

aktiv.





Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF

Karl Iversby

Mobil 922 83 824

E-post karl.iversby@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 500 000,-
Fellesgjeld: Kr 906 469,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 2 407 859,-
Felleskostn.: Kr 13 066,-
Selger: Thi Tran Brendryen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2007
BRA-i/BRA Total 85/92 kvm
Tomtstr.: 2741.4 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 1049, bnr. 425
Andelsnr.: 5
Oppdragsnr.: 1109260029

Rekkehus over to plan i hyggelig borettslag - 3 soverom - carport med lader - stor solrik terrasse

Velholdt rekkehusleilighet over to plan med attraktiv beliggenhet i et rolig og familievennlig område i Sarpsborg. Boligen fra 2007 har en praktisk planløsning med tre soverom, lys stue og kjøkken, samt sørvendt markterrasse som gir gode solforhold og fine uteplasser. Boligen fremstår som godt vedlikeholdt med balansert ventilasjon og en varmepumpe fra 2024. Utvendig bod og parkering i carport gir god hverdagskomfort. Kort vei til skoler, barnehager, kollektivtransport og flotte turmuligheter gjør dette til et ideelt hjem for familier som ønsker en trygg og enkel hverdag.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	37
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	56
Nabolagsprofil	61
Budskjema	130

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 85 kvm

BRA - e: 7 kvm

BRA totalt: 92 kvm

TBA: 27 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 43 kvm Entre og stue og kjøkken

BRA-e: 7 kvm Bod

2. etasje

BRA-i: 42 kvm Gang, 3 soverom og bod/garderobe og bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

25 kvm Terrasse

2. etasje

2 kvm Balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2741.4 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

Beliggenhet

Nordbergsvingen 28B ligger i et rolig og familievennlig boligområde på Nordberg i Sarpsborg. Området er kjent for sin trygge og etablerte bebyggelse, med lite trafikk og gode oppvekstvilkår, perfekt for både barnefamilier og deg som ønsker en mer

avslappet hverdag.

Det er kort vei til flere barnehager og skoler i nærområdet, noe som gjør logistikken enkel i hverdagen. Offentlig kommunikasjon er lett tilgjengelig med bussholdeplass kun få minutters gange unna, og Sarpsborg sentrum ligger en kort kjøretur fra boligen med alt av butikker, servicetilbud og kulturtilbud.

For deg som trives ute, byr området på flotte turmuligheter i skog og mark rett i nærheten, samt idrettsanlegg og treningsmuligheter for både store og små. Dagligvarebutikker og øvrige servicetilbud finnes også i kort avstand fra boligen.

Dette er en beliggenhet som kombinerer det beste fra rolige, grønne omgivelser med nærhet til byen, et ideelt utgangspunkt for en komfortabel og praktisk hverdag.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Skogro barnehage - 1 min gange

Baneveien barnehage - 10 min gange

Mobakken barnehage - 14 min gange

Skoler

Hafslund barneskole (1-7 kl.) - 12 min gange

Navestad barneskole (1-4 kl.) - 12 min gange

Borgen barneskole (1-7 kl.) - 5 min kjøring

Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) - 16 min gange

Borg videregående skole (Videregående skole) - 6 min kjøring

St. Olav videregående skole (Videregående skole) - 8 min kjøring

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

Magnus Eriksen

Type rapport

Eierskifterapport

Byggemåte

Boligen er en rekkehusleilighet oppført i 2007.

Bygningen er oppført på ringmurselementer med en støpt plate på mark, som er isolert mot grunnen.

Grunnmuren består av ringmurselementer.

Dreneringen er antatt å være utført i henhold til byggemåten, der overflatevann ledes til grunnen via drenerende masser, og takvann ledes bort fra grunnmuren via utkast fra nedløp.

Ytterveggene er konstruert som et bindingsverk i tre, utvendig kledd med stående, malt trepanel fra byggeåret.

Takkonstruksjonen er et saltak bygget med prefabrikkerte takstoler i tre. Taket er tekket med sveisepapp over et undertak av osb-plater. Det er et kaldtloft med lufting via takfot.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i plastbelagt stål.

Vinduer og balkongdører har 3-lags glass og malte karmen, og er fra 2007. Ytterdøren er en isolert dør fra samme år.

Eiendommen har en markplatting mot sør, som er oppført i en trekonstruksjon med terrassebord. I andre etasje er det en terrasse, også i trekonstruksjon, som hviler på søyler.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Grunn og fundamenter - Terrengforhold

Avvik: -Relativt flatt terreng rundt boligen med manglende anbefalt helning. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Flatt terreng kan medføre redusert bortledning av overflatevann, noe som kan øke fuktbelastningen mot grunnmur og konstruksjoner. Dette kan over tid gi økt risiko for fuktinntrengning i bygget

- Våtrom - Membran, tettesjiktet og sluk

Avvik: -Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon, utførelse gjeldende tetning og tilstand i sluk er da ukjent og ikke mulig å kontrollere

-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet

- VVS - Varmtvannsbereder

Avvik: -Berederen mangler lekkasjesikring. En lekkasje fra varmtvannsbereder vil ikke nødvendigvis kunne oppdages tidlig nok før det gjør skader på andre bygningsdeler. Lekkasjesikring må etableres

-Halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming

- VVS - Varmesentraler

Avvik: -Det er ikke fremvist dokumentasjon for installasjonen eller servicehistorikk. Kontroll av slike anlegg krever spesialkompetanse, og det anbefales at det utføres kontroll av fagkyndig

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2019.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 43 kvm: Entre og stue og kjøkken

TBA 25 kvm: Terrasse og balkongareal

2. Etasje:

BRA-i 42 kvm: Gang, 3 soverom og bod og bad

TBA 2 kvm: Terrasse og balkongareal

Utvendig bod:

BRA-e 7 kvm: Bod

Standard

Kjøkken

Sigdal kjøkkeninnredning fra 2007 med over- og underskap og laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Det er fliser over benkeplaten og mekanisk ventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet har frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Baderom fra 2007 med fliser på vegger og gulv, og slettmalt himling. Det er gulvvarme i gulvet. Badet er utstyrt med servantinnredning med skuffer, speilskap, gulvmontert toalett og dusjkabinett. Ventilasjon via avtrekksventil i tak og luftespalte under dør.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett på gulvet i kjøkken. Flislagt gulv på bad.

Vegger: Malt strie og fliser på vegger i kjøkken. Fliser på vegger på bad.

Himling: Slettmalt tak i kjøkken og slettmalt himling på bad.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Anlegget fra 2007 består dels av kobberør og dels rør-i-rør. Rørskap er plassert på bad. Hovedstoppekran med vannmåler er lokalisert under vask på kjøkken.

- Avløpsrør: Avløpsrør og sluker i plast fra 2007.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon fra 2007 med avtrekk fra våtrom og kjøkken, og tilluft til oppholdsrom. Aggregat er plassert på loft, og filter ble sist skiftet i 2025. Det er luftespalter under dører.
- Varmtvannstank: Benkebereder fra Høiax fra 2007, plassert i kjøkkenskap.
- Varmepumpe: Luft-til-luft varmepumpe av type Daikin fra 2024 er plassert i stue.
- Elektrisk anlegg: Skjult elektrisk anlegg fra 2007. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entré og har totalt 10 kurser. Det er fremlagt samsvarserklæring for utskiftning av armatur i 2015.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Integerte hvitevarer på kjøkken følger boligen ved salg.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Selger opplyser om at filter sist ble skiftet 2025

2024:

- Montert varmepumpe i 2024
- Varmesentralanlegget var nytt i 2024

2015:

- utskiftning av armatur 10.12.2015.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2024:

- Handlet inn materialer for maling av boder og carporter. Andelseiere har malt.
- Satt opp privat parkeringskilt på gjerdet.
- Ordnet et lys på utelysene.
- nye kurser og klargjøring for elbillader

2023:

- Utvidet terrassen ca 2023
- Ifølge selger ble ytterkledning sist malt/behandlet i 2023.

2020:

- Montert el-bil lader 2020

Parkering

Boligen i Nordbergsvingen Borettslag har følgende parkeringsmuligheter:

Hver boenhet har en parkeringsplass i en carport. I tillegg har borettslaget fem parkeringsplasser som fordeles etter ventelister. Beboerne må gi skriftlig beskjed til styret dersom de ønsker å sette seg på venteliste.

Det finnes også flere parkeringsmuligheter foran enden på hvert bygg, og disse plassene er forbeholdt beboernes gjester.

Det er ikke tillatt å parkere motoriserte kjøretøy foran inngangspartiene.

Forsikringsselskap og Polisenummer

KLP Skadeforsikring, polisenummer 5065042

Radonmåling

Boligen står oppført på ringmurselementer med støpt plate på mark med isolasjon mot grunn og radonsperre.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen har varmepumpe i 1. etasje, panelovn, og varmekabel på badet i 2. etasje.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

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

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 1 500 000

Omkostninger kjøper

1 500 000 (Prisantydning)

906 469 (Andel av fellesgjeld)

2 406 469 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

2 407 859 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 416 759 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 419 559 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 873 429 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 493 717 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Medlemskap i SOBBL pr. andelseier (Innmeldingsgebyr kr. 300,- og kontingent kr. 250,-), 300 kr

Tilbud om lånefinansiering

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

finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 13 066 kr i måneden
- Renter: 3 031 kr i måneden
- Felleskostnader - 1: 5 221 kr i måneden
- Avdrag: 4 814 kr i måneden
- Endringsvarsel felleskostnader: Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 13 066

Andel Fellesgjeld

Kr 906 469

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

17.03.2026

Andel fellesformue

Kr 45 972

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Borettslaget Nordbergsvingen

Organisasjonsnummer

992070455

Andelsnummer

5

Om borettslaget

Nordbergsvingen Borettslag i Sarpsborg kommune består av 8 andeler. Selskapets organisasjonsnummer er 992070455.

Forretningsfører for selskapet er Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

Vedtatte saker:

- Årsmeldingen ble tatt til orientering.
- Valg av styremedlem for 2 år: Thi Tran Brendryen.
- Valg av varamedlem for 1 år: Tom-Erik Jensen.
- Styret fungerer som valgkomité.

Pågående saker:

- Handlet inn materialer for maling av boder og carporter. Andelseiere har malt. Styret har minnet noen andelseiere på viktigheten av å få malt carport i løpet av 2025.
- Satt opp privat parkeringskilt på gjerdet.
- Ordnet et lys på utelysene. Må gå over til Led på utelysene etter hvert.
- Ordnet reparasjoner hos andelseier.
- Ordnet billigere pris med samme innhold hos tv- og internett leverandør.
- Har tatt kontakt med kommune, gå ned på antall renovasjonsdunker har ikke noe å si på pris. Fortsetter å ha dunkene inntil videre.
- Informert om viktigheten av å brette papir i papirbeholderen.
- Styret har vedtatt og signert budsjettet i portalen.
- Styret har fulgt Sobbl sin anbefaling om endring av felleskostnader.
- Styret ser på muligheter for nye terrassedører i fremtiden.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 11503968, Husbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 17-03-2026: 4.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 49
Saldo per 17-03-2026: kr 7400761
Andel av saldo: kr 906469
(siste termin 12-06-2038)
rente
IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Forkjøpsrett

Det er ikke vedtektsfestet forkjøpsrett i borettslaget.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (433 200,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (361 255,-)

Vedtatte kostnadsøkninger:

Honorering av Tom-Erik Jensen med kr 8.000 for utførte vaktmesteroppgaver for perioden 2024 - 2025.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Styret ser på muligheter for nye terrassedører i fremtiden.

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

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget. Hunder skal til enhver tid holdes i bånd (overtredelse av dette vil medføre at dyrehold i borettslaget må vurderes på nytt). Dersom andelseier har eller ønsker å skaffe seg mer enn ett husdyr, må det søkes særskilt til styret i borettslaget, som igjen vil godkjenne eller avslå søknaden.

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 1.
- (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.

Dugnad

Gressklipping av fellesarealene og snørydding er et felles ansvar.

Snørydding tas ved behov og alle er i fellesskap ansvarlige for at dette blir utført.

Forretningsfører

Forretningsfører

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1049, bruksnummer 425 i Sarpsborg kommune. Andelsnr. 5 i Borettslaget Nordbergsvingen med orgnr. 992070455

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3105/1049/425:

05.09.2006 - Dokumentnr: 418359 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3105 Gnr:1049 Bnr:57

01.01.2020 - Dokumentnr: 402485 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0105 Gnr:1049 Bnr:425

01.01.2024 - Dokumentnr: 227965 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3003 Gnr:1049 Bnr:425

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest for eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 19.12.2007. Følgende arbeider/anmerkninger sto igjen før ferdigattest kunne utstedes: Tilsåing og beplanting så snart været tillater det. Megler kjenner ikke til om arbeidene er fullført.

Da tiltaket er omsøkt etter 01.01.1998, vil det være mulig å søke om ferdigattest i etterkant. Kjøper anbefales å søke ferdigattest for å sikre lovlig bruk av eiendommen. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Midlertidig brukstillatelse er vedlagt salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

19.12.2007.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Offentlig vann

Tilknytning avløp: Offentlig avløp

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Konsentrert småhusbebyggelse

Eiendommen følger eldre reguleringsplan Nordbergsvingen 24A (plan-ID 28010). Planen regulerer eiendommen til konsentrert småhusbebyggelse (felt KS), samt delarealer for felles avkjørsel og frisiktsone.. 16.03.2006

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg, med ikraftttredelse 10.10.2024. Et delareal på 2735 kvm er i kommuneplanen avsatt til Bebyggelse og anlegg, Nåværende, med bestemmelsesområdenavn BS_Lav-moderat fortetting.

Sarpsborg kommune har startet et arbeid med å oppheve eldre reguleringsplaner, som inkluderer planen for Bede/Navestad (plan-ID 28003) som eiendommen delvis omfattes av.

I henhold til kommuneplanen ligger eiendommen innenfor hensynssone for støy fra vei, H210 (rød sone) og H220 (gul sone). Eiendommen er også berørt av hensynssone for flomfare, H320. Reguleringsplanen definerer i tillegg en frisiktsone ved vei.

Berørte datasett:

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest

dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

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.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglere vederlag

Det er avtalt vederlag kr. 45 000,- I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 500 Digital annonsering
6 950 Fotograf
2 888 Kommunale opplysninger
24 900 Markedspakke
6 900 Oppgjørshonorar
5 071 Opplysninger fra forretningsfører
2 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
10 900 Tilretteleggingsgebyr
0 Visninger/overtakelse per stk.
6 000 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
9 000 Utlegg takst/tilstandsrapport
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 107 109

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

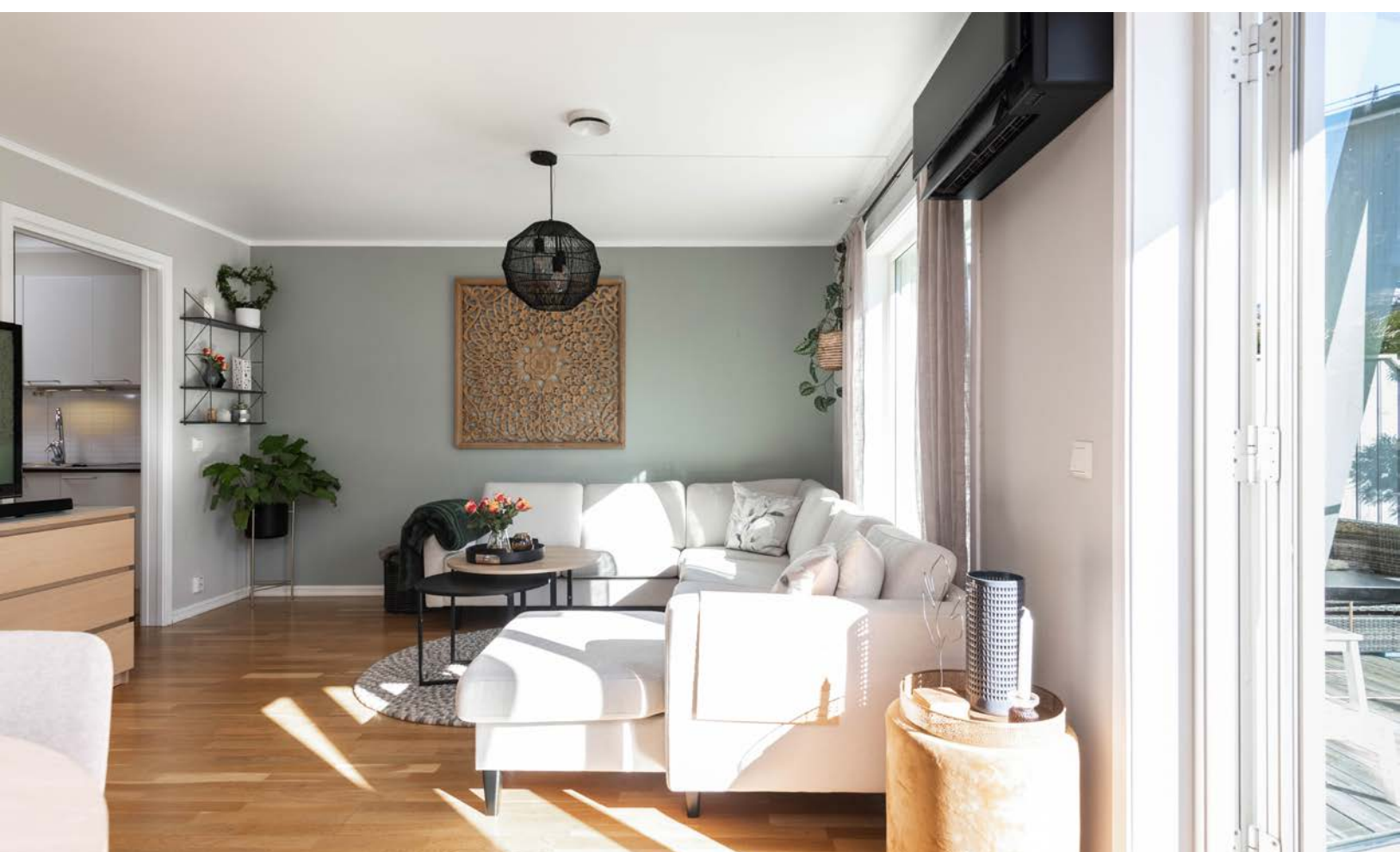
Ine M. Bredholt
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF
ine.meisund.bredholt@aktiv.no
Tlf: 911 55 707

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

26.03.2026









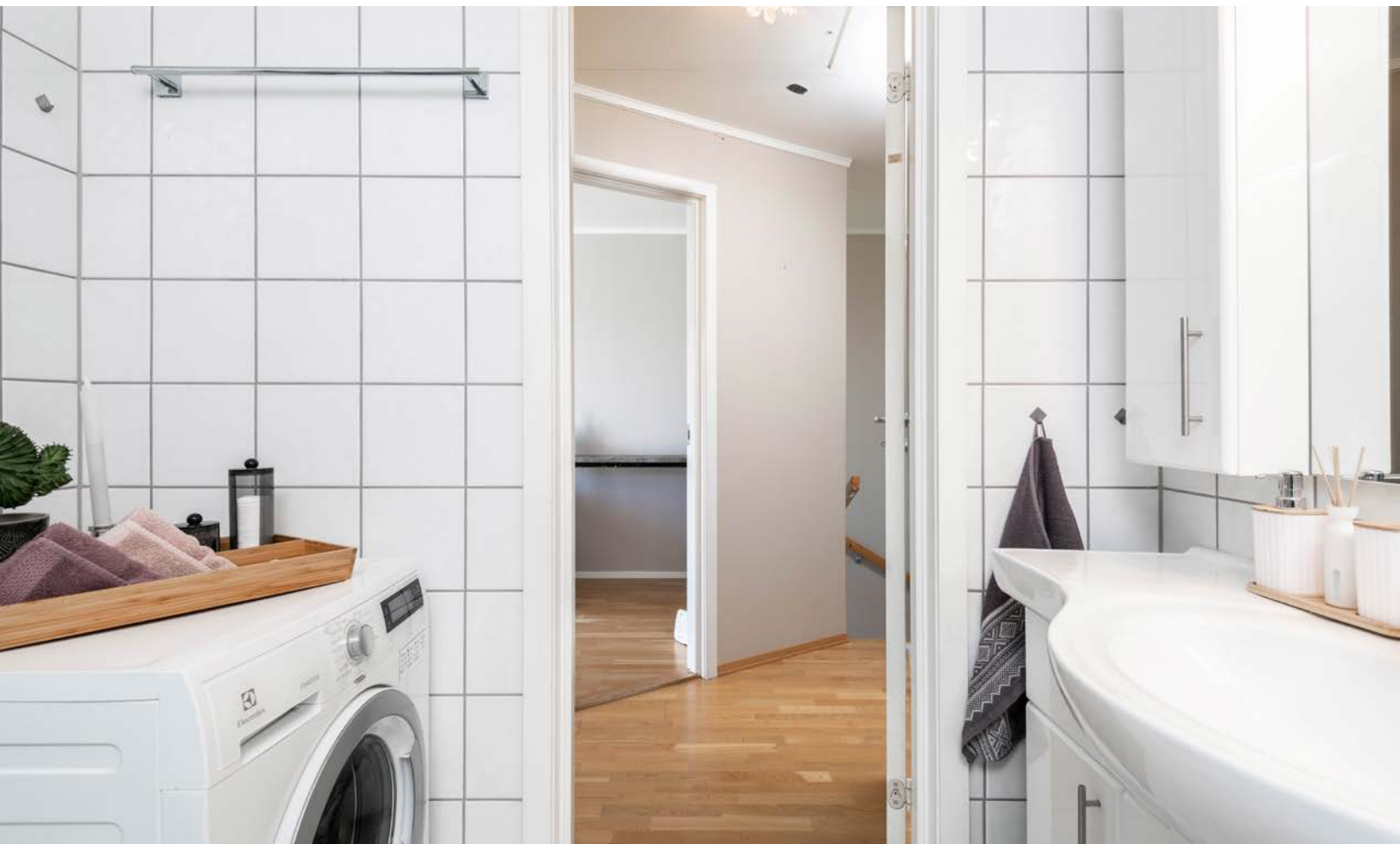














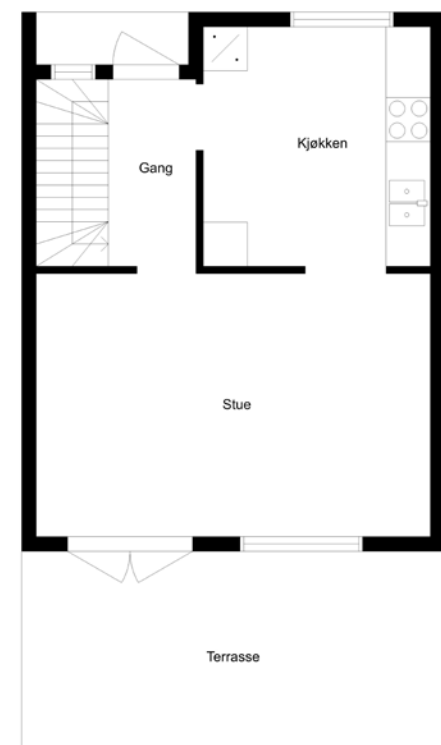




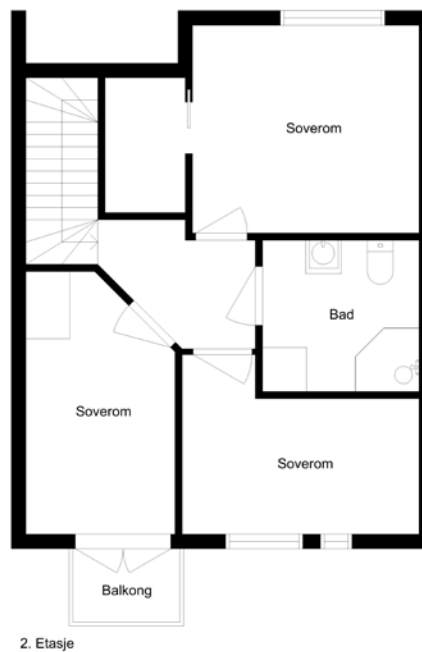




Plantegning



1. Etasje



2. Etasje

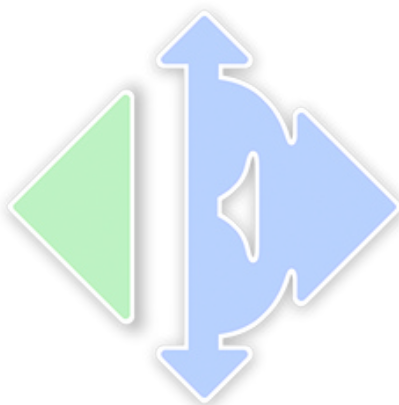
Ikke Målt Tegning, Avvik Kan Forekomme.



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

Vedlegg

Rekkehusleilighet
Nordbergsvingen 28B
1738 Borgenhaugen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
 Takstmann
Magnus Eriksen
 Dato: 18/03/2026

Navestaveien 20
 Borgenhaugen 1738
 21 41 66 22
 magnus@bolavi.no

Bolavi



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:1049, Bnr: 425
Hjemmelshaver:	Thi Tran Brendryen
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	5
Tomt:	Eiet 2 741 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	201701
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst
Forsikringsforhold:	ikke relevant
Ligningsverdi:	ikke relevant
Byggeår:	2007

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

10.03.2026

Forutsetninger:

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boligen. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen

Oppdragsgiver:

Thi Tran Brendryen

Tilstede under befaringen:

Thi Tran Brendryen

Fuktmåler benyttet:

Protimeter

OM TOMTEN:

Tomten er relativt flat, det er asfaltert gang- og parkeringsarealer, mindre gressarealer og diverse beplantninger.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen står oppført på ringmurselementer med støpt plate på mark med isolasjon mot grunn. Drenering antas å være hensyntatt etter byggemåte og tomtens utforming ved at overflatevann infiltreres mot grunnen med drenerende masser. Takvann er ledet via utkast fra nedløp bort fra grunnmur.

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med stående malt trepanel fra 2007. Vinduer og balkongdører med 3-lags glass med malte karmen. Vinduer er av type fastkarm, toppsving og det registreres datostempling fra 2007. Isolert ytterdør fra 2007.

Saltakkonstruksjon oppført med prefabrikkerte takstoler i tre, utvendig tekket sveisepapp. Takets oppbygning med undertak av osb platert utvendig tekket med sveisepapp, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Kaldtloft med tilkomst via nedfellbar loftstrapp fra gang i 2.etg, loftet er ikke gangbart. Loftet har gjennomgående lufting nederst via takfot via raftepapp

Boligen har markplattning mot sør på 35 kvm, oppført i trekonstruksjon. Fundamentering er ukjent og ikke mulig å kontrollere, det er terrassebord på overside.

Boligen har også terrasse mot sør i 2.etg på 2 kvm, oppført i trekonstruksjon. Terrassen er oppført på søyler med tilfarere anlagt mot husvegg, terrassebord på overside med rekkverk i stående format. Rekkverkshøyde måles til 0,93 meter.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Rekkehusleilighet over 2 plan bygget i 2007. Boligen fremstår god vedlikeholdt. De avvikene som er funnet er hovedsakelig knyttet til alder og forventet levetid. Videre vedlikehold av boligen må forventes for å holde standarden vedlike.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Varmepumpe i 1.etg
- Panelovn
- Varmekabel på bad i 2.etg

BOD OG PARKERING:

- Utvendig bod
- Parkeringsplass i carport

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakka
- PropCloud.no
- Boligmappa.no
- Det er levert egenerklæring fra selger
- Tilsendt spørreskjema fra takstmann er muntlig gjennomgått på befaringsdagen

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**1.ETG**

Vegger: Malt strie

Tak: Slettmalt

Gulv: Parkett

2.ETG

Vegger: Malt strie. Fliser på bad

Tak: Slettmalt

Gulv: Parkett. Fliser på bad

MERKNADER OM ANDRE ROM:**PLANAVVIK:**

-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 20mm over lengre strekker der måling kunne utføres. Det er registrert høydeforskjeller i gulvene som ligger utenfor akseptable toleranser i henhold til gjeldende standard for planhet. Skjevhetene kan ha sammenheng med setninger fra opprinnelig byggeår. Utbedring av slike forhold kan være omfattende, kostbart og berøre flere bygningsdeler, ettersom arbeidet ofte innebærer inngrep i både konstruksjon og overflater

GULV:

-Normal slitasje iht alder og bruk

VEGG/HIMLING:

-Normal slitasje iht alder og bruk, evt merker og skruer hull kan forkomme

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende:

- Montert varmpumpe i 2024
- Montert el-bil lader 2020
- Utvidet terrassen ca 2023

Avhendingsloven sier:

§ 2-19.Dokumentasjon på håndverkertjenester.

-Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1.etasje	43			25
2.etasje	42			2
Utvendig bod		7		
SUM BYGNING	85	7		27
SUM BRA	92			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

1.etg:

-Entre, stue og kjøkken

2.etg:

-Gang, 3 soverom, bod og bad

Utvendig:

-Ingen

BRA-e:

1.etg:

-Ingen

2.etg:

-Ingen

Utvendig:

-Bod

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:

-Takhøyden i 1.etasje er målt til 2.40 meter

-Takhøyden i 2.etasje er målt til 2.38-2.41 meter

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikelopplysninger

GARASJE / UTHUS:

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Magnus Eriksen

Takstmann BMTF & Fagskoleingeniør

18/03/2026

Magnus Eriksen

1. Grunn og fundamenter**TG 1** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Grunnforhold er ukjent. Boligen står oppført på ringmurselementer med støpt plate på mark med isolasjon mot grunn og radonsperre. Drenering antas å være hensyntatt etter byggemåte og tomtens utforming ved at overflatevann infiltreres mot grunnen med drenerende masser. Takvann er ledet via utkast fra nedløp bort fra grunnmur.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Tomten er relativ flat, det er asfaltert gang- og parkeringsarealer, mindre gressarealer og diverse beplantninger.

Merknader:

-Relativt flatt terreng rundt boligen med manglende anbefalt helning. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. flatt terreng kan medføre redusert bortledning av overflatevann, noe som kan øke fuktbelastningen mot grunnmur og konstruksjoner. Dette kan over tid gi økt risiko for fuktinntrengning i bygget

2. Yttervegger**TG 1** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med stående malt trepanel fra 2007. Det er ingen skader som tilsier at det ikke er tilstrekkelig lufting bak kledning, men det er umulig å fastslå om det er tilstrekkelig lufting bak kledning uten å gjøre til dels store fysiske inngrep.

-Ifølge selger ble ytterkledning sist malt/behandlet i 2023. Videre fremtidig vedlikehold må kunne forventes

Merknader:**3. Vinduer og ytterdører****TG 1** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører med 3-lags glass med malte karmen. Vinduer er av type fastkarm, toppsving og det registreres datostempling fra 2007. Isolert ytterdør fra 2007.

-Tilgjengelige vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringdagen

-Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år.

Avhengig av vedlikehold og utførelse

Merknader:

-Enkelte vinduer er tråkke ved åpne-lukke funksjon. Det bør utføres justering og smøring for å sikre god funksjon og hindre slitasje eller skader på karm og dørblad

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er påvist ventileringsluftering.

Saltakkonstruksjon oppført med prefabrikkerte takstoler i tre, utvendig tekket sveisepapp.

-Via loft observeres det gjennomgående lufting via raft nederst ved takfot

-Konstruksjonen er kontrollert fra innside via loft og fra utside via bakkenivå

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2007

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Takets oppbygning med undertak av osb platert utvendig tekket med sveisepapp, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål.

-Undertak er kontrollert innside via loft, yttertak kontrollert via bakkenivå da det ikke anses sikkerhetsforsvarlig å ta seg opp på taket

Merknader:

-Undertak og tak anses å være fra byggeår, undertak har en forventet levetid på ca 25år. Over halvparten av forventet bruks-og levetid har passert og det må påregnes utbedringer i fremtiden.

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.
 Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.
 Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Kaldtloft med tilkomst via nedfellbar loftstrapp fra gang i 2.etg, loftet er ikke gangbart. Loftet har gjennomgående lufting nederst via takfot via raftepapp

-Loftet fremstår tørt og fint på befaringsdagen, ingen tegn til pågående fukt eller lekkasjer ved besiktelse av tilgjengelige områder

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
 Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
 Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
 Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
 Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Boligen har markplattning mot sør på 35 kvm, oppført i trekonstruksjon. Fundamentering er ukjent og ikke mulig å kontrollere, det er terrassebord på overside.

Boligen har også terrasse mot sør i 2.etg på 2 kvm, oppført i trekonstruksjon. Terrassen er oppført på søyler med tilfarere anlagt mot husvegg, terrassebord på overside med rekkverk i stående format. Rekkverkshøyde måles til 0,93 meter.

Merknader:

-Rekkverkshøyden i 2.etg er lavere enn dagens krav, men var i samsvar med forskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Den lave høyden innebærer økt risiko for fallulykker
 -Dels- elde og slitasje på gulv, det er grønske og slitte bord. Vedlikehold og utskiftninger må kunne påregnes

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det opplyses om at badet er fra 2007

Fliser på vegger og slettet i himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speilskap, gulvmontert toalett, dusjkabinett. Avtrekksventil i tak, spalte under dør for tilførsel av tilluft.

-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
 -Det er på tilfældige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
 -Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk under kabinett.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
 -Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
 -Det måles svakt ledefall på gulv utenfor dusjens nedslagsfelt, fall rundt sluk er ikke kontrollert.
 Høydeforskjell fra topp flis ved kabinett til topp membran ved dør er 80mm, som er tilfredsstillende

Merknader:

-Fallforhold i sluksone er ikke kontrollert ved befarings da dusjkabinett hindrer tilkomst. Tilstanden i området kan derfor ikke vurderes

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2007

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

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy.

Tettesjikt av ukjent

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende konstruksjon på soverom for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger

-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier

-Plastsluk med vannlås

Merknader:

-Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon, utførelse gjeldende tetning og tilstand i sluk er da ukjent og ikke mulig å kontrollere

-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2007

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

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

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

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Det opplyses om at kjøkkenet er fra 2007 og type er Sigdal.

Malt strie og fliser over benkeplate på vegger, slettmalt i taket og parkett på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Mekanisk ventilator med avtrekk ut.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon

-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier

-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark

-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

Merknader:

-Det er ikke installert automatisk lekkasjesikring eller komfyrvakt, dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet, men anbefales alltid å ettermontere

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2007

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluger og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

VVS anlegg med varierende materiale, dels kobber og nyere rør-i-rør, avløp og sluker i plast. Rørskap plassert på bad. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinstallasjoner.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

-Stoppekran med vannmåler plassert på under vask på kjøkken

-Rørskap med drenering mot rom med sluk

Merknader:

-Anlegget er fra byggeår. Med ingen synlig tegn til funksjonssvekkelse. Eldre anlegg som nærmer 25 år kan være en risikokonstruksjon og oppgraderinger/utskiftninger kan ikke utelukkes ved oppussing av rom med vanninstallasjoner

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2007
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.
 Berederen er ikke lekkasjesikret.

Boligen har benkebereder fra Høiax plassert i kjøkkenskap. Berederen er tilkoblet strøm via stikkontakt

En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15 - 30 år, mens den anbefalte brukstiden er på 20 år.

Merknader:

-Berederen mangler lekkasjesikring. En lekkasje fra varmtvannsbereder vil ikke nødvendigvis kunne oppdages tidlig nok før det gjør skader på andre bygningsdeler. Lekkasjesikring må etableres
 -Halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2024

Boligen er utstyrt med luft til luft varmepumpe av type Daikin, plassert i stue

Merknader:

-Det er ikke fremvist dokumentasjon for installasjonen eller servicehistorikk. Kontroll av slike anlegg krever spesialkompetanse, og det anbefales at det utføres kontroll av fagkyndig

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
 Ventilasjonsanlegget var nytt i 2007
 Det var sist inspisert i 2025
 Boligen har balansert ventilasjon.
 Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon, med avtrekkspunkter på våtrom og kjøkken, tilluftsventiler på oppholdsrom. Det er også luftespalter under dører som gir god luftgjennomstrømning i boligen.

-Avtrekk- og tilluftspunkter indikerer normal drift på befaringsdagen
 -Aggregat er plassert på loft
 -Selger opplyser om at filter sist ble skiftet 2025

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2007

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre. Anlegget er skjult, det er totalt 10 kurser inkludert hovedsikring.

-Selger har fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for utskiftning av armatur 10.12.2015.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL-anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er taksmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:

-Det er sendt forespørsel til det lokale el-tilsynet for siste kontroll gjennomført på anlegget, men svar er ikke mottatt enda. Rapporten kan oppdateres så fort svar foreligger hos oss

Merknader:

-Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for hele el-anlegget. Samsvarserklæring skal foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999 som verifikasjon på at dette er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene norm/regelverk

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSPPLYSNINGER:**LOVLIGHETER/ENDRINGER:**

-Det er ikke fremvist tegninger, ulovligheter eller endringer kan dermed ikke konstanteres

FERDIGATTEST:

-Det er ikke fremvist ferdigattest for boligen

BRANN OG SIKKERHET:

-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen

-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år

-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

FELLESKOSTNADER:

-Tot. innv. måned pr 17.03.2026: Kr 13 066

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	-Relativt flatt terreng rundt boligen med manglende anbefalt helning. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Flatt terreng kan medføre redusert bortledning av overflatevann, noe som kan øke fuktbelastningen mot grunnmur og konstruksjoner. Dette kan over tid gi økt risiko for fuktinntrengning i bygget
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	-Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon, utførelse gjeldende tetning og tilstand i sluk er da ukjent og ikke mulig å kontrollere -Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet
10.2	Varmtvannsbereder
	-Berederen mangler lekkasjesikring. En lekkasje fra varmtvannsbereder vil ikke nødvendigvis kunne oppdages tidlig nok før det gjør skader på andre bygningsdeler. Lekkasjesikring må etableres -Halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming
10.4	Varmesentraler
	-Det er ikke fremvist dokumentasjon for installasjonen eller servicehistorikk. Kontroll av slike anlegg krever spesialkompetanse, og det anbefales at det utføres kontroll av fagkyndig

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Thi Tran Brendryen

Boligen

Nordbergsvingen 28B
1738 BORGENHAUGEN

3105-1049/425/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2019
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Nabolagsprofil

Nordbergsvingen 28B - Nabolaget Nordberg/Bede - vurdert av 74 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Edonbakken 40 Linje 133	2 min 0.2 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	6 min 3.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 35 min

Skoler

Hafslund barneskole (1-7 kl.) 339 elever, 21 klasser	12 min 1.1 km
Navestad barneskole (1-4 kl.) 59 elever, 4 klasser	12 min 1.1 km
Borgen barneskole (1-7 kl.) 333 elever, 23 klasser	5 min 1.9 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 25 klasser	16 min 1.3 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	6 min 2.4 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	8 min 3.8 km

«Trives veldig godt her :) Stille og rolig :)»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

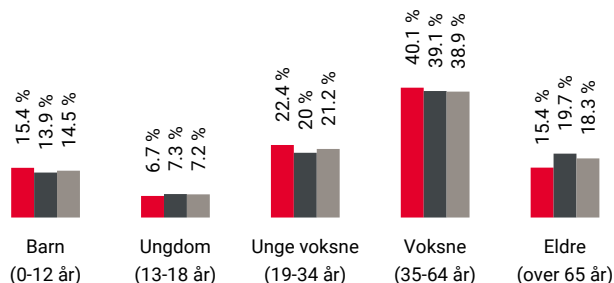
Bra 73/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nordberg/Bede	1 832	822
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skogro barnehage (0-5 år) 114 barn	1 min 0.1 km
Baneveien barnehage (1-5 år) 79 barn	10 min 0.8 km
Mobakken barnehage (1-5 år) 34 barn	14 min 1.1 km

Dagligvare

Kiwi Borgenhaugen PostNord	16 min 1.3 km
Rema 1000 Iseveien Søndagsåpent	23 min 1.8 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 85/100



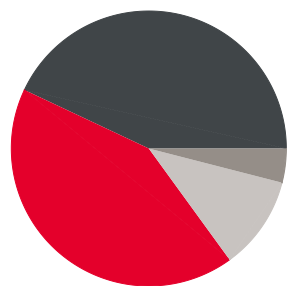
Gateparkering

Lett 81/100

Sport

	Navestad idrettspark Ballspill, fotball	11 min	1 km
	Mobakken idrettsplass Fotball	14 min	1.1 km
	Family Sportsklubb Iseveien Senter	19 min	
	Spenst Skjebergsenteret	5 min	

Boligmasse



42% enebolig
43% rekkehus
4% blokk
11% annet

«Kort vei til Hafslundparken, butikker,
Sverige osv..»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Storbyen

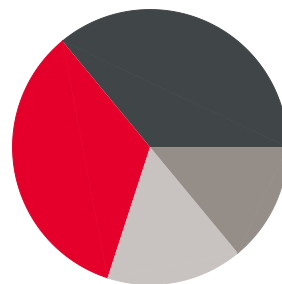
8 min



Apotek 1 Iseveien

23 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



34% i barnehagealder
36% 6-12 år
14% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

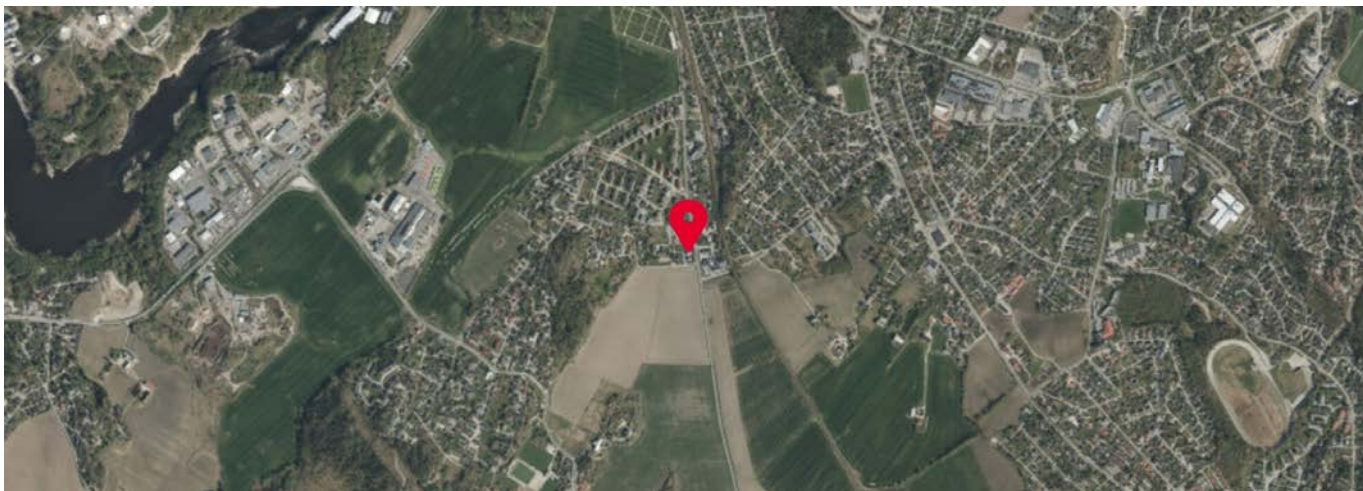
Nordberg/Bede

Fredrikstad/Sarpsborg

Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Eiendom	3105 1049/425		
Utskriftsdato	16.03.2026	Antall datasett	17

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

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

4 Berørte datasett

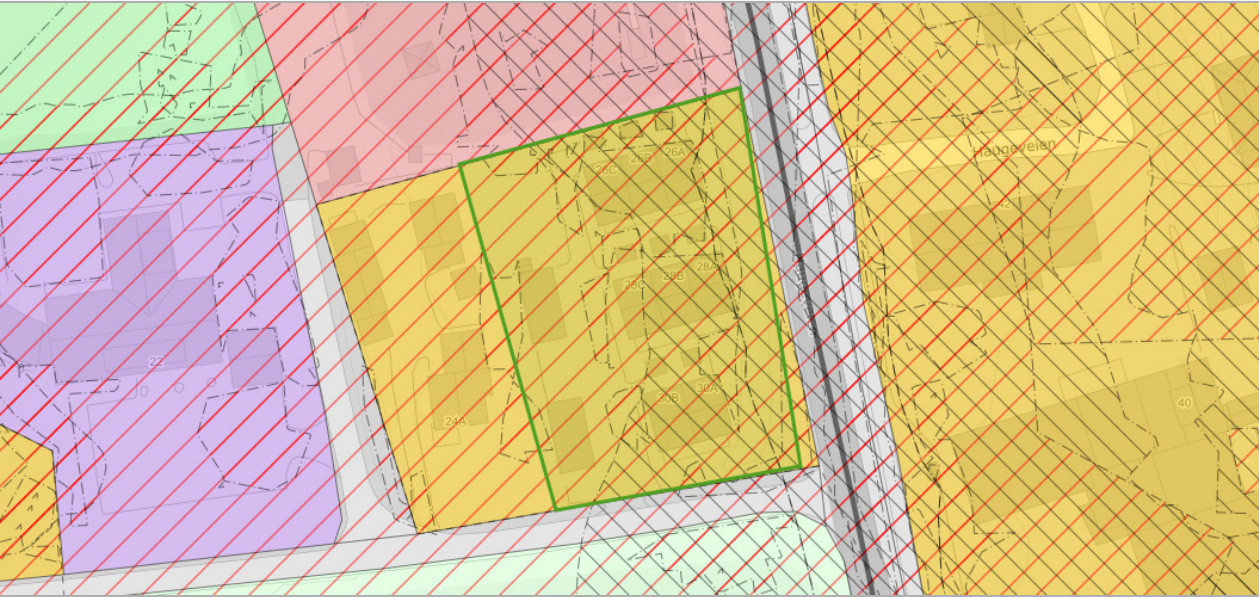
- ❗ KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- ❗ Oppheving av reguleringsplaner
- ❗ MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- ❗ REGULERINGSPLAN

13 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

KpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Bebyggelse og anlegg - Nåværende
KpArealformålOmråde - Tjenesteyting - Nåværende	Tjenesteyting - Nåværende
KpArealformålOmråde - Næringsbebyggelse - Nåværende	Næringsbebyggelse - Nåværende
KpArealformålOmråde - Grenndstruktur - Nåværende	Grenndstruktur - Nåværende
KpArealformålOmråde - LNFR - Sprøtt bolig, tris og næringsbebyggelse - Nåværende	LNFR - Sprøtt bolig, tris og næringsbebyggelse - Nåværende
KpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur - Nåværende	Samferdsel og teknisk infrastruktur - Nåværende
KpFareSone	Rastfare
KpStøysone	Flomfare
KpBestemmelseOmråde	Rød sone iht. T-1442
KpBestemmelseOmråde	Gul sone iht. T-1442
KpFareGrense	Bestemmelseområde
KpStøysGrense	Faresone grense
KpBestemmelseGrense	Støysonegrense
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	(1001) Bebyggelse og anlegg
(1) Nåværende	(1160) Offentlig eller privat tjenesteyting

Bestemmelseområde

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

Faresone

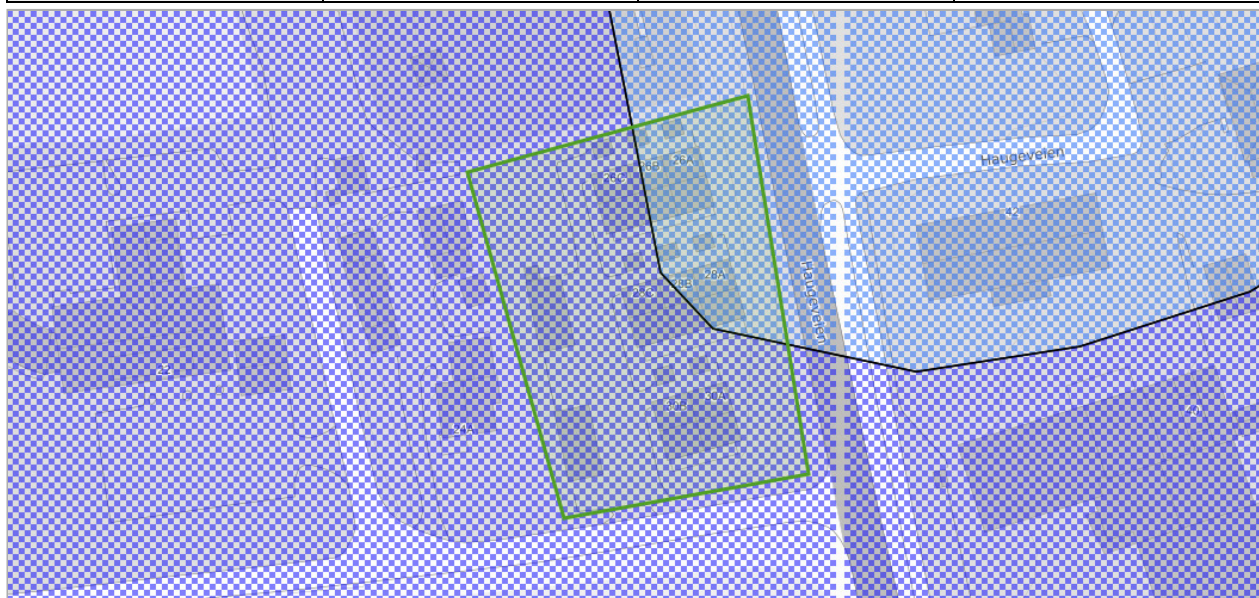
Fare	Hensynsonenavn	Antall
(320) Flomfare	H320_Lavpunkt	11
(320) Flomfare	H320_aktksomhet flom	1

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

	Svært stor
	Stor

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmasstype
Stor	Fyllmasse (antropogent materiale)
Svært stor	Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet

Oppheving av reguleringsplaner

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	05.06.2025
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Plan foreslått opphevet

Objekter

Planid	Plannavn
28003	Bede /Navestad

REGULERINGSPLAN

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

RbFormålOmråde - Fellesområder	Felles avkjørsel
RbFormålOmråde - Offentlige trafikkområder	Felles parkeringsplass
RbFormålOmråde - Byggeområder	Kjøreveg
RbFormålOmråde - Kombinerte formål	Gang sykkelveg
RbFormålOmråde - Spesialområder	Boliger med tilhørende anlegg
RbRestriksjonOmråde	Frittliggende småhusbebyggelse
RbFareOmråde	Konsentrert småhusbebyggelse
RbRestriksjonGrense	Industri/lager
RpFareGrense	Almennyttig forsamlingslokale
RpOmråde	Forretning/industri
RpFormålGrense	Parkbelte
RpGrense	Frisiktsone
RpJuridiskLinje	Høyspenningsanlegg
RpJuridiskPunkt	RbRestriksjonGrense
RpPåskrift	RpFareGrense
	Planområde
	RpFormålGrense
	RpFormålGrense
	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Regulert tomtgrense
	Byggeline
	Byggelinje
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert støyskjerm
	Målelinje avstandslinje
	Målelinje avstandslinje symbol
	Avkjørsel
	Udefinert

Planområde

PlanID	Plannavn	Link
28003	Bede - Navestad	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=28003)
28010	Nordbergsvingen 24A	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=28010)

Formålsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse
-	(710) Felles avkjørsel	-
Forsamlingslokale A	(177) Almennyttig formål - forsamlingslokale	-
FS	(111) Frittliggende småhusbebyggelse	-
-	(310) Kjørevei	-
KS	(112) Konsentrert småhusbebyggelse	-

Restriksjonsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Antall
-	(640) Frisiktsone	2



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 16.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1049	Bruksnr.	425	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Nordbergsvingen 28B, 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/12972/201701%20Bestemmelser%2C%20datert%2009.10.2025.pdf		
Delarealer	Delareal	582 m ²	
	KPHensynsonenavn	H320_Lavpunkt	
	KPFare	Flomfare	
Delareal	2 735 m ²		
	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende	
Delareal	6 m ²		
	Arealbruk	Offentlig eller privat tjenesteyting,Nåværende	

Delareal	2 741 m ²
KPHensynsonenavn	H320_aksomhet flom
KPFare	Flomfare
Delareal	442 m ²
KPHensynsonenavn	H210_Veg
KPStøy	Rød sone iht. T-1442
Delareal	1 164 m ²
KPHensynsonenavn	H220_Veg
KPStøy	Gul sone iht. T-1442
Delareal	2 735 m ²
BestemmelseOmrådenavn	BS_Lav-moderat fortetting
KPBestemmelseHjemmel	byggeregrens, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	28010
Navn	Nordbergsvingen 24A
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.03.2006
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/208/28010%20Bestemmelser%2C%20datert%2010.08.2004%2C%20revidert%2008.02.2006.pdf
Delarealer	Delareal 25 m ²
	Formål Felles avkjørsel
	Delareal 122 m ²
	Formål Frisiktsone
Delareal	25 m ²
	Formål Frittliggende småhusbebyggelse
	Feltnavn FS
Delareal	2 657 m ²
	Formål Konsentrert småhusbebyggelse
	Feltnavn KS
Id	28003
Navn	Bede - Navestad
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.02.1979
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/1927/2803.pdf
Delarealer	Delareal 33 m ²
	Formål Kjørevei



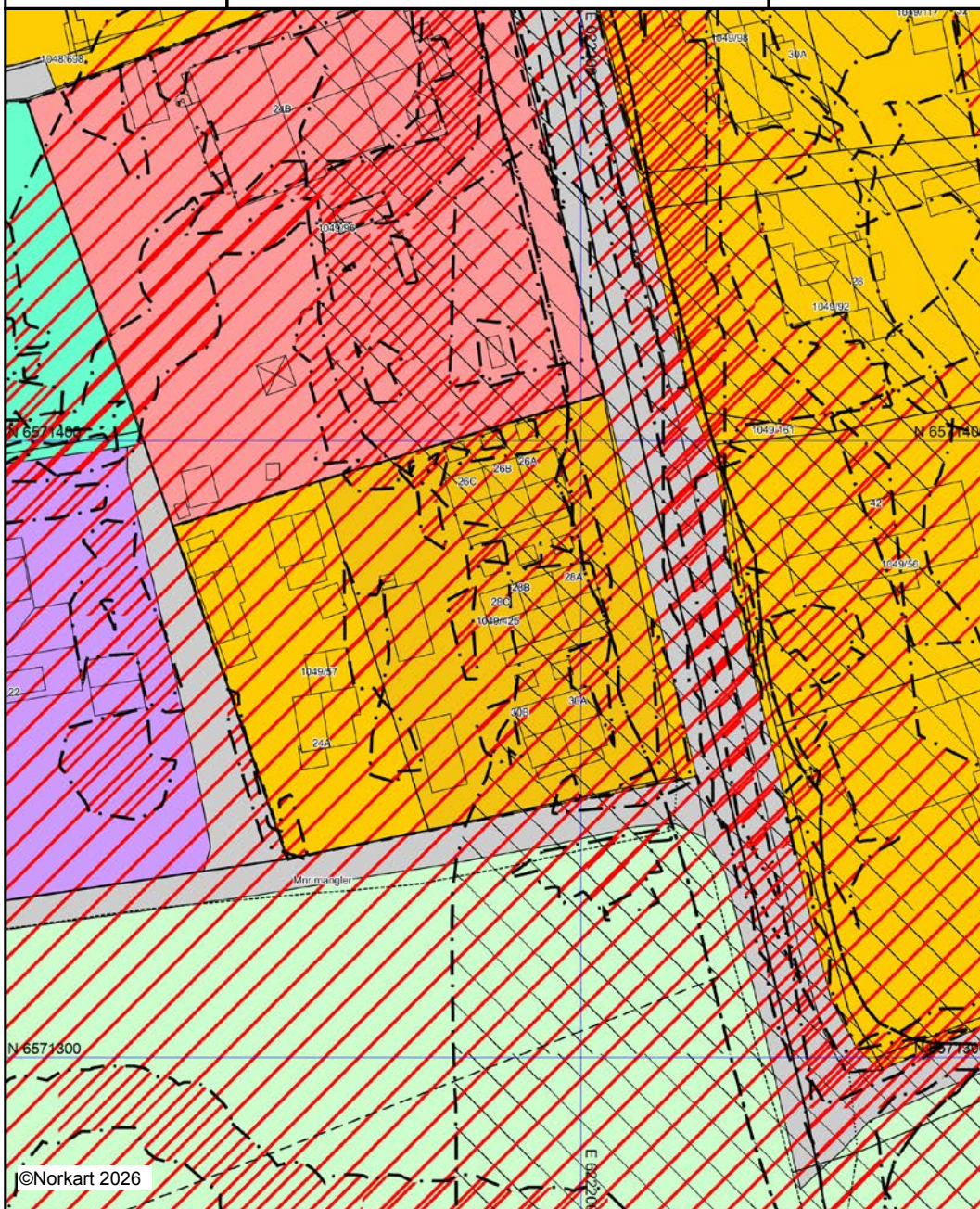
Sarpsborg kommune

Kommuneplan

Eiendom: 1049/425
Adresse: Nordbergsvingen 28B
Utskriftsdato: 16.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

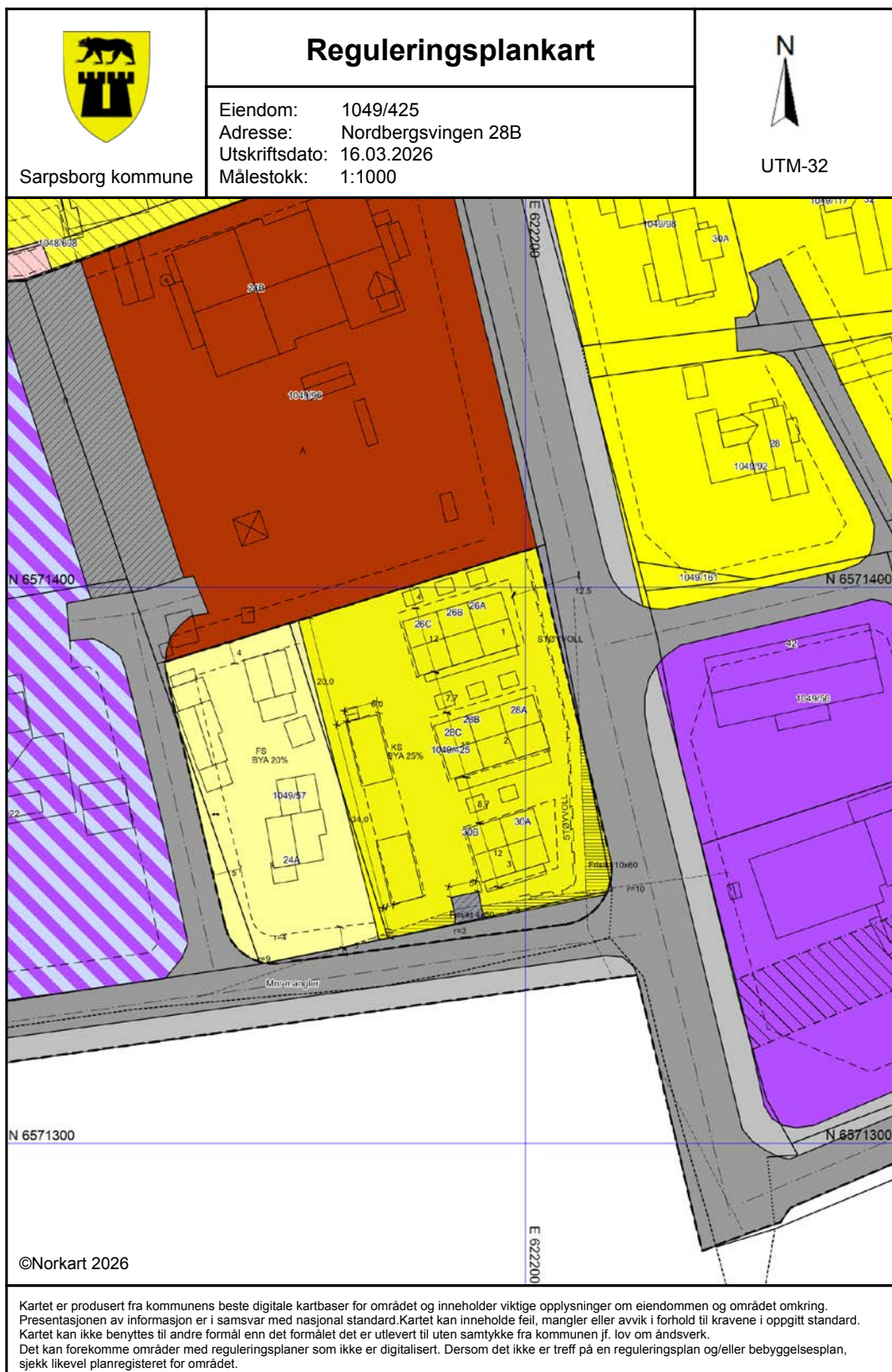


©Norkart 2026

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
	Bestemmelsegrense
	Bebyggelse og anlegg - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	Næringsbebyggelse - nåværende
	Veg - nåværende
	Bane - nåværende
	Blågrønnstruktur - nåværende
	LNFR-areal, Spredt bolig-, fritids- og næringst
	Kraftledning - nåværende
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Hovedveg - nåværende



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Område for industri/lager
-  Almennyttig forsamlingslokale (grendehus m)
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Parkbelte i industristøk
-  Felles avkjørsel
-  Felles parkeringsplass
-  Forretning/Industri
-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo
-  Grense for restriksjonsområde
-  Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

-  Støysonegrense
-  Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
-  Lekeplass
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang- og sykkelveg
-  Grønnstruktur
-  Sikringsone - Frisikt
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Byggelinje
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Regulert støyskjerm
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

ORDENSREGLER FOR NORDBERGSVINGEN BORETTSLAG

Gjeldende fra 10.06.2011

Oppdatert 10.04.2012

Oppdatert 27.09.2016

Oppdatert 17.03.2021 (note 6 - Dyrehold)

Oppdatert 25.05.2023

Oppdatert 30.04.2024

1. Formål og omfang

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. **Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2200 – 0700.** I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. **Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2200 (fest/tilstelning/selskap), varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid (14 dager før).**

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc. varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 0700-2000
- I helg og på helligdager klokken 1000-1800
-

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 og bad/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 veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for evt. desinfeksjon.
- At balkonger ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og at beboer også står ansvarlig for og fjerne snø og is fra denne.

Andelseier skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, leegger, parabolantennner, varmepumper eller lignende.

Ventilasjonsanlegget:

Ventilasjonsanlegget skal til enhver tid være skrudd på.

Det er stor risiko for fuktskader dersom ventilasjonen ikke er på eller filteret er tett (se eget skriv om dette i permen).

4. Fellesarealer

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

Det er separate søppelkasser for husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Plast sorteres i egne sekker og plasseres ved søppelkassene ved avtalt henting. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealene holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres utenfor beboers utebod.

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

Carporter og øvrige parkeringsplasser skal holdes rene og ryddige. Carportene skal ikke benyttes som bod/oppbevaringsplass.

Lek og ballspill på den asfalterte delen av gårdsplassen er ikke tillatt. Barn kan komme til skade og biler som står parkert kan bli påført skade.

Gressklipping av fellesarealene og snørydding er et felles ansvar. Snørydding tas ved behov og alle er i fellesskap ansvarlige for at dette blir utført.

Verktøy som tilhører Borettslaget skal ikke benyttes privat (gressklipper, kantklipper etc.)

Utvendige juledekorasjoner/lys: Blinkende lys er ikke tillatt !!! Det skal helst kun benyttes hvite lys. Det er enhver sitt ansvar å undersøke med naboene at din belysning ikke er til plage/forstyrrelse.

5. Kjøring og parkering på fellesområdet

Hver boenhet har en parkeringsplass i hver sin carport. I tillegg har borettslaget 5 parkeringsplasser som fordeles etter ventelister. Beboerne er selv ansvarlig for å gi skriftlig beskjed til styret dersom de ønsker å sette seg på venteliste.

Det finnes flere parkeringsmuligheter foran enden på hvert bygg. Disse plassene er forbeholdt beboernes gjester.

Unødvendig kjøring på fellesområdet er ikke tillatt og det anmodes om å vise aktsomhet ved inn- og utkjøring/parkering.

Det er ikke tillatt å parkere motorisert kjøretøy (bil, motorsykkel, moped) foran inngangspartiene.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget.

Hunder skal til enhver tid holdes i bånd (overtredelse av dette vil medføre at dyrehold i borettslaget må vurderes på nytt).

Dersom andelseier har eller ønsker å skaffe seg mer enn ett husdyr, må det søkes særskilt til styret i borettslaget, som igjen vil godkjenne eller avslå søknaden.

7. Brudd på ordensreglene

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

Sist endret av generalforsamlingen 30.04.24

Retningslinjer for styrets vurdering av søknad for montering av varmepumpe i Nordbergsvingen borettslag:

Styret vil foreta en individuell vurdering av hver enkelt søknad basert på følgende kriterier/retningslinjer:

- Installasjonen skal kun foretas av kvalifisert personell med nødvendig opplæring innen installasjon og service på produktet som leveres.
- Det skal velges en varmepumpe så stillegående som mulig.
- Utedelen må plasseres slik at naboer ikke blir forstyrret av støy eller vibrasjoner. Utvendig lydnivå skal maks være 50 db.
- Utedelen skal ikke festes mot yttervegg av tre som deles med naboleilighet. Dette for å unngå vibrasjonsproblemer og støy.
- Utedelen må plasseres slik at den ikke hindrer snørydding og lignende.
- Utedelen må plasseres slik at det ikke oppstår problemer i forbindelse med avrenning av kondensvann.
- Hvis utedelen plasseres slik at kondensvann ikke kan renne fritt fra utedelen må dette ledes vekk på en forsvarlig måte slik at man unngår problemer med fukt, vannsøl, issvuller, frostsprengning og lignende.
- Avløpsrør må frostsikres med selvregulerende varmekabel hvis det er fare for at de tettes ved ising.
- Kondensvann fra innedelen må ledes ut av leiligheten på en slik måte at det ikke oppstår problemer med vannsøl når varmepumpen brukes som aircondition om sommeren.
- Styret kan kreve at det skal monteres et overbygg for å skjule utedelen. Dette skal males i husets farge.
- Alle kostnader vedrørende vedlikehold bæres av andelseier. Borettslaget kan pålegge vedlikehold eller fjerning hvis pumpen fortsatt er til sjenanse.
- Ved fjerning av varmepumpen skal eventuelle skader på bygning utbedres av andelseier.
- Ved salg av boligen er andelseier forpliktet til å videreformidle informasjon til ny andelseier.
- **Opplysninger som skal vedlegges søknaden:**
 - Varmepumpens spesifikasjoner
 - Merke
 - Leverandør
 - Utvendige mål
 - Utvendig lydnivå
 - Skisse av huset/tomt påtegnet forslag til montering

Søknad og avtale om installering av varmepumpe i Nordbergsvingen Borettslag

Undertegnede andelseier:

Adresse:

søker herved om å få installere varmepumpe.

Installeringen skal skje på nedenstående vilkår som aksepteres av andelseier.

1. Søknad om installering med forslag til plassering og angivelse av type varmepumpe/støynivå skal være godkjent av styret, se vedlagte retningslinjer.
2. Plassering av varmepumpen skal godkjennes av styret.
3. Andelseier er ansvarlig for at varmepumpen ikke er til sjenanse for naboer og er skjemmende på bygningen. Dette gjelder ved plassering, utseendemessig og ved støy. SFT's krav er at støyen hos naboen ikke skal overstige 35 desibel.
4. Alle kostnader vedrørende vedlikehold bæres av andelseier. Borettslaget kan pålegge vedlikehold eller fjerning hvis pumpen etter pålegg fortsatt er til sjenanse.
5. Ved fjerning av varmepumpen skal eventuelle skader på bygning utbedres av andelseier.
6. Hvis pålegg fra borettslaget ikke etterkommes, kan borettslaget fjerne pumpen for andelseiers regning.
7. Ved salg av boligen er andelseier forpliktet til å videreformidle informasjonen i denne avtale til ny andelseier.

Sarpsborg,/.....

Andelseier

Søknaden godkjennes.

Eventuelle vilkår:.....

.....

Sarpsborg,/.....

For Nordbergsvingen Borettslag

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Håvard Bøe

Dato utkjørt: 17.03.26 Side 1 av 2

Nordbergsvingen Borettslag	Vår ref.:	427/5
Nordbergsvingen 28 B	Type:	Frittstående Borettslag
1738 BORGENHAUGEN	Eiere:	Thi Tran Brendryen
Organisasjonsnr:	992 070 455	Andelsnr: 5

1: Felleskostnader**Tot. innev. måned:** 13 066

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter	3 031
	Felleskostnader - 1	5 221
	Avdrag	4 814

Det er IKKE innført IN-ordning i boligselskapet

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	906 469	Gjeld siste årsoppg.: 920 826
Klient ajourf. lån:	7 400 761	Klient gj. s. årsoppg.: 7 517 980

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 11503968, Husbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 17.03.2026: 4.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 49

Saldo per 17.03.2026: 7 400 761

Andel av saldo: 906 469

Første termin: 12.12.2008Første avdrag: 12.06.2016 (siste termin 12.06.2038)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Harald Kruse Gulliksen

Adresse: Nordbergsvingen 28A

Postnr/-sted: 1738 BORGENHAUGEN

Telefon: Mob.: 99571764

E-post: haraldgulliksen@hotmail.com

6: Ligning - 2025

Annen formue:	45 972	Gjeld:	920 826	Andre inntekter:	1 559
		Utgifter:	43 085		

7: Pålydende

Pålydende:	Opprinnelig innskudd:	365 000
Andelsnr: 5	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2007

Gårds/bruksnr: 1049/425

Bygningstype: Rekkehus

Feste/eiet tomt: Eiet

Tomteareal: 2741

9: Forsikring

Forsikret i:	KLP Skadeforsikring	Polisenr:	5065042
--------------	---------------------	-----------	---------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	15.12.2007	Første innflytting:	21.12.2007
Etasje:	2 plan	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringsstype:	Carport ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	leilighet
Ansiennitetsregler:	1 - Ingen forkjøpsrett		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Håvard Bøe

Dato utført: 17.03.26 Side 2 av 2

Nordbergsvingen Borettslag

Vår ref.: 427/5

Nordbergsvingen 28 B

Type: Frittstående Borettslag

1738 BORGENHAUGEN

Eiere: Thi Tran Brendryen

Organisasjonsnr: 992 070 455

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

Annen informasjon:

Nordbergsvingen Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Onsdag 12.03.2025 kl. 16:30

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 varamedlem for 1 år
- 6.3 Valg av valgkomite for 1 år

24.02.2025

Hilsen styret i Nordbergsvingen 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, Harald Kruse Gulliksen
Styremedlem, Thi Tran Brendryen
Styremedlem, Turid Anita Ottosen Molvik
Varamedlem, Tom-Erik Jensen

6.1 Valg av styremedlem for 2 år

Thi Tran Brendryen er på valg

Styrets forslag: Thi Tran Brendryen velges for 2 år.

6.2 Valg av varamedlem for 1 år

Tom-Erik Jensen er på valg

Styrets forslag: Tom-Erik Jensen velges for 1 år.

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 Nordbergsvingen 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 Nordbergsvingen Borettslag for 2024

Nordbergsvingen Borettslag, org.nr. 992070455 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Nordbergsvingen Borettslag er et frittstående borettslag og består av 8 enheter, med beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Borettslagets bygninger er forsikret i KLP Skadeforsikring.

Styret har bestått av

Styreleder, Harald Kruse Gulliksen, Valgt fra 30.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Thi Tran Brendryen, Valgt fra 24.05.2023, Valgt for 2 år
Styremedlem, Turid Anita Ottosen Molvik, Valgt fra 30.04.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Tom-Erik Jensen, Valgt fra 30.04.2024, Valgt for 1 år

Forretningsførsel og revisjon

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

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

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2024

Handlet inn materialer for maling av boder og carporter. Andelseiere har malt. Styret har minnet noen andelseiere på viktigheten av å få malt carport i løpet av 2025.

Satt opp privat parkeringskilt på gjerdet.

Ordnet et lys på utelysene. Må gå over til Led på utelysene etter hvert.

Ordnet reparasjoner hos andelseier.

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2024

Ordnet billigere pris med samme innhold hos tv- og internett leverandør.

Har tatt kontakt med kommune, gå ned på antall renovasjonsdunker har ikke noe å si på pris. Fortsetter å ha dunkene inntil videre.

Informert om viktigheten av å brette papir i papirbeholderen.

Styret har vedtatt og signert budsjettet i portalen.

Styret har fulgt Sobbl sin anbefaling om endring av felleskostnader.

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Styret ser på muligheter for nye terrassedører i fremtiden.

Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere,

utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.02.2025

Resultatregnskap for Nordbergsvingen Borettslag

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Innkrevede felleskostnader		356 928	349 440	356 900	471 800
Innkrevede kostnader finans		780 168	730 272	780 200	798 500
Innkrevede andre kostnader		16 659	14 496	0	0
Sum inntekter		1 153 755	1 094 208	1 137 100	1 270 300
KOSTNADER					
Personalkostnader	1	8 960	8 960	8 500	8 000
Styrehonorar	2	24 000	16 000	16 800	25 000
Arbeidsgiveravgift og pensjon		4 647	3 519	3 600	4 600
Revisjonshonorar	3	3 500	3 375	3 700	3 600
Forretningsførerhonorar		45 523	43 152	45 700	48 000
Drift og vedlikehold	4	64 784	360 900	55 000	70 000
TV/bredbånd		48 648	50 045	53 600	39 800
Forsikringer		41 125	33 972	38 000	48 100
Kommunale avgifter		135 182	101 544	123 700	162 200
Eiendomsskatt		31 266	31 266	31 300	31 300
Kostnader strøm, energi		18 693	23 534	18 000	18 800
Andre driftskostnader	5	6 996	6 788	12 400	12 400
Sum kostnader		433 324	683 056	410 300	471 800
Driftsresultat		720 431	411 153	726 800	798 500
Finansnetto					
Renteinntekter		13 402	19 168	0	0
Rentekostnader		372 578	266 622	352 300	365 300
Sum finansielle poster		-359 176	-247 453	-352 300	-365 300
Resultat		361 255	163 699	374 500	433 200
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		361 255	163 699	0	0

Balanse for Nordbergsvingen Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 9	14 940 000	14 940 000
Sum anleggsmidler		14 940 000	14 940 000
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		8 471	0
Andre fordringer	7	54 573	49 893
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		272 585	332 301
Sum omløpsmidler		335 629	382 194
SUM EIENDELER		15 275 629	15 322 194

Balanse for Nordbergsvingen Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		40 000	40 000
Opptjent egenkapital		4 225 403	3 864 148
Sum egenkapital	8	4 265 403	3 904 148
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	7 957 496	8 373 759
Borettsinnskudd	10	2 980 000	2 980 000
Sum langsiktig gjeld		10 937 496	11 353 759
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		51 298	45 509
Skyldig off. myndigheter		135	135
Påløpte renter		20 336	17 683
Annen kortsiktig gjeld		960	960
Sum kortsiktig gjeld		72 730	64 287
Sum gjeld		11 010 226	11 418 046
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 275 629	15 322 194

Nordbergsvingen Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Harald Kruse Gulliksen
Styreleder

Thi Tran Brendryen
Styremedlem

Turid Anita Ottosen Molvik
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet 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 disponering. Størrelsen 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.	317 907	600 033
Endring disponible midler		
Årets resultat	361 255	163 699
Avdrag lån	-416 263	-445 826
Årets endring av disponible midler	-55 008	-282 127
Disponible midler	262 899	317 907
Omløpsmidler	335 629	382 194
Kortsiktig gjeld	-72 730	-64 287
Disponible midler	262 899	317 907

Note 1 - Personalkostnader

	2024	2023
5000 Lønn til ansatte	8 000	8 000
5092 Feriepenger	960	960
Sum	8 960	8 960

Borettslaget har ingen faste ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon (OTP). Det er utbetalt lønn for diverse vaktmesteroppgaver. Antall årsverk: 0,1

Note 2 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2024 gjelder for valgperioden 2023/2024.

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2024 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	2024	2023
6600 Vedlikehold bygning	64 784	355 204
6603 Vedlikehold uteområde	0	5 696
Sum	64 784	360 900

Vedlikehold omfatter serviceavtale skadedyr, nye kurser og klargjøring for elbillader, nye filter til ventilasjon, rep. av loftstrapp, samt diverse maleutstyr.

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6300 Leie av møtelokaler	750	750
7090 Driftskostn. traktor;maskin	687	657
7400 Kontingent- fradragsberettiget	380	377
7710 Generalforsamling/årsmøte	1 875	1 875
7770 Bank og kortgebyr	3 304	3 129
Sum	6 996	6 788

Note 6 - Bygninger

Opprinnelig kostpris 2008 14 940 000

Bokført verdi 31.12 14 940 000

Tomt gnr. 1049 bnr. 425 er eiet. Kostpris tomt inngår i kostpris bygninger. Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

Noter

Note 7 - Andre fordringer

	2024	2023
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	54 573	49 893
Sum	54 573	49 893

Note 8 - Endringer egenkapital

	2024	2023
Egenkapital 01.01.	3 904 148	3 740 448
Årets resultat	361 255	163 699
Egenkapital 31.12.	4 265 403	3 904 148

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	Husbanken
Lånenummer:	11503968
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2008
Rentesats:	4.677 %
Beregnet innfridd:	12.06.2038
Opprinnelig lånebeløp:	11 920 000
Lånesaldo 01.01:	8 373 759
Avdrag i perioden:	416 263
Lånesaldo 31.12:	7 957 496

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	6	1 001 363	6 008 178
	2	974 660	1 949 320

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 2008 kr 2 980 000.

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

Resultat og balanse med noter for Nordbergsvingen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nordbergsvingen Borettslag

Styreleder	Harald Kruse Gulliksen (sign.)	18.02.2025
Styremedlem	Turid Anita Ottosen Molvik (sign.)	18.02.2025
Styremedlem	Thi Tran Brendryen (sign.)	18.02.2025



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 Nordbergsvingen Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordbergsvingen Borettslag som viser et overskudd på kr 361 255. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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





Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 18. februar 2025
Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Nordbergsvingen Borettslag onsdag 12.03.2025 kl. 16:30 - SOBBLs lokaler, St. Mariegate 112, møterom styre.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Mathias Kristiansen

1.2 Valg av referent

Vedtak:

Valgt ble: Mathias Kristiansen

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 4

Antall fullmakter: 0

Antall stemmeberettigede: 4

I tillegg møtte

Medeier/andre: 0

Fra SOBBL: Mathias Reinsch Kristiansen

Vedtak:

Godkjent

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:

Valgt ble: Turid Molvik og Tom-Erik Jensen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:

Godkjent

2. Årsmelding for 2024

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Innkomne saker

Vedtak:

Ingen innkomne saker

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

Forslag:

15.000 kr til styreleder, 3.000 kr til hvert styremedlem, 3.000 kr til varamedlem.

I tillegg til styrehonorar skal Tom-Erik Jensen honoreres med kr 8.000 for utførte vaktmesteroppgaver for perioden 2024 - 2025.

Vedtak:

Som forslag

6. Valg

6.1 Valg av styremedlem for 2 år

Thi Tran Brendryen er på valg

Styrets forslag: Thi Tran Brendryen velges for 2 år.

Andre forslag: Ingen

Vedtak:

Valgt ble: Thi Tran Brendryen

6.2 Valg av varamedlem for 1 år

Tom-Erik Jensen er på valg

Styrets forslag: Tom-Erik Jensen velges for 1 år.

Andre forslag: Ingen

Vedtak:

Valgte ble: Tom-Erik Jensen

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

Vedtak:

Styret fungerer som valgkomité

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.

Sarpsborg, 12.03.2025.

Mathias Reinsch Kristiansen, møteleder (sign.)

Turid Molvik, protokollvitne (sign.)

Tom-Erik Jensen, protokollvitne (sign.)

Vedtekter

for Borettslaget Nordbergsvingen

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 20.11.2007
Endret punkt 8-1 (1) og vedtatt nytt punkt 5-3 på generalforsamling 14.05.2021
Nye punkt 5-4 og 5-5 vedtatt på generalforsamling 24.05.2023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Nordbergsvingen 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. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Borettslaget har 8 andeler, hvor hver andel gir eksklusiv leierett og leieplikt til en spesifisert leilighet. Hver andel er pålydende kr. 5.000,00 og borettslagets totale andelskapital er således kr. 40.000,-.

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

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

(4) 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) 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) Nekte 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

Det er ikke vedtektsfestet forkjøpsrett i borettslaget.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Videre har en andelseier rett til å avskjerme det utomhusareale som han selv disponerer eksklusivt med hekk, beplantning eller lavt gjerde, dog skal det innhentes styrets samtykke før slike tiltak gjennomføres. Godkjenning kan bare nektes dersom styrets har saklig grunn til dette.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Det er tillatt å ha hund og katt i borettslaget.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan med samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre for opp til tre år.

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(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, jfr. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5-3 Ladepunkt for el-bil og ladbar hybrid

Følgende vilkår gjelder i forbindelse med etablering av ladepunkt til elbil/ladbar hybrid på parkeringsplass andelseierne disponerer i borettslaget:

- Det skal søkes styret om tillatelse, før etablering av ladepunktet.
- Ladepunktet/ladestasjon, skal etableres hvor styret anviser.
- Etablering av ladepunkt skal utføres av autorisert el. installatør, og tiltaket skal utføres og etableres i henhold til gjeldende forskrifter.
- Ladepunktet skal ha mulighet for laststyring slik at maksimal ladestrøm kan begrenses.
- Andelseier skal etter at installasjon av ladepunkt er utført, sende kopi av samsvarserklæring til styret.
- Andelseier må selv bekoste installasjonen av ladepunktet, og eventuelle andre kostnader i forbindelse med etableringen av dette.
- Strøm til ladepunkt skal hentes fra borettslagets fellesstrøm, og Andelseier må betale for strømforbruket. Andelseier må avtale med styret hvordan dette skal ordnes.
- Andelseier skal sørge for nødvendig vedlikehold av selve ladepunktet, strømledninger til ladepunktet, og alt annet vedlikehold, tilknyttet ladepunktet.
- Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under, eller som senere måtte oppstå, som følge av monteringen/etableringen av ladepunktet.
- Andelseier må på egen kostnad fjerne hele eller deler av tiltaket, dersom dette skulle være nødvendig, i anledning borettslagets vedlikehold. På samme måte må Andelseier for egen kostnad besørge eventuell remontering.
- Dersom tiltaket fjernes, må Andelseier for egen kostnad tilbakeføre eiendommen i opprinnelig og forsvarlig stand.

- Ladepunktet eies av Andelseier.
- Det tillates IKKE at elbil eller plug-in hybrid, lades med vanlig Schuko-kontakt (vanlig vegg-stikkontakt) i borettslaget.

5-4 Endringer av bygning eller tomt

5-4-1 Endringer

(1) Andelseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen eller tomten uten borettslagets skriftlige forhånds-samtykke. Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen for øvrig (så som terrasser, verandaer, plattinger, boder eller andre antenner, varmepumper, levegger, større lekeapparater m.v.)

(2) Samtykke til å gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor, kan bare gis av generalforsamlingen, jfr. punkt 8-3, med mindre generalforsamlingen i eget vedtak har gitt styret en begrenset fullmakt. (se pkt 5-4-2)

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

5-4-2 Styrets fullmakt

(1) Godkjenne søknader om bygging av platting og levegger

Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å behandle og eventuelt godkjenne søknader fra andelseiere om bygging av platting og levegger i tilknytning til bolig og uteplass. Samtykke til å gjennomføre slike endringer gis i tilfelle på følgende vilkår:

- (a) Borettslaget er, med mindre annet er særlig avtalt, å betrakte som eier av tilbygg, innretninger o.l. (heretter kalt tiltaket) som andelseier etter samtykke har fått satt opp på borettslagets eiendom, med de rettigheter og plikter dette medfører.
- (b) Når andelseier har fått samtykke ved eget vedtak eller ved generelt samtykke får andelseier fullmakt fra borettslaget til på egen kostnad og søke om eventuelle nødvendige offentlige tillatelser. Nødvendige tillatelser må foreligge før arbeid igangsettes. I den grad andelseier eller borettslag mottar pålegg fra offentlige myndigheter, elektrisitetsverk e.l. i anledning utførte arbeider, må andelseier rette seg etter disse også om dette innebærer at bygningen må tilbakeføres i opprinnelig stand.
- (c) Andelseier vil selv forestå byggearbeidet, og er ansvarlig for at arbeidet er faglig forsvarlig og korrekt utført. Andelseier har videre hatt prosjekteringsansvaret. Arbeidet skal være utført i overensstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav.
- (d) Andelseier forplikter seg til selv å sørge for kontroll av prosjektering og utført arbeid.
- (e) Samtykket omfatter kun oppføring /endring i henhold til fremlagte tegninger.
- (f) Andelseier forplikter seg til å sørge for at leveggen til enhver tid er malt i samme farge som borettslagets bygninger. Fargekode fås ved henvendelse til styret. Leveggen skal ha en maksimal høyde på 1,7 meter og maksimal bredde på 4 meter. Platting kan maksimalt være på 6 x 6 meter.
- (g) Arbeidene betales av andelseieren.
- (h) Alle direkte utgifter som borettslaget får som et resultat av arbeidet, betales av andelseieren.
- (i) Med mindre annet er særlig avtalt, forplikter andelseier seg til på egen kostnad å sørge for forsvarlig vedlikehold, inklusiv utskiftning og modernisering av tiltaket.
- (j) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under eller som senere måtte oppstå som følge av arbeid som følge av arbeidene. Andelseieren må erstatte all skade, herunder skade på borettslagets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av andelseieren, hans husstand, leietaker, håndverkere eller andre han har gitt adgang til borettslaget.
- (k) Samtykke til annet enn ombygninger og påbygninger av selve bygningen er midlertidige og tidsbegrenset med mindre annet er særlig avtalt. Andelseier er kjent med at generalforsamlingen til enhver tid kan endre sitt vedtak således at det ikke lenger blir tillatt å benytte borettslagets fellesareal eller særareal, for slike tiltak som samtykket omfatter eller ved at vilkårene for oppsett av slike tiltak endres. Andelseier plikter til enhver tid å rette seg etter de vedtak som fattes av generalforsamlingen og om nødvendig og på egen kostnad fjerne tiltaket.
- (l) Borettslaget skal ha fri adgang til stakeluger, drenering eller andre punkter som normalt måtte forefinnes for å kunne utføre nødvendig vedlikehold. Andelseier er kjent med at denne må dekke alle merutgifter tiltaket måtte påføre borettslaget ved vedlikeholdsarbeider, her under tilretteleggelse for adkomst. Andelseier er videre kjent med at denne kan bli pålagt på egen kostnad å fjerne hele eller deler av tiltaket dersom dette skulle være nødvendig i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningene. Dersom hele eller deler av tiltaket fjernes som følge av slike arbeider må andelseier selv besørge oppsett av nytt tilsvarende dersom dette er ønskelig.

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

(2) Generalforsamlingen kan fastsette tilleggsvilkår.

(3) Godkjenne søknader om montering av varmepumper

Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å behandle og eventuelt godkjenne søknader fra andelseiere om å sette opp varmepumper. Egne retningslinjer og søknadsskjema må benyttes, dette fås av styret.

5-5 Gjennomførte forandringer

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

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

(4) For øvrig gjelder vilkår fastsatt i 5-4-2 ovenfor.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

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 pantessikkerhet

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 beslutes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer, i tillegg til ett varamedlem. Det kan kun velges et styremedlem pr. andel/boenhet

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør styrets leders 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

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

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, dog med de begrensninger som følger av borettslagsloven § 7-12.

11-2 Forholdet til borettslovene

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



Arca Nova AS
Postboks 78
1650 SELLEBAKK

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:

Vår ref.:

07/04662-9 /GB/L42;&18

Dato:

19.12.2007

**Midlertidig brukstillatelse - gnr 1049 bnr 425 - Nordbergsvingen 26 A,B,C,
28 A,B,C,30 A og B**

Saksopplysninger/utredning:

Tiltak:

Søknaden gjelder brukstillatelse for 8 stk leiligheter.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99 gis midlertidig brukstillatelse for ovennevnte tiltak. Midlertidig brukstillatelse gis for alle leilighetene.

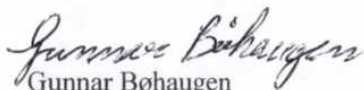
Brukstillatelsen gis på grunnlag av anmodning om midlertidig brukstillatelse, kontrollerklæringer med mer mottatt 11/12 og 17/12 - 2007.

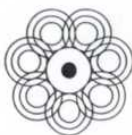
I følge kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert følgende mangler:

Tilsåing og beplanting så snart været tillater det.

Ny sluttkontroll skal utføres og kontrollerklæring skal sendes kommunen før det kan gis ferdigattest.

Med hilsen


Gunnar Bøhaugen
Saksbehandler
Seksjon byutvikling



Postadresse: Postboks 237, 1702 Sarpsborg
Fakturaadresse: Postboks 505, 1703 Sarpsborg
Besøksadresse: Sarpsborg rådhus, Glengsgt. 38, 1707 Sarpsborg
Tlf. sentralbord: 69 11 60 00 Telefaks: 69 15 00 13
Tlf. servicetorg: 69 10 80 00
E-post: postmottak@sarpsborg.com
Internett: www.sarpsborg.com

Arca Nova AS

Borgeveien 1, Pb. 78
NO-1650 Sellebakk
Org nr: 880 149 342



Tlf: +47 69 35 54 00
faks: +47 69 35 54 01
E-post: post@arcanova.no
Internet: www.arcanova.no

Sarpsborg Kommune
PB 237
1702 SARPSBORG

Att.: Gunnar Bøhaugen

SARPSBORG KOMMUNE SENTRALARKIV		
J.enh.: SK	Arkivdel: Bygg	Saksbeh.: Gunnar B
Saksnr.: 07/04662	Jp.nr.: 8	
Arkiv E: L42218	J.dato: 17/207	
O:	Prosj.	Kass

Deres ref.:

Vår ref.: 897-1062/Ole-Ed

17. desember 2007

Vedr.: Saksnr.: 07/04662-3, anmodning om midletidig brukstillatelse.
Nordbergsvingen 26-30, bnr. 1049 bnr. 425, Sarpsborg kommune.

Vi viser til telefonsamtale Magne Olsen og undertegnede samt til anmodning om midlertidig brukstillatelse datert 07.12.07 for ovennevnte eiendom.

Vi beklager at det i anmodningen, ved en feil, ikke ble anmerket at lekeplass med lekeapparater og beplantning av støyvoll ikke var ferdigstilt ved innsendelse til dere. Vi kommer derfor med følgende opplysninger:

Støyvoll mot Haugeveien: Denne er ferdig bygd og vil bli beplantet med skjermvegetasjon så snart været tillater dette.

Lekeplass: Arealet som er avsatt er på ca. 220 kvm, tilsvarende ca 27,5 kvm pr boenhet. Arealet vil bli ferdig i løpet av dagen. Det opparbeides med betongheller for trehjulsykling (ca. 25 kvm), sandkasse 2,3 m * 2,3 m, picknikbenk med benk. Resten av lekeplassen blir tilsådd med gress når været tillater dette.

Øvrige utomhusarealer: Fremtidige grøntområder er planert og vil bli tilkjørt med et topplag med jord og gjort klart for tilsåing av plen så snart været tillater dette. Adkomstveier og gårdsplass er ferdig opparbeidet med grus.

Vedlagt oversendes koordinatliste og kart over punkter for innmåling/utstikking av tiltaket fra RG Oppmåling ved Roar Gunderosen. Dette bes videreformidlet til geodataavdelingen.

Med vennlig hilsen

for Arca Nova Entreprenør AS (tidl. Arca Nova Bolig AS)

Ole-Edvin Utaker

Ansv. søker

Mobil tlf: 98246551

E-post: ole@arcanova.no

Arca Nova Entreprenør AS

Borgeveien 1, Pb. 23
NO-1650 Sellebakk
NO 984 925 360 MVA



Tlf: +47 69 35 54 00
faks: +47 69 35 54 01
E-post: post@arcanova.no
Internett: www.arcanova.no

Sarpsborg Kommune

PB 237
1702 SARPSBORG

Att.:

Deres ref.: 07/04662-3

Vår ref.:

7. desember 2007

Saksnr. 07/04662-3

Vedr.: Anmodning om midlertidig brukstillatelse.

Nordbergsvingen 24, gnr. 1049, bnr. 425, Sarpsborg kommune.

Anmodningen gjelder brukstillatelser for leilighetene: 26 A,B,C , 28 A,B,C og 30 A, B

Vedlagt oversendes anmodning om midlertidig brukstillatelse for ovennevnte leiligheter, sammen med kontrollerklæringer fra ansvarshavende.

Vi imøteser midlertidig brukstillatelse.

SARPSBORG KOMMUNE			
SENTRALARKIV			
SSB	Leihh.	Arkivdel	Saksbehandler
	SK	Buroy	GP
Saksnr.	07/04662		Jp.nr.
Arkiv	L42818		7
E:	11/207		
Saksbehandler	Arkivdel	Prosjekt	Kass
SARPSBORG KOMMUNE			
SENTRALARKIV			

Med vennlig hilsen
for Arca Nova Entreprenør AS

Magne Olsen
Prosjektkoordinator

Direkte tlf: +47 69355406 Direkte faks: +47 Mobil tlf: +47 98246560 E-post: magne@arcanova.no



bolig - elementer - prosjekt

Se våre prosjekter på
www.arcanova.no

Ferdigmelding

Kommunens saksnr.	Side
07/04662-3	av

Gjelder

Eiendom/ byggsted	Gnr. 1049	Bnr. 425	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	Adresse Nordbergsvingen			Postnr. 1738	Poststed BORGENHAUGEN	

Det anmodes om

- ☒ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)
☐ FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)
☐ ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☒ Hele tiltaket Planlagt dato for anmodning om ferdigattest 2008

☐ Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt fremdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde	
☒ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.) ☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.) ☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☒ Elektrisitet ☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel ☐ Biobrensel (ved, fliser o.l.) ☐ Solenergi	☐ Varmepumpe ☐ Gass ☐ Fjernvarme ☐ Annen
		☐ Ikke relevant

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelse	D	-	☒
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelse	E	-	☒
Kontrollerklæringer	G	1 - 5	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg	J	-	☒

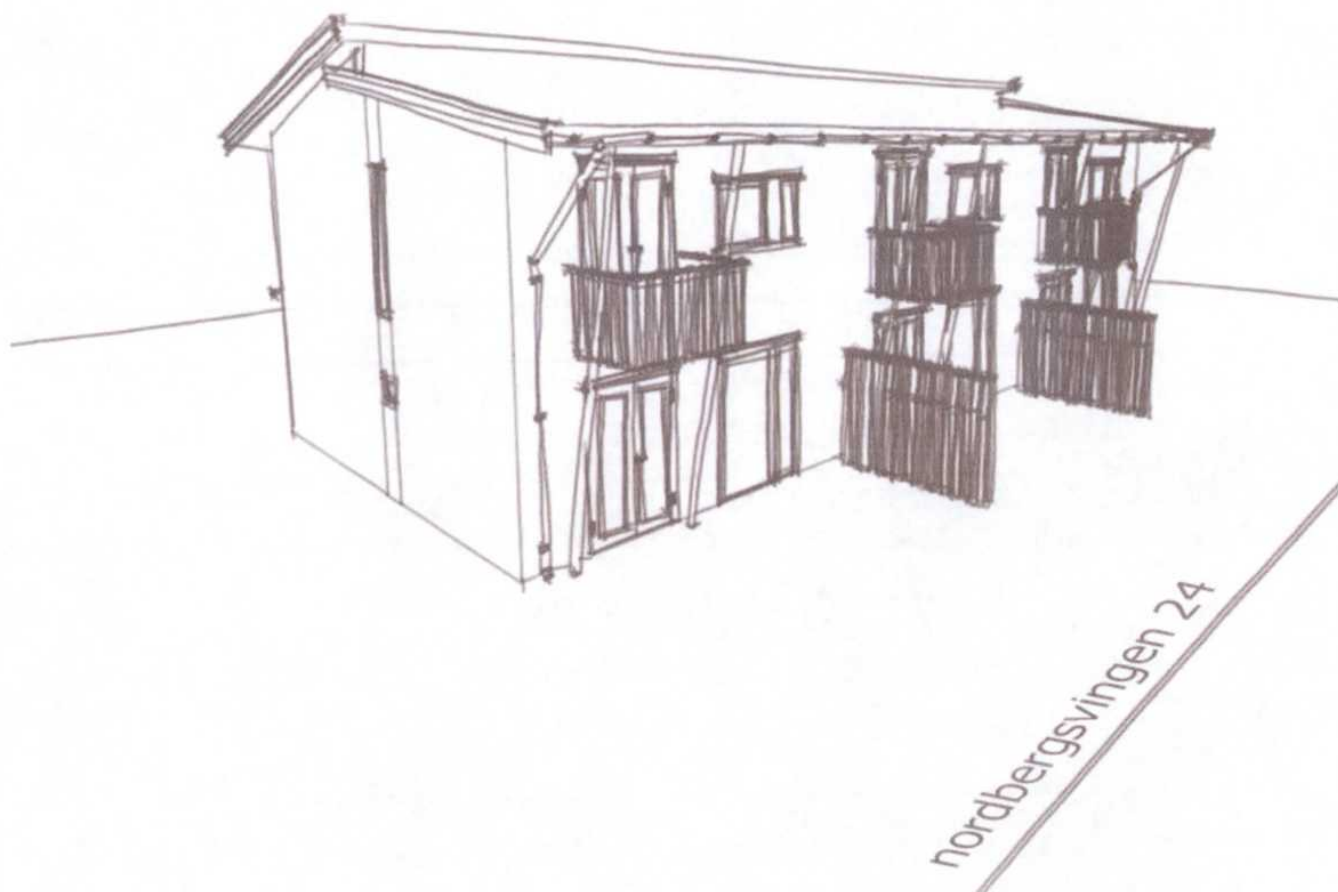
Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver

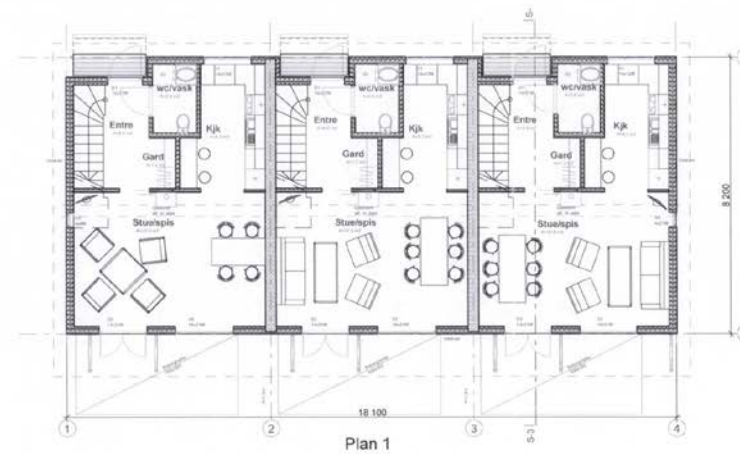
Dato 7/12-07 Underskrift

Gjentas med blokkbokstaver
Ole-Edvin Utaker



nordbergsvingen 24

BAS arkitekter 

Rammesøknad[illegible]

BAS Arkitekter AS

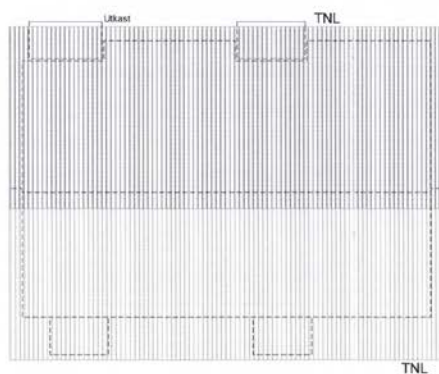
St. Marienplatz 36-38, 17066 Sierstorf
Tel: 049 12 13 01 Fax: 049 12 13 02 E-mail: swin@bat-ark.de

Laage Eiendom AS
Nordbergsvingen 24 B
1720 Borgenheugen

Nordbergsvingen 24 A
BYGGEMELDING

Tegnet	Dato	Prod./n.
aon	15.05.06.	
Kontrol	Må	04091
ab	1:100	

PLANER BYGG 1		
Tagg nr 101-1		Revisjon



Takplan Bygg 3

[illegible]

St. Margale 96-08, 1706 Saraborg
TE 09 12 13 01 Fax 09 12 13 02 E-mail svens@bas-ark.se

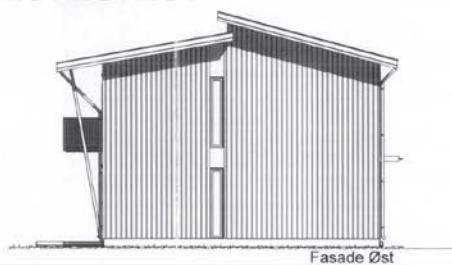
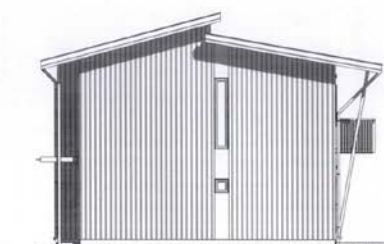
Laage Eiendom AS
Nordbergveien 24 B
1738 Borgenhaugen

Nordbergsvingen 24 A
BYGGEMELDING

Tegnet	aon	Dato	15.05.06.	Prosty nr. 04091
Kontroll	ab	Må	1:100	

TAKPLAN

Page no		Revision
103		



Rammesøknad

[illegible]

BAS Arkitekter AS

St. Margarets 99-08, 1706 Sørpborg
Tlf 69 12 12 01 Fax 69 12 13 02 E-mail: svin@bas-ark.no

10.00
Total: 10.00

Laage Eiendom AS

Nordbergswegen 24 B
1738 Bingenhausen

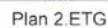
Proposed

Nordbergsvingen 24 A
BYGGEMELDING

Taget	aon	Date	15.05.06.	Prosjekt 04091
Kontroll	ab	Mål	1:100	

FASADER BYGG 2

Page no 120-2		Revision
-------------------------	--	----------



[illegible]

St. Mariengate 95-98, 1706 Bergambong
Tl. 09 12 13 01 Fax. 09 12 13 02 E-mail: psrm@bas.or.id

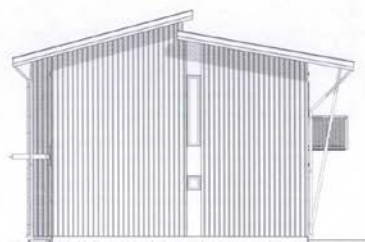
Nordbergsvingen 24 A
BYGGEMELDING

Tegnet	aon	Dato	15.05.06.	Phos. nr. 04091
Kontroll	ab	Mål	1:100	

Page no.		Page no.
110		



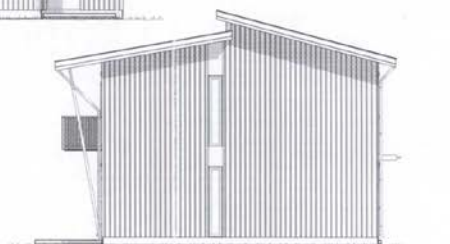
Fasade Syd



Fasade Vest



Fasade Nord



Fasade Øst

Rammesøknad

[illegible]

BAS Arkitekter AS

St. Margarete 30-90, 1706 Sjöborg
 Tel: 08 12 12 01 Fax: 08 12 12 02 E-mail: suwi@bas-ark.se

24	25
26	27
28	29
30	31
32	33
34	35
36	37
38	39
40	41
42	43
44	45
46	47
48	49
50	51
52	53
54	55
56	57
58	59
60	61
62	63
64	65
66	67
68	69
70	71
72	73
74	75
76	77
78	79
80	81
82	83
84	85
86	87
88	89
90	91
92	93
94	95
96	97
98	99
100	101
102	103
104	105
106	107
108	109
110	111
112	113
114	115
116	117
118	119
120	121
122	123
124	125
126	127
128	129
130	131
132	133
134	135
136	137
138	139
140	141
142	143
144	145
146	147
148	149
150	151
152	153
154	155
156	157
158	159
160	161
162	163
164	165
166	167
168	169
170	171
172	173
174	175
176	177
178	179
180	181
182	183
184	185
186	187
188	189
190	191
192	193
194	195
196	197
198	199
200	201
202	203
204	205
206	207
208	209
210	211
212	213
214	215
216	217
218	219
220	221
222	223
224	225
226	227
228	229
230	231
232	233
234	235
236	237
238	239
240	241
242	243
244	245
246	247
248	249
250	251
252	253
254	255
256	257
258	259
260	261
262	263
264	265
266	267
268	269
270	271
272	273
274	275
276	277
278	279
280	281
282	283
284	285
286	287
288	289
290	291
292	293
294	295
296	297
298	299
300	301
302	303
304	305
306	307
308	309
310	311
312	313
314	315
316	317
318	319
320	321
322	323
324	325
326	327
328	329
330	331
332	333
334	335
336	337
338	339
340	341
342	343
344	345
346	347
348	349
350	351
352	353
354	355
356	35

Laage Eiendom AS

Nordbergstr. 24
17388 Burgstreuken

Projekt:

Program

Tegretol

Date:	15.05.06
-------	----------

Positive

Kontrol	ab
---------	----

1:100

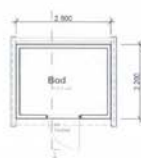
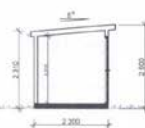
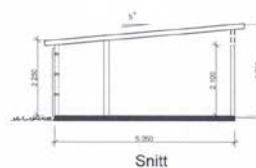
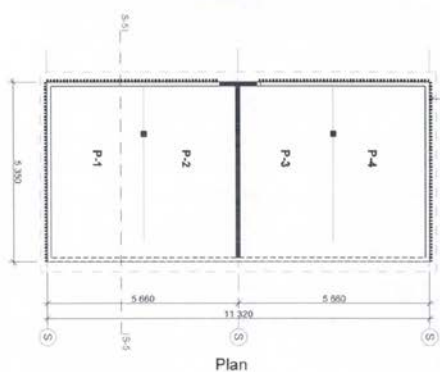
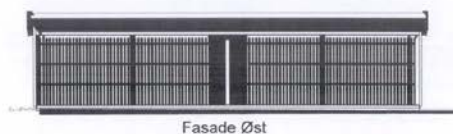
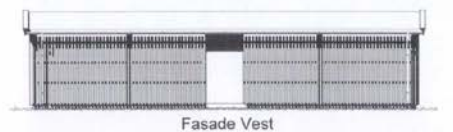
04091

FASADER BYGG 1

Tags: n/a

120-1

Reviews



Sportsboder x 8 stk.
Carport x 2 stk.

Rammesøknad

[illegible]

BAS Arkitekter AS

St. Marygate 95-98, 1706 Sørpøsting
Tlf 66 12 12 01 Fax 66 12 12 02 E-mail: svand@bas-ak.no

10-00
TOTAL

Laage Eiendom AS

Nordbergengen 24 I
1738 Burgstetten

Copyright

Nordbergsvingen 24 A
BYGGEMELDING

Tegnet	aon	Dato	15.05.06.	Pensj nr 04091
Kontroll	ab	Mål	1:100	

CARPORT - BOD

Page no.		Revision
125		



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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Nordbergsvingen 28B
1738 BORGENHAUGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Karl Iversby

Telefon: 922 83 824
E-post: karl.iversby@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre