

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99 gis ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Ferdigattesten gis på grunnlag av "Anmodning om ferdigattest", kontrollerklæring(er) med mer, mottatt 05.07.2002

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på myndighetenes avslutning av saken.

I følge kontrollerklæring fra Faktor Gruppen as, Greåker VVS, Martinsen Bygg as og Tune Utemiljø as er det ikke registrert mangler.


Gunnar Bøhaugen
Avd.ing.

Kopi : Tiltakshaver, GAB-ansvarlig, Avgiftsregister, Feiervesenet

Sarpsborg kommune
Postboks 237, 1702 SARPSBORG
Tlf. sentralb.: 69 11 60 00 Telefax: 69 15 00 13
Informasjon tlf. 69 11 60 11
E-post: postmottak@sarpsborg.com Web: www.sarpsborg.com
Foretaksregisteret NO 938 801 363 MVA

Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen
Skjeberg rådhus
Tlf. 69 11 65 20 Telefax: 69 11 65 48
Besøksadresse: Skjeberg rådhus, Rådhusveien 17



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 14.10.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1049	Bruksnr.	408	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Gamle Isevei 64C, 1738 BORGENHAUGEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
20729076	6833	03.01.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	834

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.

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	Gamle Isevei 64C	U0101	1049/408	59	2	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
VESTGÅRD GRETHE SYNNØVE 230352*****	Eiendomsrett 1/1	Gamle Isevei 64C 1738 BORGENHAUGEN	Bosatt

Vegadresse: Gamle Isevei 64 C

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1738 BORGENHAUGEN	Kirkesogn	02020204 Hafslund
Grunnkrets	1304 Nygårdshaugen	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	8 Borgen		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
3	18291355		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Tatt i bruk (TB)	26.11.2001

3: Bygning 18291355: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Tatt i bruk 26.11.2001

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	336
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	336
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	4

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	13.11.2000	03.01.2001
Igangsettingstillatelse	15.04.2001	11.06.2001
Tatt i bruk	26.11.2001	06.12.2001

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	108	0	108	0	0	0
H01	2	108	0	108	0	0	0
U01	2	120	0	120	0	0	0

Borettslag

Navn	NYBØLE BORETTSLAG	Org.nr	983514243
Adresse	Postboks 335, 1702 SARPSBORG	Ant. andeler	10

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

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	1049/408	2322.4	
Grunneiendom	1049/1	3281.3	



Eiendomskart for eiendom 3105 - 1049/408//



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$
- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$
- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$
- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- ✕ Grensepunkt - kors
- ⊠ Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	2 322,40 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6572075,07	Øst	623484,66

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6572063,53	623471,25	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,43	
2	6572081,54	623470,07	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,05	
3	6572100,11	623462,35	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,11	
4	6572104,02	623465,06	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,76	
5	6572127,75	623477,15	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	26,63	
6	6572095	623490,63	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	35,42	
7	6572059,92	623505,04	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	37,92	
8	6572042,166	623509,935	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,42	
9	6572026,241	623481,818	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,31	
10	6572059,27	623472,45	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	34,33	

Eiendom	3105 1049/408		
Utskriftsdato	14.10.2025	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.

3 Berørte datasett

- ❗ KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- ❗ REGULERINGSPLAN

- ❗ MULIGHET FOR MARIN LEIRE

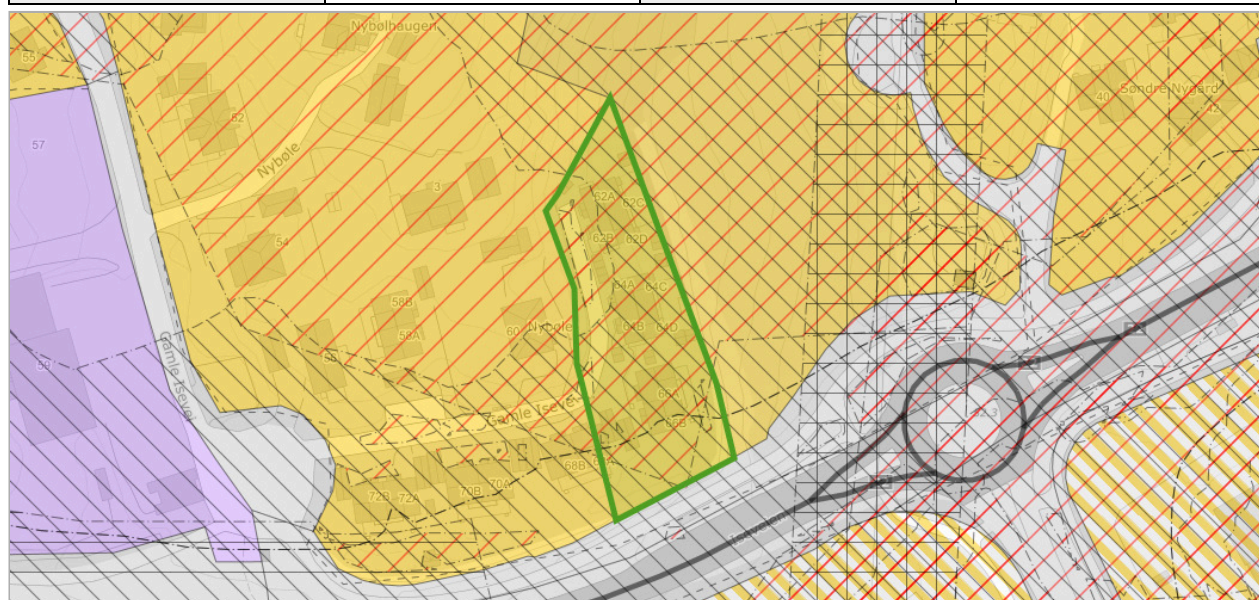
16 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ 100-METERSZONE SJØ
- ✔ Forslag kommunedelplan Intercity Rolvsøy - Borg bryggerier
- ✔ Kommunedelplan hensetting - Fredrikstad Sarpsborg
- ✔ Kommunedelplan intercity - FV.118. Ny Sarpsbru
- ✔ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✔ KVIKKLEIRE
- ✔ REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID

- ✔ FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- ✔ Gul liste
- ✔ Kommunedelplan
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ KVIKKLEIRE
- ✔ Oppheving av reguleringsplaner
- ✔ VERNEVERDIVURDERING

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
Bebyggelse og anlegg - Framtidig	Næringsbebyggelse - Nåværende
KpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende
Veg - Nåværende	
KpFaresone	Rasfare
KpStaySone	Flomfare
KpBåndleggingSone	Red sone iht. T-1442
KpDetaljeringsSone	Gul sone iht. T-1442
KpBestemmelseOmråde	Båndlegging etter andre lover - Nåværende
KpFareGrense	Bestemmelseområde
KpStayGrense	Faresone grense
KpBåndleggingGrense	Staysonegrense
KpDetaljeringsGrense	Båndlegginggrense
KpBestemmelseGrense	Detaljeringsgrense
KpOmråde	Bestemmelsegrense
KpArealGrense	Kommuneplanområde
KpSamferdsellinje	Grense for arealformål
	Hovedveg - Nåværende

Kommuneplanområde

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

Formålsområde

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

Bestemmelseområde

Bestemmelseshjemmel	Navn
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	BS_Vesentlig fortetting

Faresone

Fare	Hensynsonenavn	Antall
------	----------------	--------

(320) Flomfare	H320_Lavpunkt	8
(310) Ras- og skredfare	H310_Aktsomhet kvikkleire	1

Støysone

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

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

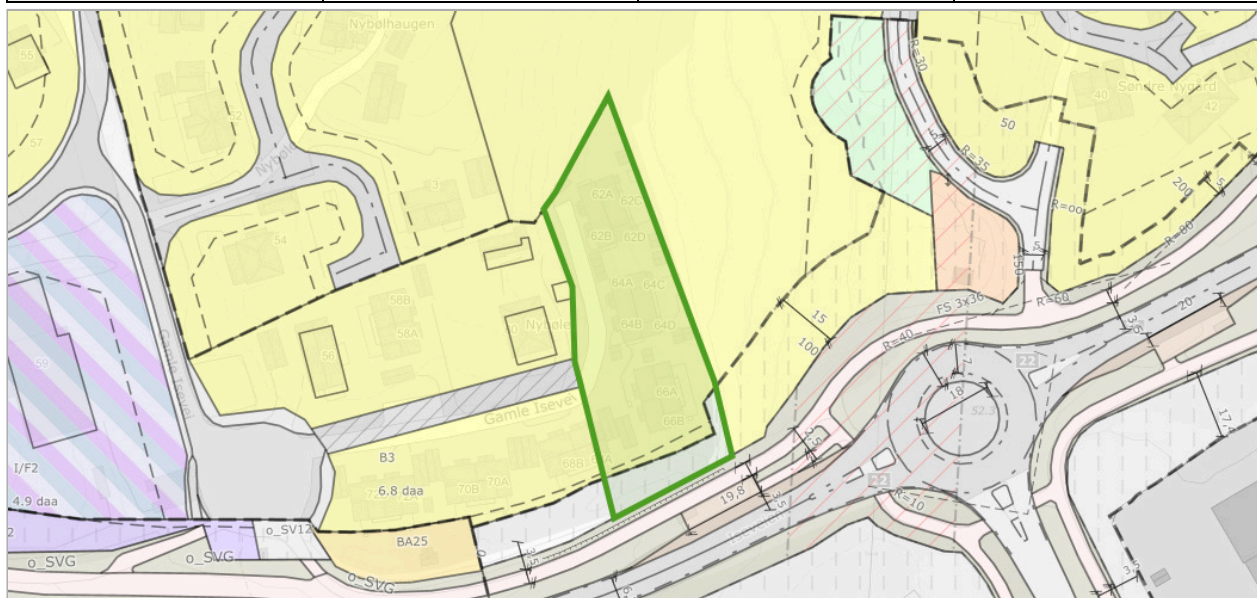


Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmasstype
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 - Fellesområder	Felles avkjørsel
RbFormålOmråde - Offentlige trafikkområder	Kjøreveg
	Annens veggrunn
	Gang sykkelveg
RbFormålOmråde - Byggeområder	Boliger med tilhørende anlegg
RbFormålOmråde - Kombinerte formål	Forretning/kontor/industri
RbFareOmråde	Høyspenningsanlegg
RpArealformålOmråde - Grennstruktur	Blågrønnstruktur
RpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur	Veg
	Kjøreveg
	Gang sykkelveg
	Annens veggrunn teknisk
	Hovednett sykkel
	Kollektivholdeplass
RpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Bebyggelse anlegg
	Næringsbebyggelse
	Energianlegg
RpFareSone	Høyspenningsanlegg
RpBestemmelseOmråde	Anlegg / riggområde
PblMidlertidigByggAnleggsområde	Midlertidig bygg- og anleggsområde
RpBestemmelseGrense	RpBestemmelseGrense
RpFareGrense	RpFareGrense
RpOmråde	Planområde
RpFormålGrense	RpFormålGrense
RpGrense	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Planens begrensning
RpJuridiskLinje	Byggegrense
	Eksisterende bebyggelse
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert kjørefelt
	Regulert støttemur
	Målelinje avstandslinje
	Målelinje avstandslinje symbol
RpJuridiskPunkt	Stenging avkjørsel
RpPåskrift	Felt navn
	Areal
	Bredde
	Udefinert

Planområde

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

26009	Nygårdshaugen 1977	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=26009)
26012	Industriområde Solheim	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=26012)
26031	Rv. 111 rundkjøring Rådhusveien	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=26031)

Formålsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse
Boliger	(110) Boliger	-
B3	(110) Boliger	-

Formålsområde - Pbl 2008

Feltbetegnelse	Reguleringsformål
o_SVG	(2019) Annen veggrunn - grøntareal

Bestemmelseområde - Pbl 2008

Bestemmelsehjemmel	Bestemmelseområdenavn
(91) midlertidig bygge- og anleggsområde (utgått)	#1

Eiendom	3105 1049/408		
Utskriftsdato	10.10.2025	Antall datasett	99

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.

14 Berørte datasett

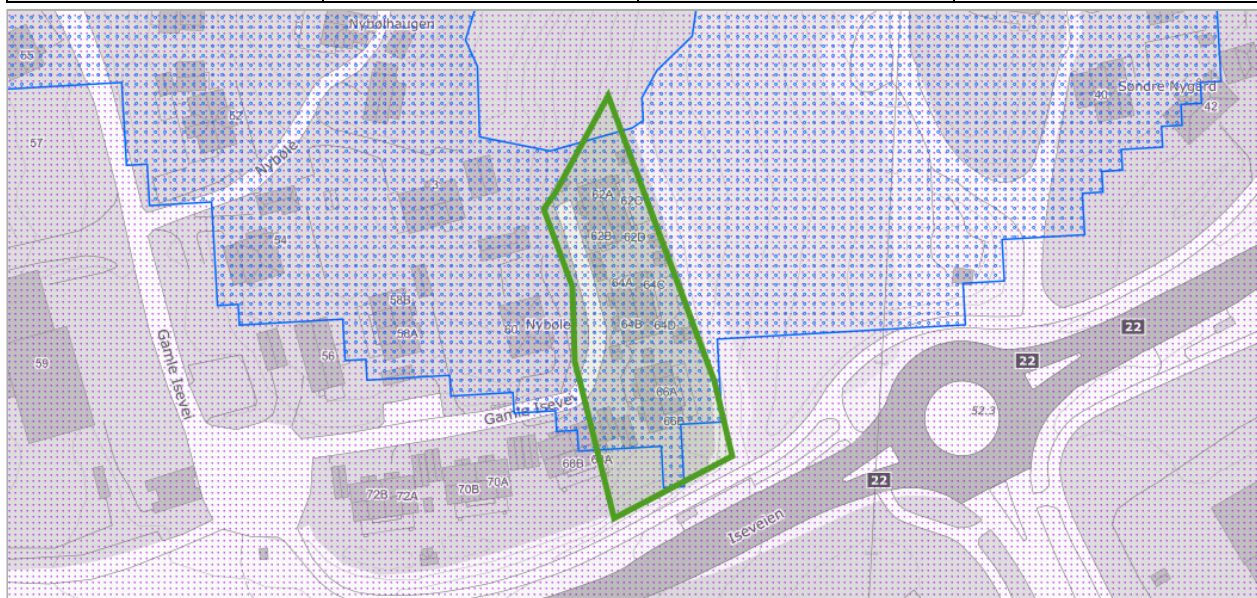
- ❶ Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- ❶ FKB-AR5
- ❶ Marin grense
- ❶ Naturtyper i Norge - landskap
- ❶ SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- ❶ Strategisk støykartlegging veg
- ❶ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ❶ Dyrkbar jord
- ❶ Løsmasser N50/N250
- ❶ Mulighet for marin leire
- ❶ Naturtyper på land (NiN)
- ❶ Støykartlegging veg etter T-1442
- ❶ Tettsteder
- ❶ Veg senterlinje Elveg 2.0

85 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ❷ 100-meter belte kyst
- ❷ Aktsomhetskart for snøskred
- ❷ Akvakulturlokaliteter
- ❷ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ❷ Byggeforbudssoner kraftledninger
- ❷ Faresonekart for flom
- ❷ Fiskeplasser redskap
- ❷ FKB-arealbruk
- ❷ Flom - aktsomhetsområder
- ❷ Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- ❷ Forurenset grunn
- ❷ Grus og pukk
- ❷ Hoved- og biled
- ❷ Inngrepsfrie naturområder
- ❷ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ❷ Kulturlandskap - utvalgte
- ❷ Kulturminner - Brannsmiteområder
- ❷ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ❷ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ❷ Kvikkleire
- ❷ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ❷ Markagrensa
- ❷ Naturtyper - Utvalgte
- ❷ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- ❷ Radon
- ❷ Reindrift ekspropriasjon reinekspriasjonsområde
- ❷ Reindrift høstbeite årstidbeite
- ❷ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade
- ❷ Reindrift Reinavtaleområde
- ❷ Reindrift reinbeiteområde
- ❷ Reindrift reinkonsesjonsområde
- ❷ Reindrift siidaområde
- ❷ Reindrift trekklei
- ❷ Reindrift vinterbeite årstidbeite
- ❷ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ❷ Store fjellskred
- ❷ Støysoner Avinors lufthavner
- ❷ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ❷ Tilgjengelighet
- ❷ Trafikkulykker
- ❷ Vannforekomster
- ❷ Vernskog
- ❷ Vindkraft
- ❷ Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- ❷ Aktsomhetskart for steinsprang
- ❷ Ankringsområder
- ❷ Bergrettigheter
- ❷ Dybdedata
- ❷ Faresonekart for skred i bratt terreng
- ❷ FKB Tiltak
- ❷ FKB-bane
- ❷ Foreslåtte naturvernområder
- ❷ Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- ❷ Grunnvannsborehull
- ❷ Gyteområder
- ❷ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ❷ Jordkvalitet
- ❷ Korallrev
- ❷ Kulturlandskap - verdifulle
- ❷ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ❷ Kulturminner - SEFRAC
- ❷ Kulturminner - Fredete bygninger
- ❷ Låsettingsplasser
- ❷ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ❷ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ❷ Naturtyper - verdsatte
- ❷ Naturvernområder
- ❷ Reindrift beitehage
- ❷ Reindrift flyttlei
- ❷ Reindrift høstbeite årstidbeite
- ❷ Reindrift høstbeite årstidbeite
- ❷ Reindrift oppsamlingsområde
- ❷ Reindrift reinbeitedistrikt
- ❷ Reindrift reindriftsanlegg
- ❷ Reindrift reinrestriksjonsområde
- ❷ Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- ❷ Reindrift vårbeite årstidbeite
- ❷ Skredhendelser
- ❷ Statlig sikra friluftslivsområder
- ❷ Stormflo
- ❷ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ❷ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- ❷ Trafikkmengde
- ❷ Turrutebasen
- ❷ Verneplan for vassdrag
- ❷ Villreinområder

Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	NVE	Versjon	09.10.2025
-------	-----	---------	------------



Om datasettet

Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

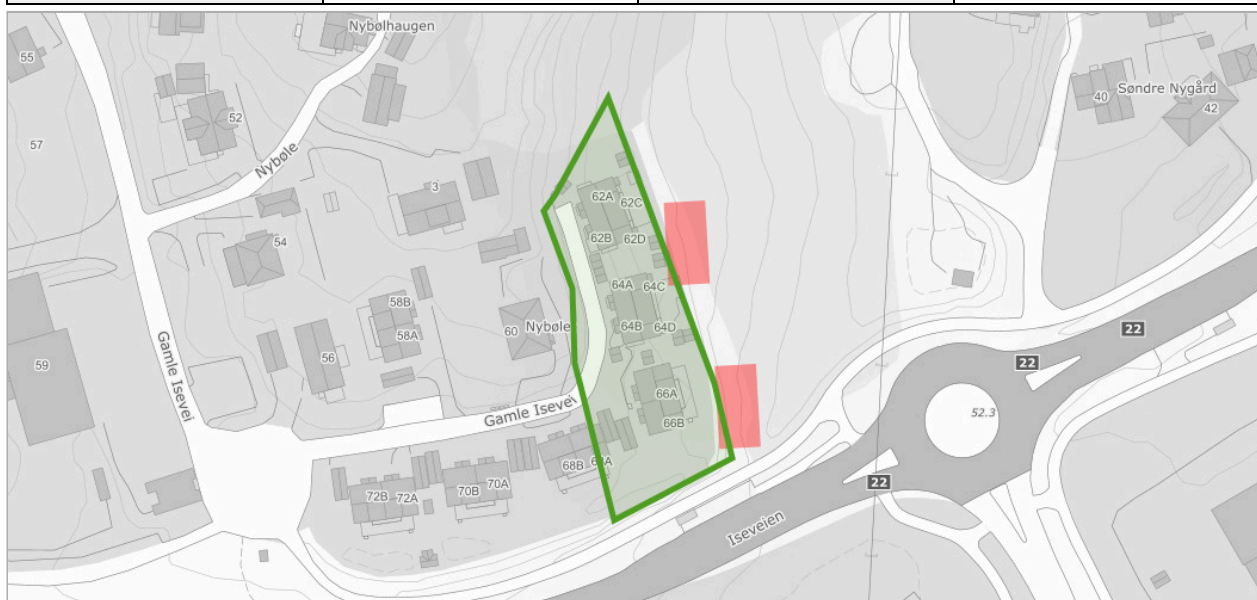
Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren. Kartet er ment som grunnlag for informasjon til kommuner, grunneiere, entreprenører og andre, for å vise hvor terrenginngrep og andre aktiviteter som kan utløse skred. Kartet brukes også til å vise hvor det er nødvendig å gå videre i prosedyren for å utrede kvikkleireskredfare ved arealplanlegging, utbygging og terrenginngrep iht. anvisningene i NVE veileder 1/2019. Se også NVEs hjemmesider (nve.no – arealplanlegging) for mer info om hvordan man skal ta hensyn til flom- og skredfare i arealplaner.

Tegnforklaring

Aktsomhetsområder for kvikkleireskred
 Aktsomhetsområde for kvikkleireskred
 Kvikkleire aktsomhet dekning
 Aktsomhetsområde for kvikkleireskred - dekning

Dyrkbar jord

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Versjon	15.05.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Landsdekkene kartlag som viser arealer som ved oppdyrking kan settes i stand slik at de vil holde kravene til fulldyrka jord og som holder kravene til klima og jordkvalitet for plantedyrking. FKB-Dyrkbar jord er etablert som et avledet datasett fra det gamle digitale markslagskartet (DMK). Det nye datasettet er maskinelt oppdatert med informasjonen fra arealressurskart i målestokk 1:5000 (FKB-AR5). FKB-Dyrkbar jord oppdateres årlig, basert på ny årsversjon av FKB-AR5 (pr. 31/12 året før). Egenskap som skal brukes til å fremstille kartlaget heter DYRKBARJOR. Dyrkbar jord kan være registrert på arealtypene overflatedyrka jord, innmarksbeite, skog, åpen fastmark og myr i AR5.

Tegnforklaring

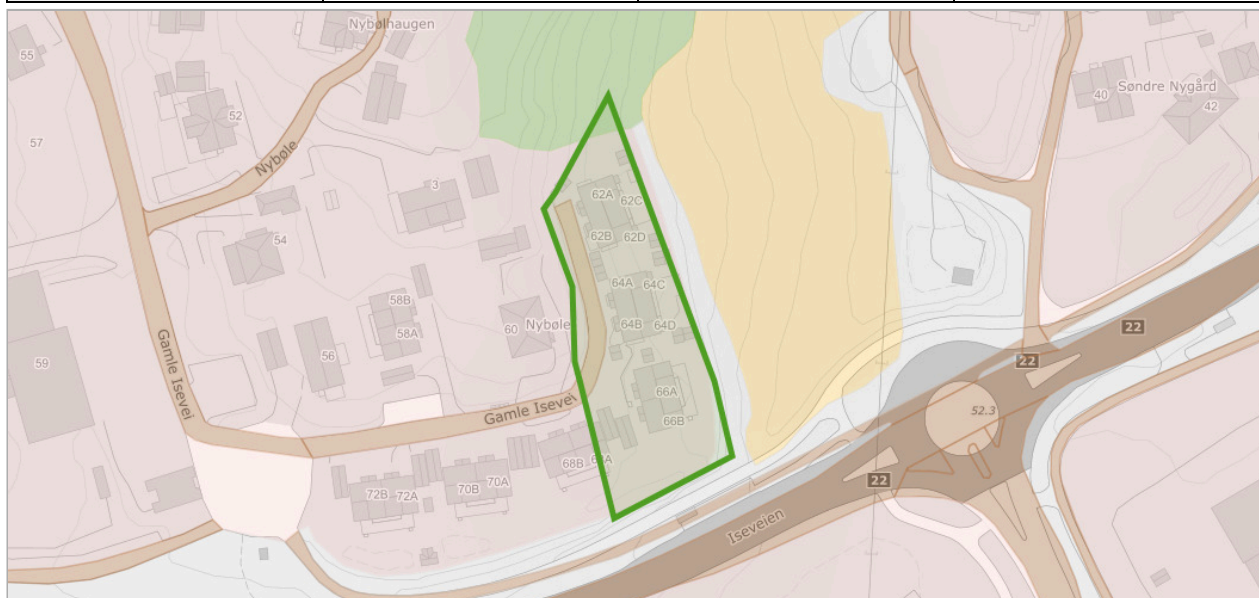
Arealressursflate
Dyrkbar jord endret etter 2008

Objekter

Endret etter 2008	Antall
Endret etter 2008	2

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	07.10.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

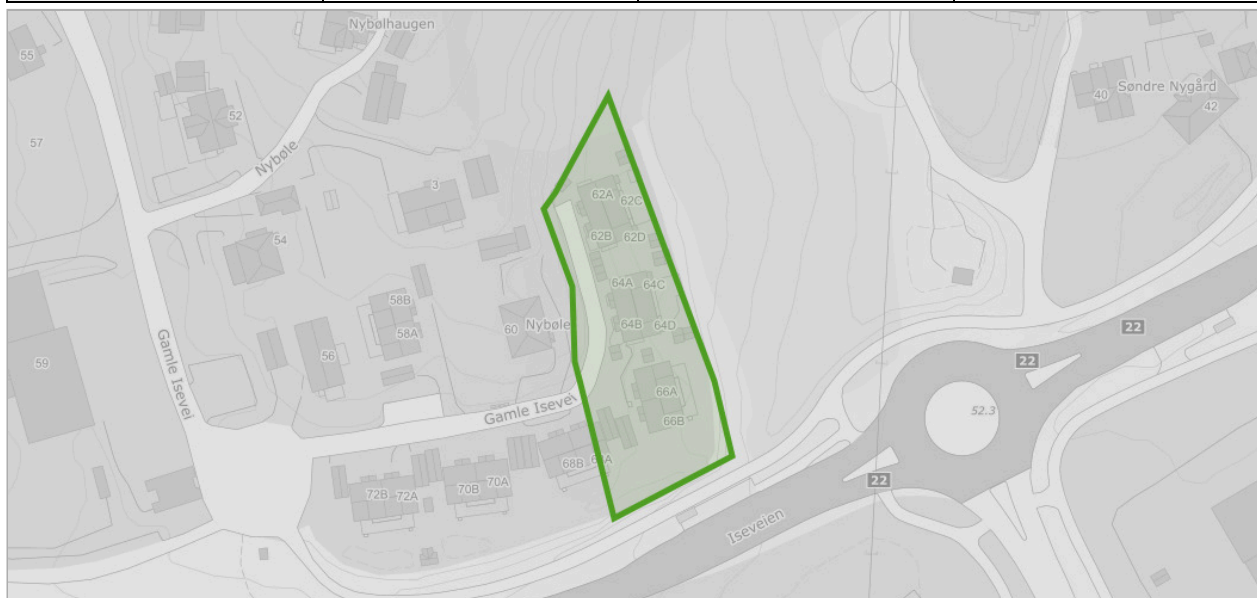
Bebyggelse
Fulldyrka jord
Skog
Åpen fastmark
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Skog	Grunnlendt	Impediment	Blandingsskog
Åpen fastmark	Jorddekt	Impediment	Ikke tresatt

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

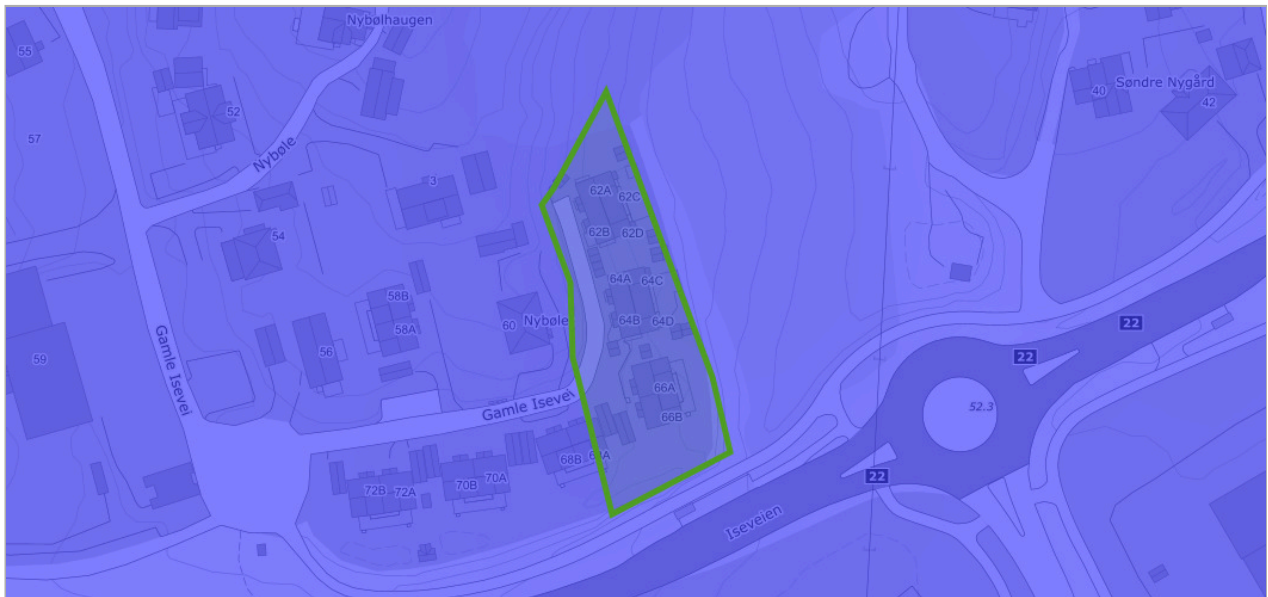
Løsmasser N50/N250
Fyllmasse

Objekter

Løsmassetype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Fyllmasse (antropogent materiale)	Ikke klassifisert	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	09.10.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

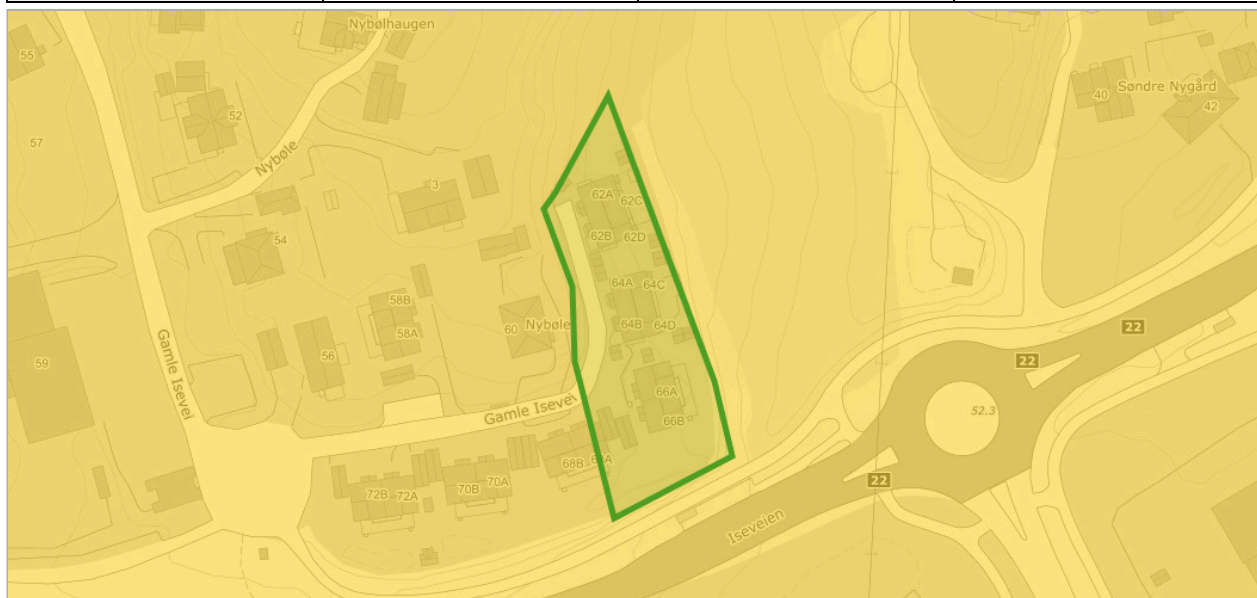
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

Tegnforklaring

- Marin grense flate
- Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	09.10.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulik målestokk og datasett for marin grense. Løsmassetyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnboringsdata.

Tegnforklaring

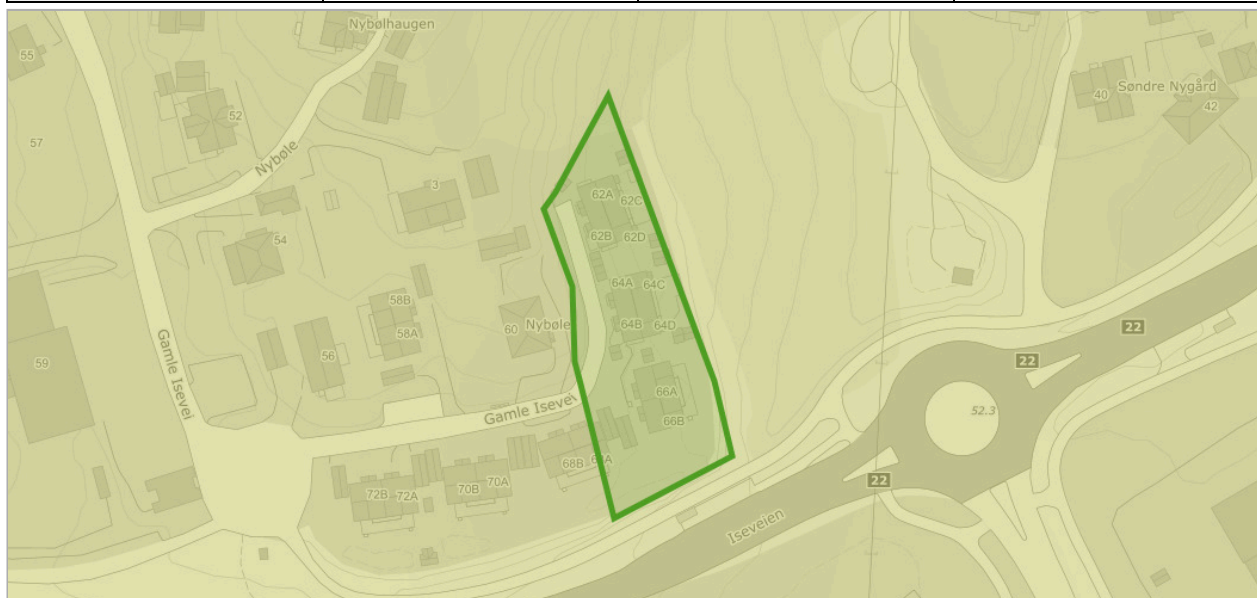
Mulighet for marin leire
Stor

Objekter

Mulig marin leire	Løsmasstype
stor	Fyllmasse (antropogent materiale)

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	09.10.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensning og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Tegnforklaring

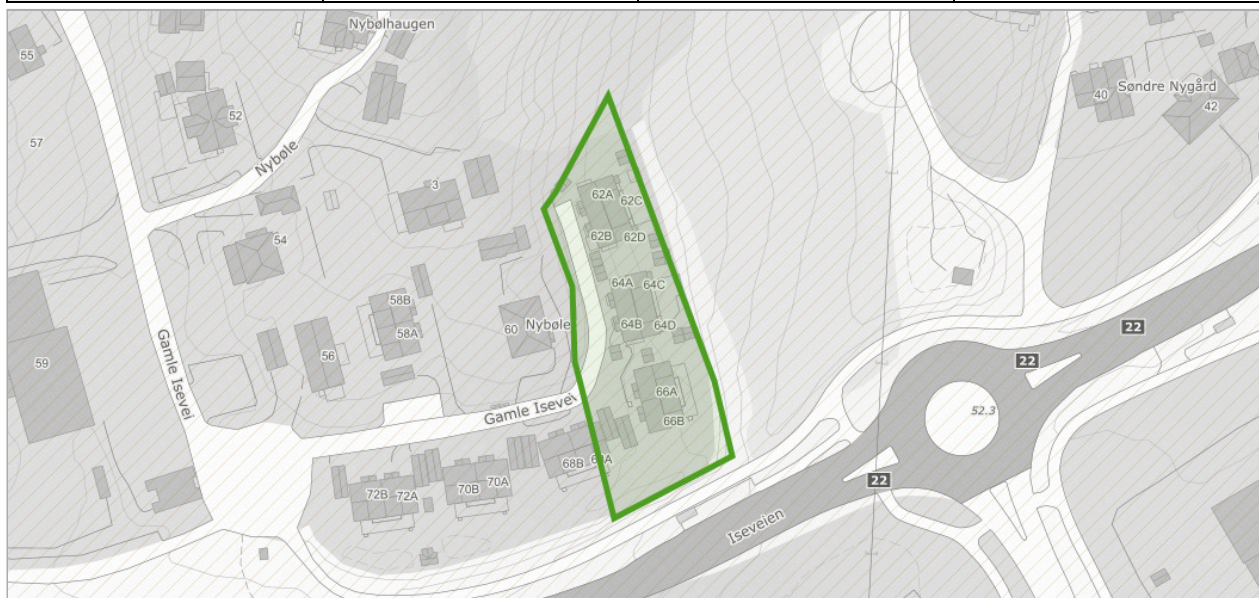
Innland slettelandskap
Innland - slettelandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_slettelandskap	LA-TI-I-S	Kystnært innlandsslettelandskap under skoggrensen med tett bebyggelse

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	09.10.2025
-------	-------------------	---------	------------

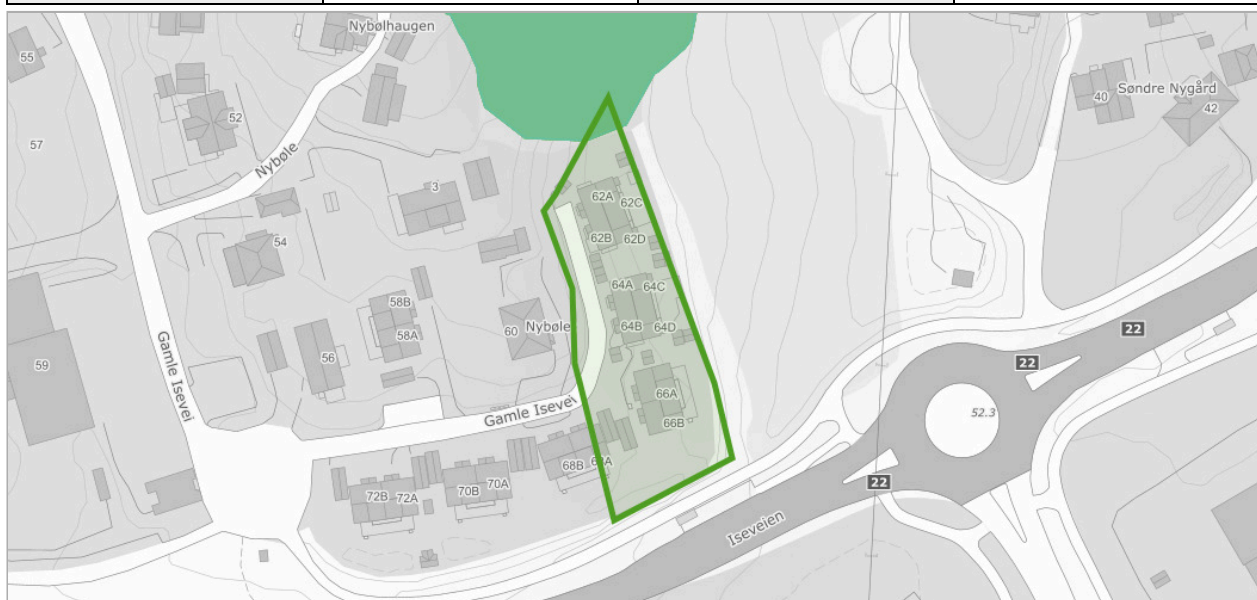


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Skjeberg	Rambøll Norge AS	2019

SR16 - Skogressurskart 16x16 meter

Kilde	Nibio	Versjon	09.10.2025
-------	-------	---------	------------



Om datasettet

SR16 er et heldekkende datasett som gir oversikt over utbredelsen og egenskaper ved landets skogressurser. SR16 er delt opp i SR16R som er et rasterkart og SR16V som er et vektorkart. Datasettet er fremstilt gjennom automatiske prosesser som en kombinasjon av eksisterende kart (AR5), terrengmodeller, 3D fjernmålingsdata (fotogrammetri og laser) og landsskogflater. SR16 er fremstilt som et pikselkart (16 x 16 meter) og som et vektorkart som generaliserer pikselkartet til større figurer (polygoner) av relativ homogen skog. De fleste egenskapene i SR16V er beregnet som et gjennomsnitt av verdiene fra pikslene i SR16R.

Tegnforklaring

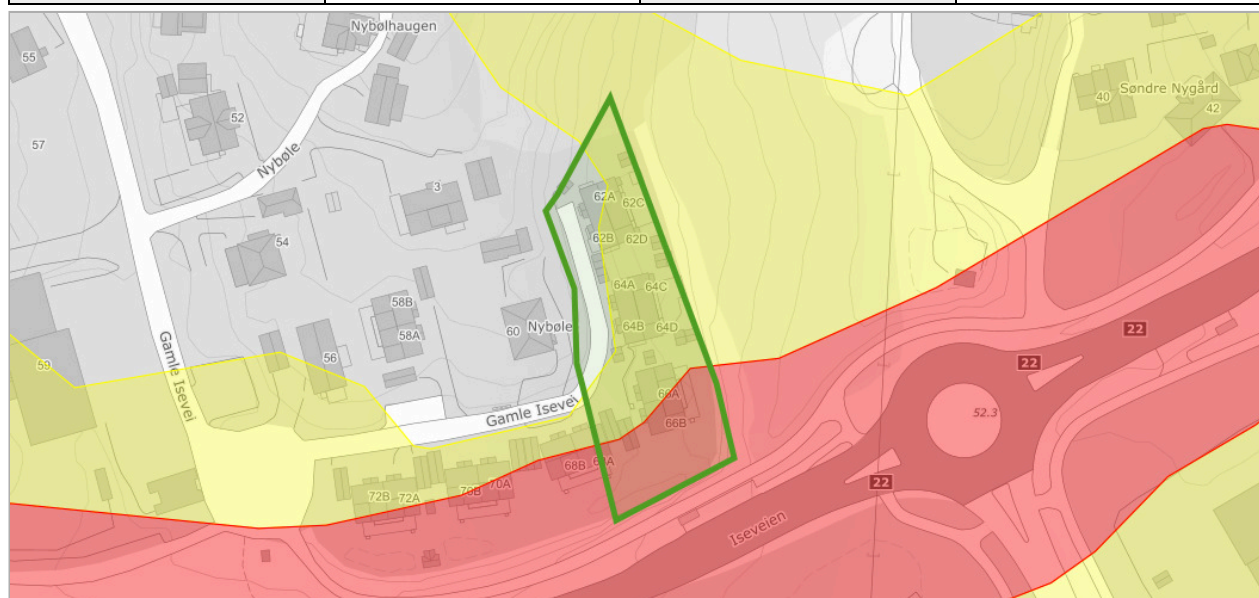
Biomasse - overjordisk masse
10 - 20 t/daa
Biomasse - underjordisk masse
0 - 10 t/daa
Bonitet furu
B14
Bonitet gran
B17
Bonitet lauv
B11
Høyde
100 - 120 dm
Treslag sammenstilt
Furudominert
Volum med bark
20 - 30 t/daa
Volum uten bark
20 - 30 t/daa

Objekter

Biomasse overjordisk	Biomasse underjordisk	Bonitet furu	Bonitet gran	Bonitet lauv	Fjernmålingsår	Middelhøyde	Treslag sammenstilt	Statusid	Volum med bark	Volum uten bark
19	5	12	16	11	2019	104	2	OAH_2019_0	28	24

Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	09.10.2025
-------	------------------	---------	------------



Om datasettet

Støyvarselkart produseres for Europa-, riks- og fylkesveg ca hvert 4 år. Det benyttes som hensynssoner i kommuneplanarbeidet. Støykartene er et resultat fra en beregning basert på tilgjengelig informasjon om terrengforhold, trafikkmengde og skjerming. Informasjon om terreng og situasjon er hentet fra fkb-kart og er supplert med informasjon fra NVDB. Informasjon om Trafikkmengde og fordeling mellom kjøretøytyper og fordeling over døgnet er hentet fra Nordtraf. Beregningen er utført i Norstøy.

Tegnforklaring

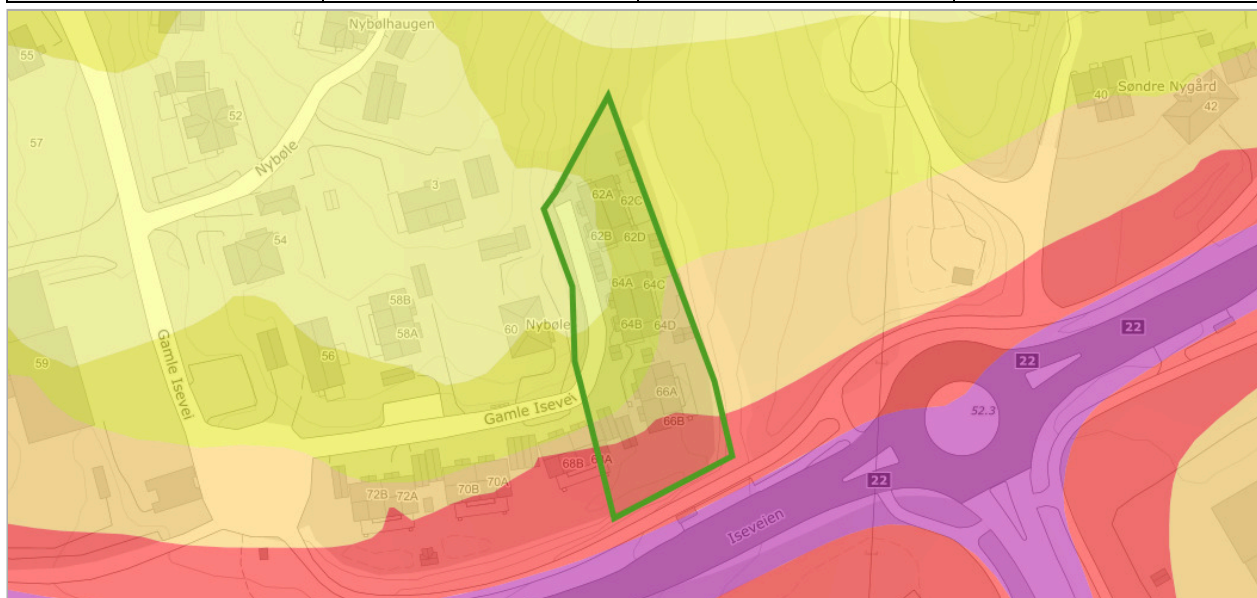
■	Lavt støynivå
■	Høyt støynivå

Objekter

Kategori
R
G

Strategisk støykartlegging veg

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	04.07.2025
-------	------------------	---------	------------



Om datasettet

De strategiske støykartene viser støysituasjonen fra vegtrafikk ved årsskiftet 2016/2017 for de største byområdene i landet og i tillegg langs de riks- og fylkesveger der det passerer mer enn 8200 kjøretøy per døgn. Denne støykartleggingen gjøres for eksisterende veg etter krav i forurensningsforskriften §5 og inngår i en større kartlegging i Europa. Byområdene som inngår i kartleggingen er: • Oslo, med nabokommunene Asker, Bærum, Skedsmo, Lørenskog og Rælingen • Bergen • Stavanger, med nabokommunene Sandnes, Randaberg og Sola • Trondheim • Fredrikstad og Sarpsborg Datasettet oppdateres ikke, men produseres på nytt hvert 5 år.

Tegnforklaring

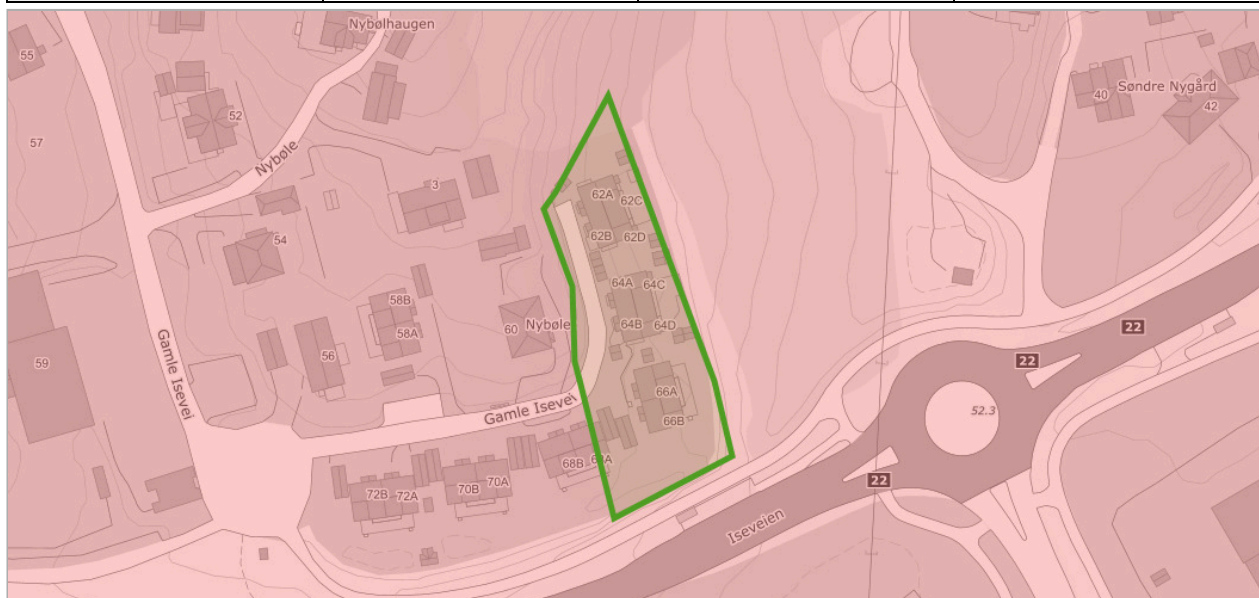
Strategisk støykartlegging	
70	
65	
60	
55	
50	

Objekter

Støyintervall
50
60
55
65

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	15.05.2025
-------	------------------------	---------	------------



Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensing, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: <http://www.ssb.no/bef tett>.

Tegnforklaring

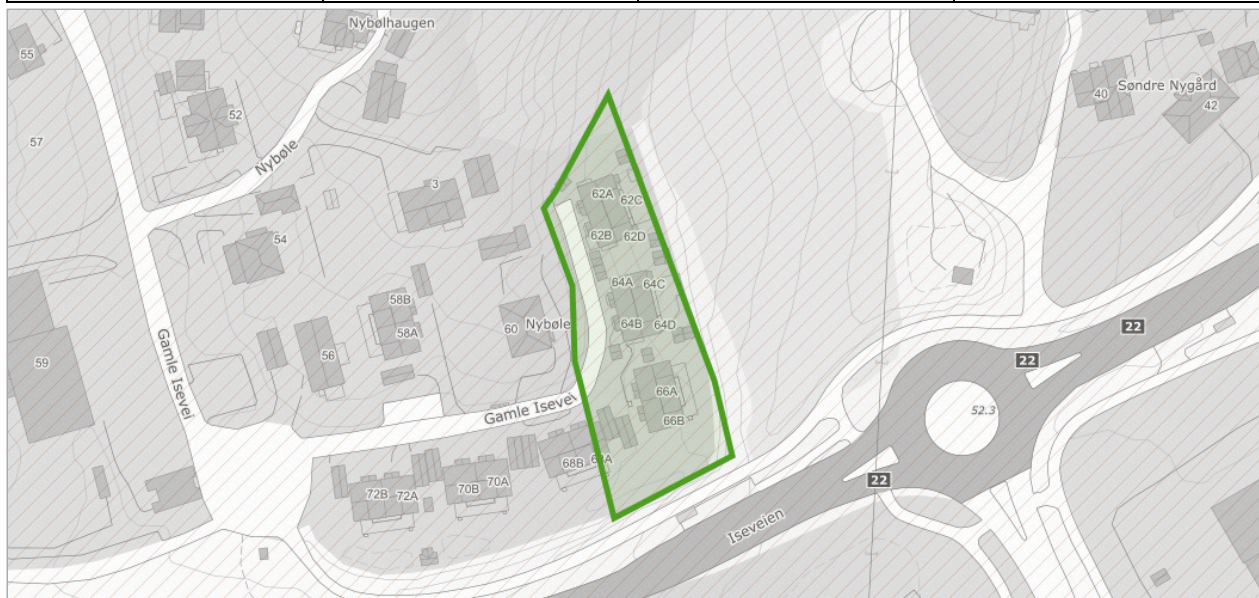
Tettsteder
Tettsteder

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
0022	Fredrikstad/Sarpsborg	120332	60.389849399735375

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	08.10.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Før et vannkraftprosjekt kan søke konsesjon må det være avklart i forhold til Samlet plan. Prosjekter som tidligere har vært behandlet i Samlet plan kan søke konsesjon dersom det er plassert i kategori I. Prosjekter som er plassert i kategori II kan ikke søke konsesjon nå, men kan søke om å flytte prosjektet til kategori I på grunnlag av redusert konflikt eller at lokal motstand er opphørt. Miljøverndepartementet delegerte i 1995 ansvaret for den administrative driften av Samlet plan til Direktoratet for naturforvaltning. Avgjørelser innen Samlet plan gjøres av Miljødirektoratet i samråd med NVE. NVE har ansvar for den teknisk/økonomiske vurderingen av prosjektet og Fylkesmannen uttaler seg angående allmenne interesser.

Tegnforklaring

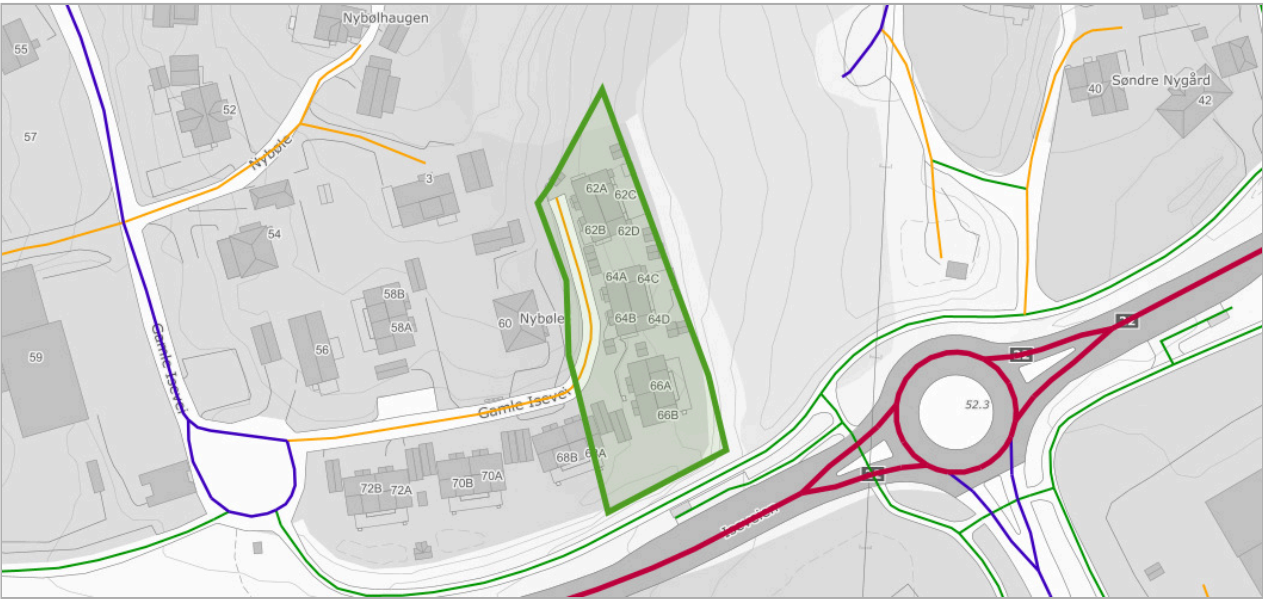
☐ Delfelt
☒ Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
SARP	Sarp

Veg senterlinje Elveg 2.0

Kilde	kartverket	Versjon	05.10.2025
--------------	------------	----------------	------------



Om datasettet

Elveg 2.0 er et vegnettsdatasett som omfatter alle kjørbare veger som er lengre enn 50 meter, eller del av et nettverk, samt gang- og sykkelveger og sykkelveger representert som veglenkegeometri. Fortau, gangveger og gangfelt som tidligere fantes i FKB-TraktorvegSti, skal også bli en del av Elveg 2.0, disse blir lagt til i løpet av 2021. I tillegg inneholder datasettet adresseinformasjon (som gir mulighet for kobling til matrikkelen og andre registre), fartsgrenser, trafikkreguleringer, trafikkrestriksjoner og vegklasser, alle representert som lineært refererte objekter. Veglenkens attributter er tematisert etter typeveg, vegkategori og vegfase. Lineært refererte objekter er enkeltstående objekter med lineære referanser til veglenken. Elveg 2.0 er en eksport fra Nasjonal vegdatabank (NVDB) og ajourholdes av Statens vegvesen og Kartverket. Dette er et nytt produkt, så ikke nøl med å ta kontakt hvis det er spørsmål rundt Elveg 2.0. Datasettet egner seg godt til bilnavigasjon, transportplanlegging, transportoptimalisering, ruteplanlegging, samfunnsplanlegging, adressering, vedlikehold og drift og kartfremstilling i både stor og liten målestokk.

Elveg 2.0 er et vegnettsdatasett som omfatter alle kjørbare vegger som er lengre enn 50 meter, eller del av et nettverk, samt gang- og sykkelveger og sykkelveger representert som veglenkegeometri. Fortau, gangveger og gangfelt som tidligere fantes i FKB-TraktorvegSti, skal også bli en del av Elveg 2.0, disse blir lagt til i løpet av 2021. I tillegg inneholder datasettet adresseinformasjon (som gir mulighet for kobling til matrikkelen og andre registre), fartsgrenser, trafikkreguleringer, trafikkrestriksjoner og vegklasser, alle representert som lineært refererte objekter. Veglenkens attributter er tematisert etter typeveg, vegkategori og vegfase. Lineært refererte objekter er enkeltstående objekter med lineære referanser til veglenken. Elveg 2.0 er en eksport fra Nasjonal vegdatabank (NVDB) og ajourholdes av Statens vegvesen og Kartverket. Dette er et nytt produkt, så ikke nøl med å ta kontakt hvis det er spørsmål rundt Elveg 2.0. Datasettet egner seg godt til bilnavigasjon, transportplanlegging, transportoptimalisering, ruteplanlegging, samfunnsplanlegging, adressering, vedlikehold og drift og kartfremstilling i både stor og liten målestokk.

Tegnforklaring

	Riksveg
	Kommunalveg
	Privatveg
	Gang- og sykkelveger
	Gang- og sykkelveg
	Annet gangareal
	Annet gangareal

- Riksveg
- Kommunalveg
- Privatveg
- Gang- og sykkelveger
- Annet gangareal

Objekter		
Objekttype	Vegkategori	Vegnummer
veglenke	P	95576

Objekttype	Vegkategori	Vegnummer
veglenke	P	95576



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 14.10.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1049	Bruksnr.	408	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Gamle Isevei 64C, 1738 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.

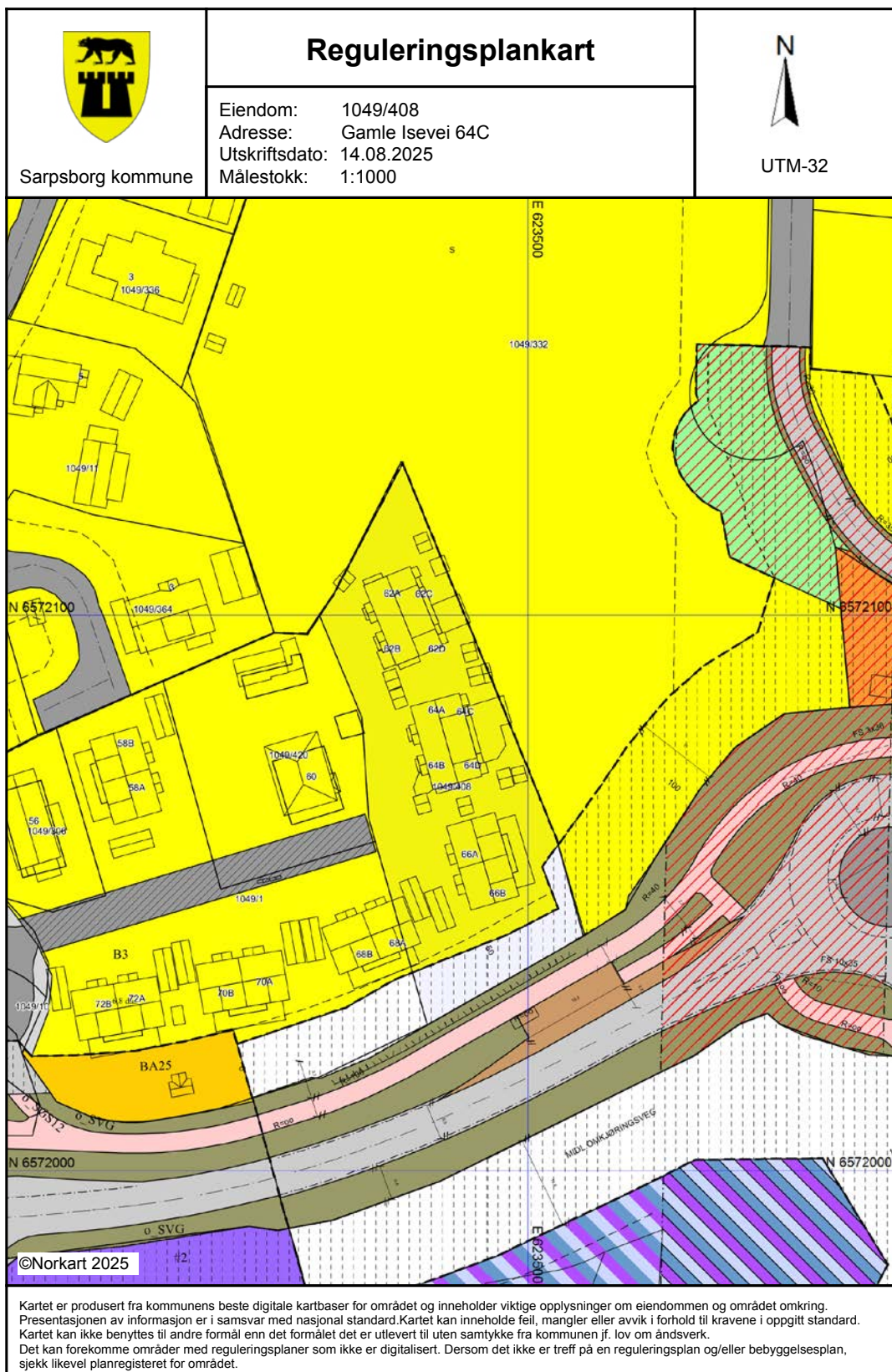
Id	201701		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	10.10.2024		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12972/3-%20Bestemmelser%20datert%2009.10.2025.pdf		
Delarealer	Delareal	123 m ²	
	KPHensynsonenavn	H320_Lavpunkt	
	KPFare	Flomfare	
Delareal	Delareal	473 m ²	
	KPHensynsonenavn	H210_Veg	
	KPStøy	Rød sone iht. T-1442	
Delareal	Delareal	2 322 m ²	
	BestemmelseOmrådenavn	BS_Vesentlig fortetting	
	KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	

Delareal	2 054 m ²
KPHensynsonenavn	H310_Aktsomhet kvikkleire
KPFare	Ras- og skredfare
Delareal	12 m ²
Arealbruk	Bebyggelse og anlegg, Framtidig
Områdenavn	B-31
Delareal	2 310 m ²
Arealbruk	Bebyggelse og anlegg, Nåværende
Delareal	1 494 m ²
KPHensynsonenavn	H220_Veg
KPStøy	Gul sone iht. T-1442

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 2 039 m ² Formål Boliger Feltnavn B3
Id	26009
Navn	Nygårdshaugen 1977
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	31.01.1977
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/10258/Planbestemmelser%20Nyg%c3%a5rdshaugen%20revidert%2008.2022.pdf
Delarealer	Delareal 4 m ² Formål Boliger Feltnavn Boliger
Id	26031
Navn	Rv. 111 rundkjøring Rådhusveien
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.11.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/3801/Reguleringsbestemmelser%2C%20datert%202015-09-29%20-%201.pdf
Delarealer	Delareal 279 m ² Bestemmelsesområde midlertidig bygge- og anleggsområde (utgått)



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 1)
 Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 1)
 Kjøreveg
 Annen veggrunn
 Gang-/sykkelveg
 Parkeringsplass

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2)
 Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 1)
 Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 1)
 Forretning/Kontor/Industri

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 1)
 Bebyggelse og anlegg
 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
 Næringsbebyggelse
 Energianlegg

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg (PBL1985 § 1)
 Veg
 Kjøreveg
 Gang/sykkelveg
 Annen veggrunn - tekniske anlegg
 Annen veggrunn - grøntareal
 Hovednett for sykkel
 Kollektivholdeplass

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 1)
 Grønnstruktur

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)
 Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentlinje)

Reguleringsplan-Bestemmelseområder (PBL2008 § 12)
 Bestemmelseområde - Anlegg- og riggområde
 Bestemmelseområde - Midlertidig bygg- og anlegg

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt (PBL2008 § 12)
 Bestemmelsegrense
 Bestemmelsegrense midlertidig bygg- og anlegg

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008
 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning
 Faresonegrense
 Formålsgrense
 Byggegrense
 Bebyggelse som inngår i planen
 Regulert senterlinje
 Frisiktslinje
 Regulert kant kjørebane
 Regulert kjørefelt
 Regulert støttemur
 Målelinje/Avstandslinje

 Stenging av avkjørsel
 Avkjørsel
 Påskrift feltnavn
 Påskrift areal
 Påskrift bredde
 Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



SARPSBORG KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

NYGÅRDSHAUGEN 1977

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

Planområdet er regulert med følgende formål:

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

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

Reguleringsbestemmelsene er datert:

Revidert: 02.02.1982 - 02.09.1986

Forenklet planendring for felt L: 31.09.2022

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

5. Byggeområde/industri.

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

6. Fellesbestemmelser.

- a). Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- b). Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn, kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

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

Bestemmelser til felt L (forenklet planendring vedtatt 31.08.2022)

§ 1. Formålsparagraf

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

§2. Bebyggelse og anlegg

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

§3 Hensynssoner

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

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

§4 Rekkefølgebestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§5 Krav til dokumentasjon

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

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

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

§6 Håndtering av jordressurser

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

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

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

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

§7 Offentlige og private arealer

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

Formålsområdet angitt som offentlige skal fradeles til egne tomter.

§8 Adkomst

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

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

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

d. Bolig i B8 skal ha avkjøring fra Brusemyrløkka.

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



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). **Trafikkarealer (§ 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.



Statens vegvesen

PLANBESTEMMELSER DETALJREGULERINGSPLAN



Riksveg 111 Rundkjøring Rådhusveien

PlanID: 0105 26031

Sarpsborg kommune

Region øst
Moss kontorsted
Datert 09.03.2015. Rev. 29.09.2015

Vedtatt av Sarpsborg bystyre den 12.11.2015, sak 92/15

Innholdsfortegnelse	SIDE
1 FORMÅLSPARAGRAF	4
2 REGULERINGSFORMÅL.....	4
2.1 Bebyggelse og anlegg. Jf. PBL § 12-5, 2. ledd nr. 1:	4
2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Jf. PBL § 12-5, 2. ledd nr. 2:.....	4
2.3 Grønnstruktur. Jf. PBL § 12-5, 2. ledd nr. 3:.....	4
2.4 Hensynssoner. Jf. PBL § 12-6.	4
2.5 Bestemmelsesområder. Jf. PBL § 12-7.....	4
3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER.....	4
3.1 Opparbeidelse av støyskjermingstiltak	4
3.2 Opparbeidelse av vegetasjon	5
3.3 Geoteknisk detaljprosjektering	5
3.4 Godkjenning av vann- og avløpstiltak	5
4 FELLESBESTEMMELSER	5
4.1 Kulturminner.....	5
4.2 Universell utforming.....	5
4.3 Støy	5
4.4 Luftforurensning	5
4.5 Landskapsbehandling og terrengtilpasning	5
4.6 Naturmiljø og biologiske forhold	6
4.7 Materialbruk	6
4.8 Fritak for søknadsplikt etter plan- og bygningsloven	6
5 BEBYGGELSE OG ANLEGG	6
5.1 Boligbebyggelse (B1, B2)	6
5.2 Energianlegg (BE1)	6
6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.....	6
6.1 Kjøreveg (o_SKV1, o_SKV2).....	6
6.2 Gang- og sykkelveg (o_SGS1 - o_SGS4)	6
6.3 Annen veggrunn – Tekniske anlegg (o_SVT)	7
6.4 Annen veggrunn – Grøntanlegg (o_SVG)	7
6.5 Kollektivholdeplass (o_SKH1, o_SKH2).....	7
6.6 Interne justeringer	7
7 GRØNNSTRUKTUR.....	7
7.1 Grønnstruktur (G1)	7
8 HENSYNSSONER	7
8.1 Faresone for høyspenningsanlegg (H370_1, H370_2)	7
9 BESTEMMELSESOMRÅDER.....	8
9.1 Bestemmelsesområde for midlertidig rigg- og anleggsområde (#1 - #4)	8

1 FORMÅLSPARAGRAF

Hovedhensikten med planen er å forbedre trafikksikkerhet i krysset mellom riksveg 111 (Iseveien) og Rådhusveien, samt forbedre framkommelighet for fotgjengere, syklistar og kollektivtrafikk.

2 REGULERINGSFORMÅL

Området innenfor reguleringsgrensen er regulert til følgende arealformål, jf. lov om planlegging og byggesaksbehandling, plan- og bygningsloven (PBL).

2.1 Bebyggelse og anlegg. Jf. PBL § 12-5, 2. ledd nr. 1:

- Boligbebyggelse (B1-B1)
- Energianlegg (BE1)

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Jf. PBL § 12-5, 2. ledd nr. 2:

- Kjøreveg (o_SKV1-o_SKV2)
- Gang- og sykkelveg (o_SGS1-o_SGS4)
- Annen veggrunn – Tekniske anlegg (o_SVT)
- Annen veggrunn – Grøntanlegg (o_SVG)
- Kollektivholdeplass (o_SKH1-o_SKH2)

2.3 Grønnstruktur. Jf. PBL § 12-5, 2. ledd nr. 3:

- Grønnstruktur (G1)

2.4 Hensynssoner. Jf. PBL § 12-6.

- Fareområde – Høyspenningsanlegg (H370_1, H370_2)

2.5 Bestemmelsesområder. Jf. PBL § 12-7.

- Midlertidig anleggs- og riggområde (#1-4)

3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

3.1 Opparbeidelse av støyskjermingstiltak

Det skal gis tilbud om lokale støyskjermingstiltak på uteplass for gnr./bnr. 1049/45 og gnr./bnr. 1049/213. Tiltakene skal være gjennomført før samferdselsanlegget tas i bruk, forutsatt at grunneiere samtykker i tiltakene. Støynivået skal da bringes ned mot L_{den} 55 dB så langt det lar seg gjøre innenfor tekniske og økonomisk forsvarlige rammer. Før samferdselsanlegget tas i bruk skal det også være etablert eventuelle nødvendige fasadetiltak som følge av videre utredning av innendørs støynivå for gnr./bnr. 1049/45 og gnr./bnr. 1049/213, forutsatt at grunneiere samtykker i tiltakene. Dersom innendørs støynivå i disse boligene overskrider $L_{pAeq24h}$ 35 dB skal det gis tilbud om tiltak på fasader, slik at innendørs støynivå bringes ned mot 30 dB så langt det lar seg gjøre innenfor tekniske og økonomisk forsvarlige rammer. Jf. PBL § 12-7, 1. ledd nr. 10.

3.2 Opparbeidelse av vegetasjon

Før samferdselsanlegget tas i bruk skal annen veggrunn – grøntanlegg, som er en del av vegprosjektet, være opparbeidet eller satt i stand. Dersom samferdselsanlegget tas i bruk på høst eller vinter, kan ferdigstilling av grøntanlegget utsettes til senest påfølgende 1. juni. Jf. PBL § 12-7, 1. ledd nr. 10.

3.3 Geoteknisk detaljprosjektering

Før arbeid med tiltak innenfor planområdet som berører grunnen igangsettes, skal det utføres supplerende geoteknisk detaljprosjektering av lokalstabilitet, samt omfang av geotekniske tiltak. Vurderinger utført i geoteknisk rapport tilhørende teknisk plan skal legges til grunn for videre detaljprosjektering. Jf. PBL § 12-7, 1. ledd nr. 10.

3.4 Godkjenning av vann- og avløpstiltak

Før arbeid med vann- og avløpstiltak tillates igangsatt skal tiltakene være godkjent av berørt kommunal forvaltningsmyndighet. Anlegg som skal overtas av Sarpsborg kommune skal utføres etter kommunal norm. Jf. PBL § 12-7, 1. ledd nr. 10.

4 FELLESBESTEMMELSER

4.1 Kulturminner

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

4.2 Universell utforming

Nye tiltak innenfor planområdet skal utformes etter prinsippene om universell utforming (Statens vegvesens håndbok V129), slik at alle befolkningsgrupper sikres en best mulig tilgjengelighet. Det tillates stigning inntil 7,0 % over kortere gang- og sykkelvegstreknings der hvor de stedlige forholdene tilsier at det ikke er mulig å tilfredsstille kravet til universell utforming uten vesentlige inngrep i eksisterende anlegg. Det tillates etablert "snarveger" uten universell utforming i tilknytning til kollektivholdeplasser. Jf. PBL §§ 12-7, 1. ledd nr. 4 og 29-3.

4.3 Støy

For tiltak innenfor planområdet skal Statens vegvesens praktisering av Miljøverndepartementets retningslinje (T-1442, eller senere utgaver), legges til grunn. Det skal om nødvendig gjøres ytterligere avbøtende tiltak utover det som er nevnt i punkt 3.1. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 3

4.4 Luftforurensning

For tiltak innenfor planområdet skal Miljøverndepartementets veileder for luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520), eller senere utgaver, legges til grunn. Det skal om nødvendig gjøres avbøtende tiltak. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 3

4.5 Landskapsbehandling og terrengtilpasning

Terrenginngrep skal utføres på en skånsom måte, best mulig tilpasset eksisterende terreng og vegetasjon. Skjæringer og fyllinger skal gis en naturlig overgang mot eksisterende terreng. Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter ved opparbeiding og beplantning av sideterreng, jf. *Regional handlingsplan mot fremmede skadelige arter*

fra Statens vegvesen Region øst. Alle berørte arealer skal settes i stand og tilsås/beplantes. Jf. PBL § 12-7, 1. ledd nr. 1, 2.

4.6 Naturmiljø og biologiske forhold

Under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet skal det vises aktsomhet for å unngå mulig skade på arter, naturtyper og økosystemer, jf. lov om forvaltning av naturens mangfold. Jf. PBL § 12-7, 1. ledd nr. 2.

4.7 Materialbruk

Naturstein skal benyttes som materiale i murer og all kantstein. Grønn mur av torvblokker kan tillates. Jf. PBL § 12-7, 1. ledd nr. 1, 2.

4.8 Fritak for søknadsplikt etter plan- og bygningsloven

Alle vegtiltak som omfattes av "Tekniske tegninger – Rv. 111 Rundkjøring Rådhusveien" datert 12. januar 2015 er fritatt for søknadsplikt etter plan- og bygningsloven, jf. forskrift om byggesak § 4-3, 1. ledd, bokstav a.

5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

5.1 Boligbebyggelse (B1, B2)

- a) Felt B1 og B2 er privat. Jf. PBL § 12-7, 1. ledd nr. 14.
- b) Innenfor feltene tillates det ikke oppført ny bebyggelse eller andre konstruksjoner/installasjoner, men feltet kan inngå i beregning av tomteutnyttelse for gnr./bnr. 1050/131 ved oppføring av bebyggelse i medhold av tilgrensende reguleringsplan. Jf. PBL § 12-7, 1. ledd nr. 1.

5.2 Energianlegg (BE1)

- a) Felt BE1 privat. Jf. PBL § 12-7, 1. ledd nr. 14.
- b) Innenfor feltet tillates det etablert konstruksjoner og installasjoner som ledd i energiforsyning med tilhørende utomhusanlegg. Jf. PBL § 12-7, 1. ledd nr. 1.
- c) Byggegrense går i formålsgrense. Jf. PBL § 12-7, 1. ledd nr. 1.

6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 Kjøreveg (o_SKV1, o_SKV2)

- a) Kjøreveg, o_SKV1 og o_SKV2 er offentlig veger. Jf. PBL § 12-7, 1. ledd nr. 14.
- b) Atkomst fra kjøreveger tillates som vist med avkjørselspil på plankart. Jf. PBL § 12-7, 1. ledd nr. 7.
- c) Eksisterende atkomst fra kjøreveg som vist med symbol på plankart skal stenges. Jf. PBL § 12-7, 1. ledd nr. 2.

6.2 Gang- og sykkelveg (o_SGS1 - o_SGS4)

- a) Gang- og sykkelveger, o_SGS1 - o_SGS4, er offentlige. Jf. PBL § 12-7, 1. ledd nr. 14.
- b) På felt SGS1 tillates det bilkjøring mellom felt o_SKV2 og gnr./bnr. 1049/2013. Jf. PBL § 12-7, 1. ledd nr. 11.

6.3 Annen veggrunn – Tekniske anlegg (o_SVT)

- a) Annen veggrunn – Tekniske anlegg, o_SVT, er offentlige anlegg. Jf. PBL § 12-7, 1. ledd nr. 14.
- b) Innenfor felt avsatt til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Annen veggrunn - Tekniske anlegg tillates det etablert anlegg, konstruksjoner og installasjoner som ledd i veganlegget. Jf. PBL § 12-7, 1. ledd nr. 1.

6.4 Annen veggrunn – Grøntanlegg (o_SVG)

- a) Annen veggrunn – Grøntanlegg, o_SVG, er offentlige anlegg. Jf. PBL § 12-7, 1. ledd nr. 14.
- b) Innenfor felt avsatt til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Annen veggrunn - Grøntanlegg tillates det etablert mindre anlegg, konstruksjoner og installasjoner som ledd i veganlegget. Jf. PBL § 12-7, 1. ledd nr. 1.
- c) I direkte tilknytning til kollektivholdeplasser og undergang tillates det ikke vegetasjon med høyde over 1 meter. Jf. PBL § 12-7, 1. ledd nr. 1.

6.5 Kollektivholdeplass (o_SKH1, o_SKH2)

- a) Kollektivholdeplass o_SKH1 og o_SKH2 er offentlige. Jf. PBL § 12-7, 1. ledd nr. 14.
- b) Innenfor feltene tillates det etablert konstruksjoner og utstyr med direkte tilknytning til formålet, herunder lehus, overbygde sykkelstativ, informasjonstavler, mm. Jf. PBL § 12-7, 1. ledd nr. 1.

6.6 Interne justeringer

- a) Innenfor hovedformålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates det interne justeringer mellom underformål for å gjøre en teknisk/økonomisk optimalisering, samtidig som opprinnelige hensyn til trafiksikkerhet, miljø avvikling, universell utforming m.m. tilfredsstilles. Kommunal plan- og vegmyndighet skal orienteres om endringene før utførelse. Jf. PBL § 12-7, 1. ledd nr. 1.

7 GRØNNSTRUKTUR**7.1 Grønnstruktur (G1)**

- a) Grønnstruktur G1 privat. Jf. PBL § 12-7, 1. ledd nr. 14.
- b) Innenfor feltet tillates det etablert konstruksjoner og installasjoner som ledd i grønnstruktur. Jf. PBL § 12-7, 1. ledd nr. 1.

8 HENSYNSSONER**8.1 Faresone for høyspenningsanlegg (H370_1, H370_2)**

- a) Innenfor feltene tillates ikke oppføring av bygninger eller konstruksjoner, ei heller langvarig opphold. Det tillates vegetasjon opptil 2,5 meters høyde. Oppfylling av eksisterende terreng skal forelegges og godkjennes av netteier før gjennomføring av tiltak. Jf. PBL § 12-7, 1. ledd nr. 4.

9 BESTEMMELSESONMRÅDER

9.1 Bestemmelsesområde for midlertidig rigg- og anleggsområde (#1 - #4)

- a) Innenfor områder markert #1-#4 tillates etablering av brakkerigg, lagring, midlertidig vegomlegging, samt midlertidige bygge- og anleggsarbeider under anleggsperioden for samferdselsanlegget. Hafslund Nett AS sine retningslinjer for arbeid under og ved høyspent skal legges til grunn innenfor 20 meter fra senterlinje høyspentlinje. Ved endt gjennomføring av veganlegget skal områdene så langt som mulig tilbakeføres til tilsvarende situasjon som før bygge- og anleggsarbeidet tok til. Jf. PBL § 12-7, 1. ledd nr. 7.
- b) Innenfor områdene markert #1, #3 og #4 skal det i anleggsfase opprettholdes trasé for gående og syklende. Tilfredsstillende trafiksikkerhet for gående og syklende skal sikres. Jf. PBL § 12-7, 1. ledd nr. 7.
- c) Innenfor områder markert med #1-#4 oppheves bestemmelsesområder for midlertidige rigg- og anleggsområder ved endt gjennomføring av veganlegget. Jf. PBL § 12-7, 1. ledd nr. 4.

-

Rev. A – 29.09.2015



Statens vegvesen
Region øst
Ressursavdelingen
Postboks 1010 2605 LILLEHAMMER
Tlf: (+47 915) 02030
firmapost-ost@vegvesen.no

vegvesen.no

Trygt fram sammen



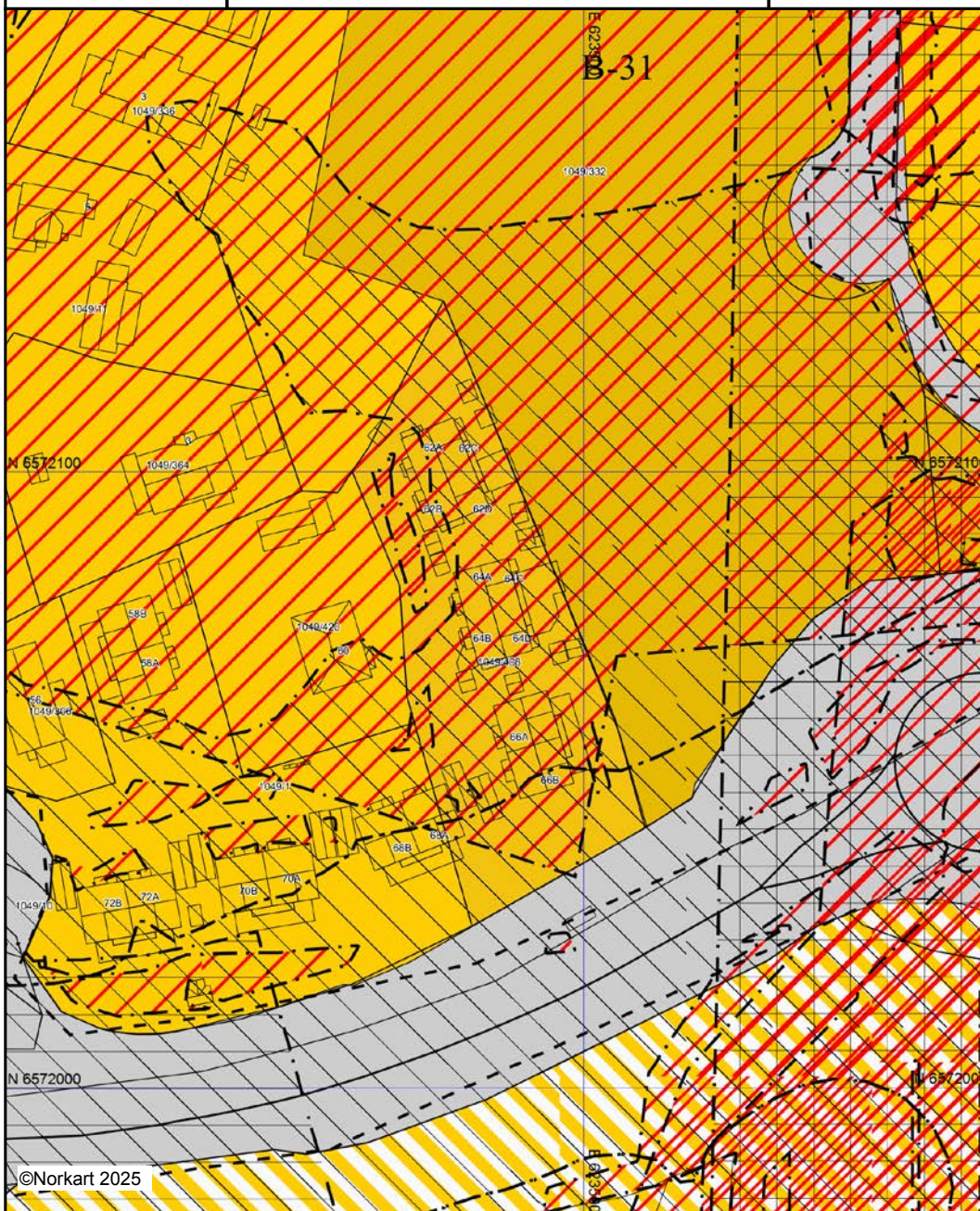
Sarpsborg kommune

Kommuneplan

Eiendom: 1049/408
Adresse: Gamle Isevei 64C
Utskriftsdato: 14.08.2025
Målestokk: 1:1000



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

<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>	
	Faresone grense
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Støysonegrense
	Støysone - Rød sone iht. T-1442
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Båndlegginggrense
	Båndlegging etter andre lover - nåværende
	Detaljeringsgrense
	Detaljeringszone-Reguleringsplan skal fortsatt
	Bestemmelsegrense
	Bebyggelse og anlegg - nåværende
	Bebyggelse og anlegg - fremtidig
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
	Veg - nåværende
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Hovedveg - nåværende
Abc	Påskrift områdenavn



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 eiendom (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 SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 kontraktssignering 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.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Gamle Isevei 64C
1738 BORGENHAUGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ine M. Bredholt

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre