

aktiv.





Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

Ine M. Bredholt

Mobil 911 55 707

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

Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg

Karl Johans gate 1, 1706 SARPSBORG.

TLF. 69 14 15 45

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 250 000,-
Fellesgjeld: Kr 209 329,-
Omkostn.: Kr 8 250,-
Total ink omk.: Kr 2 467 579,-
Felleskostn.: Kr 7 625,-
Selger: Anne Grethe Frøyen
Hellerød

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1977
BRA-i/BRA Total 106/110 kvm
Tomtstr.: 25916.5 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 1047, bnr. 36
Andelsnr.: 37
Oppdragsnr.: 1109250028

Romslig og familievennlig rekkehus på ende med skjermet uteplass på Navestad!

Trivelig enderekkehus over to plan med skjermet beliggenhet innerst i et rolig og barnevennlig boligfelt på Navestad. Boligen har grei standard og et nyere bad, og inneholder blant annet tre soverom, kjøkken og stue med utgang til romslig veranda. Fra det ene soverommet er det utgang til en liten balkong. Hagen er opparbeidet med gressplen, beplantning og solrik terrasse på bakkeplan. Skogen som nærmeste nabo gir en fredelig ramme rundt eiendommen. Det er felles festet tomt og parkering ved boligen. Kort vei til skole, barnehage, buss og dagligvare. En praktisk og barnevennlig bolig med nærhet til både natur og sentrum



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	38
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	76
Nabolagsprofil	81
Budskjema	187

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 106 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 110 kvm

TBA: 46 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 54 kvm Vindfang, gang, kjøkken, stue, toalettrom og bod

BRA-e: 4 kvm Bod

2. etasje

BRA-i: 52 kvm Gang, bad, bod og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

40 kvm Terrasse- og balkongareal

2. etasje

6 kvm Terrasse- og balkongareal

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Tomten som tilhører borettslaget er felles og opparbeidet med gressplen og asfalterte trafikkarealer, inkludert egne biloppstillingsplasser. Det anbefales å sette seg inn i borettslagets vedtekter for ytterligere informasjon om rettigheter og bruk av fellesarealer.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rekkehus

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

Det medfølger bod på 4 kvm. I henhold til gammel standard er ikke dette arealet medtatt i rubrikk for areal, men inngår i ny arealstandard.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

25916.5 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er festet og felles, og ligger lunt til innerst i boligfeltet. Uteområdet er pent opparbeidet med gressplen, beplantning og en romslig terrasse på bakkeplan som innbyr til både lek og avslapning. Hagen har en skjermet beliggenhet med skogen som nærmeste nabo, noe som gir en rolig og grønn ramme rundt eiendommen. Tomten er godt egnet for barnefamilier, med trygge uteområder og lite gjennomgangstrafikk.

Grunneiere er Hafslund Vekst AS.

Festeavgiften betjenes gjennom fellesutgiftene.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv og barnevennlig beliggenhet innerst i et rolig og etablert boligfelt på Navestad. Her bor du skjermet for gjennomgangstrafikk, med skogen som nærmeste nabo og fine turmuligheter rett utenfor døren. Området passer perfekt for barnefamilier, med gangavstand til skole, barnehage, dagligvarebutikk og offentlig transport. Samtidig er det kort vei til Sarpsborg sentrum med et bredt utvalg av servicetilbud, butikker og kollektivforbindelser. En trygg og fredelig beliggenhet med nærhet til det meste.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består av et etablert og trivelig boligfelt med hovedsakelig rekkehus og eneboliger. Bebyggelsen er variert, men preges av en rolig og familievennlig atmosfære med gode uteområder og lite trafikk. Skytterbråtveien ligger innerst i feltet, med skogen som nærmeste nabo, noe som gir en ekstra følelse av ro og privatliv. Nabolaget oppleves som trygt og godt egnet for barnefamilier, og har et godt samhold blant beboerne.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret for nærmere informasjon.

Offentlig kommunikasjon

Området har gode bussforbindelser med holdeplasser i gangavstand fra boligen.

Herfra går det jevnlig bussruter mot både Sarpsborg sentrum og øvrige nærområder, noe som gjør det enkelt å pendle til jobb, skole eller fritidsaktiviteter uten bil. I tillegg er det kort kjøretid til E6, som gir effektiv adkomst til både Fredrikstad og Oslo-området.

Bygningssakkyndig

Witek AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Andelsrekkehus oppført i 1977, bestående av to etasjer. Bygningen er oppført med konstruksjoner som var anerkjente for byggeperioden.

Boligen er fundamentert på en støpt plate på mark, antatt på drenerende masser.

Det er ikke beskrevet en tradisjonell grunnmur, da boligen er oppført på plate på mark.

Dreneringen er ikke som i boliger med kjeller, da det antas at fundamenteringen er på drenerende masser.

Veggkonstruksjonen består av bindingsverk fra byggeåret. Fasaden har liggende bordkledning, som i hovedsak ble byttet i 2000, mens kledningen på gavlveggen ble fornyet i 2022.

Takkonstruksjonen er bygget med W-takstoler i tre. Taktekkingen består av betongtakstein.

Takrenner, nedløpsrør og beslag er utført i plastbelagt stål.

Etasjeskillerne er konstruert med betongdekke mot grunn og trebjelkelag i etasjeskillet for andre etasje.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, en malt hovedytterdør og en malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Eiendommen har terrasser i trekonstruksjon med utgang fra stue og soverom. Terrassen ved stuen ble bygget i 2025, og det finnes også en terrasse ved inngangspartiet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Utvendig - Dører

Avvik: Døren har elde og bruksslitasje.

- Utvendig - Balkongdører

Avvik: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Noe sprekker og avflassing på karmen, rammer og dørblader utvendig. Sprekker nederst på utvendig omramming.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konstruksjonene har skjevheter.

Det er etterslep på vedlikehold av overflater.

- Utvendig - Andre utvendige forhold

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

- Innvendig - Overflater

Avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er knirk i laminat flere steder i leiligheten.

- Innvendig - Etasjeskiller 2. etasje

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

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

- Innvendig - Radon

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

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid passert på pipe.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er betydelig knirk i trapp.

Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Våtrom - 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

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

Avvik: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

- Kjøkken - 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Avvik: Det mangler rist/filter på ventilator

- Spesialrom - 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

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

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

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

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

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

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: Det er tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr.

Det er synlig defekter på kabler eller de er ikke tilstrekkelig festet.

Åpen kobling ved taklampe på kjøkken.

Løse ledninger festet med tape.

Verditakst

Kr 2 250 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 1997.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Handverksservice

Beskrivelse: Det ble gjort i 2022

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Ja

Beskrivelse: Det ble gjort i 2022

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Ja

Beskrivelse: Det ligger på boligmappe

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Strøm Elektro

Beskrivelse: Automatsikringer i sikringsskap.

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

Ja

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

Ja

Beskrivelse: Utført av Strøm Eektro

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Firmanavn: Strøm Elektro.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Oslofjord Bygg

Beskrivelse: Ny terrasse høsten 2025

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Ja

Beskrivelse: Fra 01.01.2026.Felleskostnader på 7625

Kommentar fra selger: Det blir økning i felleskostnadene fra 1/1-2026. Ny felleskostnad blir kr. 7 625, -.

Innhold

Boligen går over to etasjer og har en praktisk og familievennlig planløsning. I første etasje finner du vindfang, bod, gang, kjøkken og en lys stue med utgang til en romslig veranda. I andre etasje ligger trappegang, et nyere bad kombinert med vaskerom, samt tre soverom – hvorav ett har utgang til en liten balkong. Boligen har gode oppbevaringsmuligheter og rom som egner seg godt for både familieliv og hverdagskomfort.

Standard

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad 2. etasje:

Flislagt baderom med elektriske varmekabler i gulv. Veggene har fliser og taket er malt. Badet har elektrisk styrt vifte.

Toalettrom 1. etasje:

Toalettrom med toalett og servant. Rommet har naturlig avtrekk.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat og belegg.

Vegger: Tapet, trepanel og malte flater.

Himling: Malte flater.

Overflater er av ulik tid.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår og plast (rør i rør) på badet. Stoppekran er plassert i benkeskap på kjøkken.

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.

- Oppvarming: Oppvarming skjer via luft til luft varmepumpe, vedovn, elektriske varmekabler på bad og elektriske panelovner.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap fra 1977 med 63 AHS og automatsikringer er plassert i bod.
- El-bil lader: Det er montert elbillader fra 2019.
- Branntekniske forhold: Boligen har røykvarslere og brannsløkningsapparat.

Innbo og løsøre

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

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2024:

- Montert luft til luft varmepumpe
- Byttet innmat i sikringsskap, Strøm Elektro AS

2022:

- Rehabilert bad, ABC VVS

2019:

- Montert el-bil lader

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2025:

- Ny terrasse ved stue

TV/Internett/Bredbånd

Tv/bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Parkering er kun tillatt på borettslagets parkeringsplass, eller på ryddet plass for egen inngang og innenfor tomtegrensen. Se vedlagte parkeringsbestemmelser for Grasto Borettslag for utfyllende informasjon

Borettslaget har noen garasjer, disse kan ha ventelister, og man må søke via styret.

Solforhold

Boligen har en romslig og lun uteplass på bakkeplan som innbyr til hyggelige stunder ute. Tomten går rundt hele boligen og gir fine muligheter for uteaktivitet og beplantning, med gode lysforhold som varierer gjennom dagen. Uteområdet er skjermet og privat, perfekt for både lek og avslapning.

Forsikringselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring AS, polisenummer 87370957

Radonmåling

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

Diverse

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

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

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

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med elektriske panelovner som gir jevn og enkel oppvarming i alle rom. I tillegg finnes det mulighet for vedfyring, som gir ekstra varme og en hyggelig atmosfære på kalde dager. Denne kombinasjonen gir fleksible og kostnadseffektive oppvarmingsløsninger gjennom året.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke gjort avtale om Norgespris for strøm.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Kjøper kan bestille energiattest for selgers regning, der selger ikke har utarbeidet energiattest. Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 250 000

Omkostninger kjøper

2 250 000 (Prisantydning)

209 329 (Andel av fellesgjeld)

2 459 329 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

6 900 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

8 250 (Omkostninger totalt)

17 150 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 950 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 467 579 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 476 479 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 479 279 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 777 388 for år 2023

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 109 550 for år 2023

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

kr.7 625,- pr. mnd. Felleskostnader inkluderer bl.a.: garasjeleie, kabel-TV/bredbånd,

renter og avdrag på fellesgjeld, forsikring fellesbygg, utvendig vedlikehold, forretningsførerhonorar, kommunale avgifter og festeavgift.

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten. Felleskostnaders del for lån (kapitalkostnader) reguleres løpende etter renteendringer. Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Kontaktinformasjon til styreleder: Øystein Haglund E-post: hoystein8@gmail.com

Telefon: 93439249

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 625

Andel Fellesgjeld

Kr 209 329

Fellesgjeld pr. dato

13.04.2026

Avdrag Fellesgjeld

Kr 1 268

Rentekost. fellesgjeld

Kr 900

Andel fellesformue

Kr 61 358

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Grasto Borettslag

Organisasjonsnummer

947880586

Andelsnummer

37

Om borettslaget

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

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 16364957959, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 13.04.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 42

Saldo per 13.04.2026: 10 872 214

Andel av saldo: 209 330

Første termin/første avdrag: 30.03.2022 (siste termin 30.09.2036)

Det er IKKE innført IN-ordning i boligselskapet.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett.

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

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt på vilkår. Det skal søkes skriftlig på eget skjema til styret før dyret anskaffes. Det er tillatt med inntil 2 husdyr (hund/katt). Det er båndtvang i borettslaget.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det holdes fellesdugnad hver vår. Hver enkelt borettslaver har plikt til å delta. Eget område skal derfor ikke ordnes i samband med fellesdugnaden.

Forretningsfører

Forretningsfører

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1047, bruksnummer 36 i Sarpsborg kommune. Andelsnr. 37 i Grasto Borettslag med orgnr. 947880586

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3105/1047/36:

14.02.1977 - Dokumentnr: 301301 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 60 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 9,479

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

14.02.1977 - Dokumentnr: 301301 - Urådighet
Gjelder feste
FESTERETTEN KAN IKKE OVERDRAS / FRAMLIEES
V/SAMTYKKE FRA GRUNNEIER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 11.11.1977.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: Dør mellom stue og kjøkken er tettet.
Avvik på byggetegning er ikke søknadspliktig.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

11.11.1977.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

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

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

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

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boliger

Følger reguleringsplan Bede - Navestad (plan-ID 28003), som er en eldre reguleringsplan. Eiendommen er i planen avsatt til formålene boliger, boliger H, gang-/sykkelvei, høyspenningsanlegg, park og kjørevei.. 13.02.1979

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg, med ikrafttredelse 10.10.2024. Et delareal på 22 323 kvm er i kommuneplanen avsatt til Bebyggelse og anlegg, Nåværende.

Reguleringsplanen for området, Bede/Navestad (plan-ID 28003), er foreslått opphevet. Når planen er opphevet, vil kommuneplanens arealdel gjelde for behandling av byggesaker.

Eiendommen berøres av hensynssoner for flomfare (H320_Lavpunkt og

H320_aktsomhet overvann) og kraftnett (H740_Kraftnett) i henhold til kommuneplanen.

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.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg 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 MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det

oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og markeds pakke kr 21 900,- mm. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 6 605,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr, sikringspant og servitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

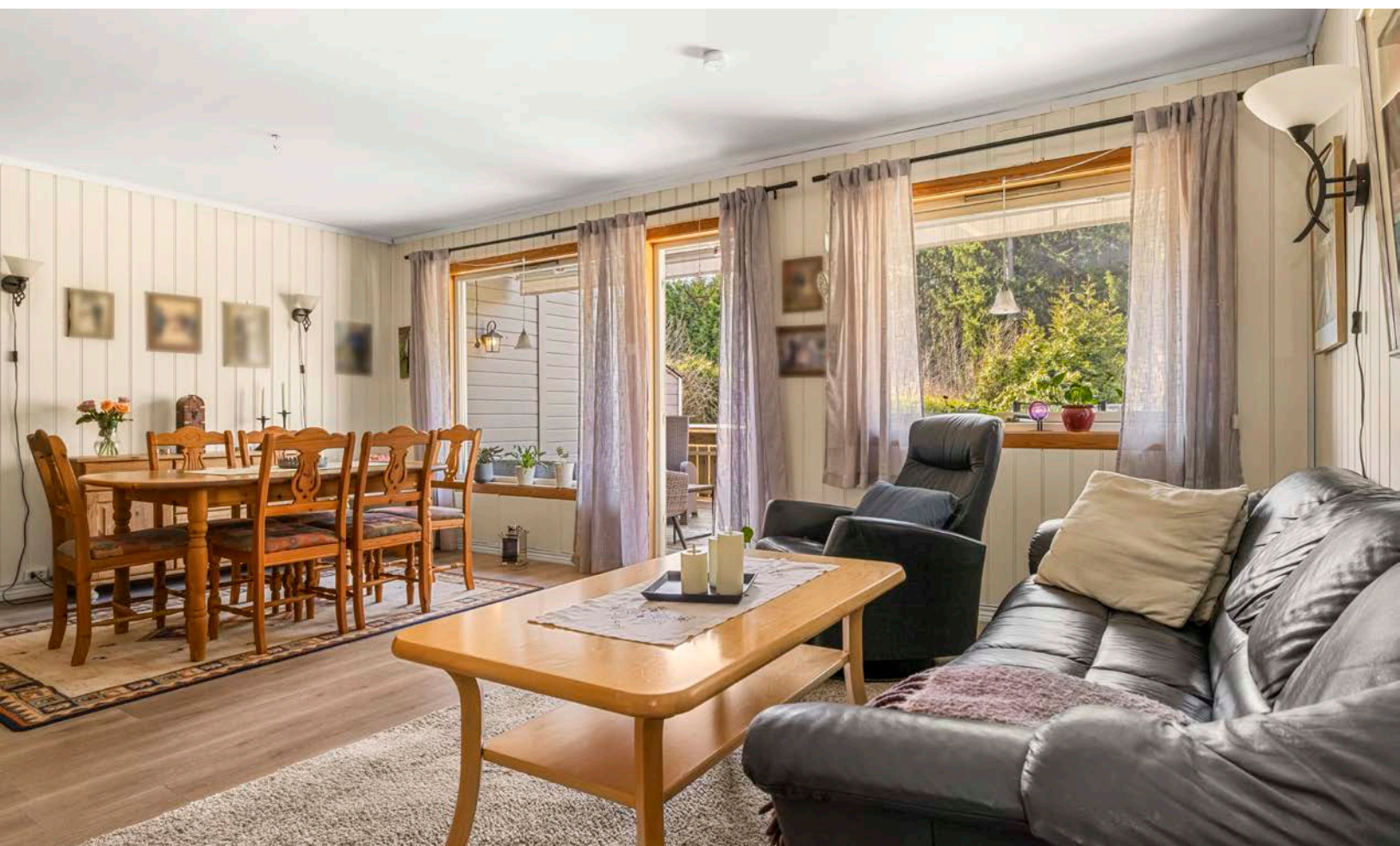
Karl Iversby
Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF
karl.iversby@aktiv.no
Tlf: 922 83 824

Oppdragstaker

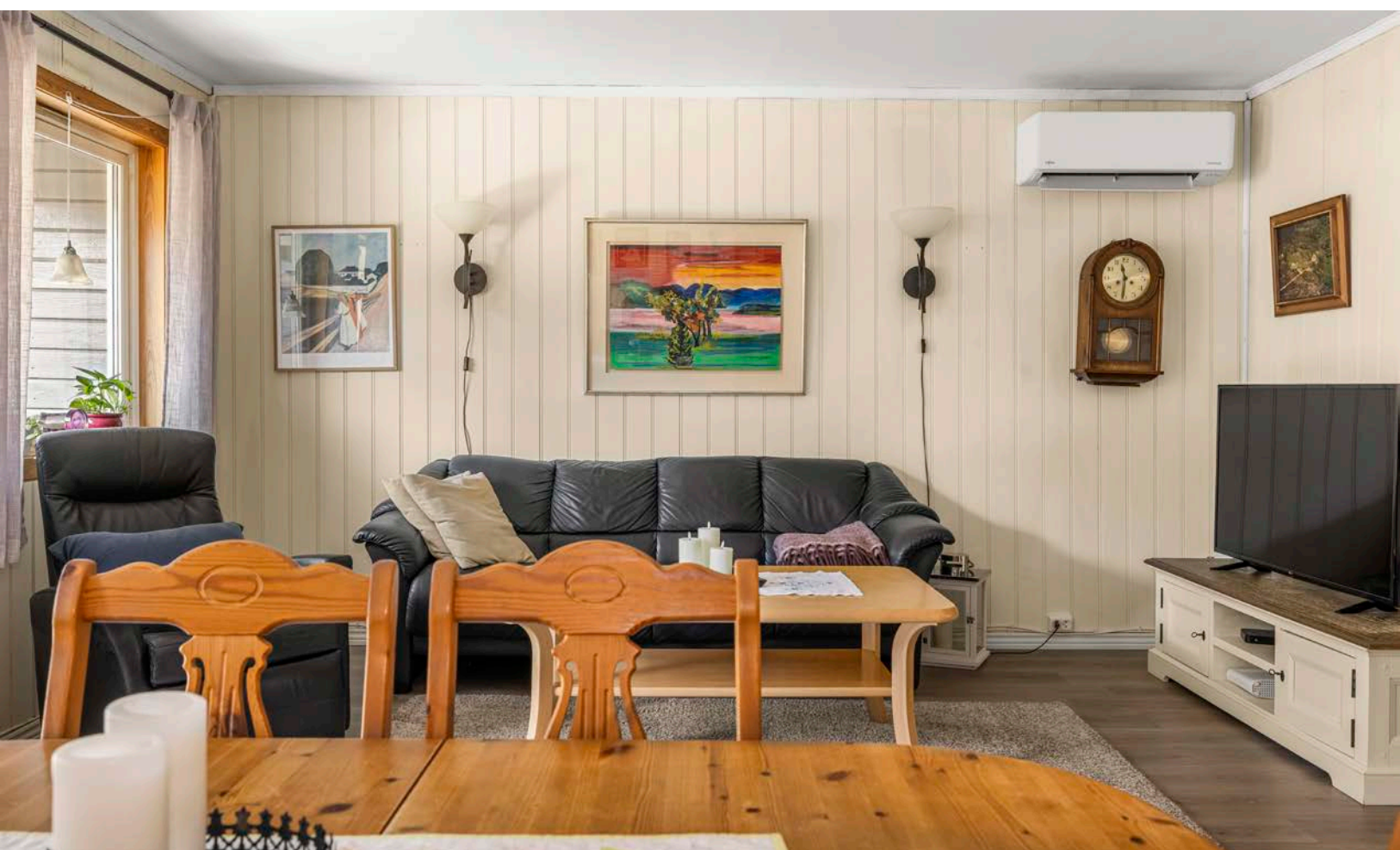
Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg, organisasjonsnummer 934500512
Karl Johans gate 1, 1706 SARPSBORG

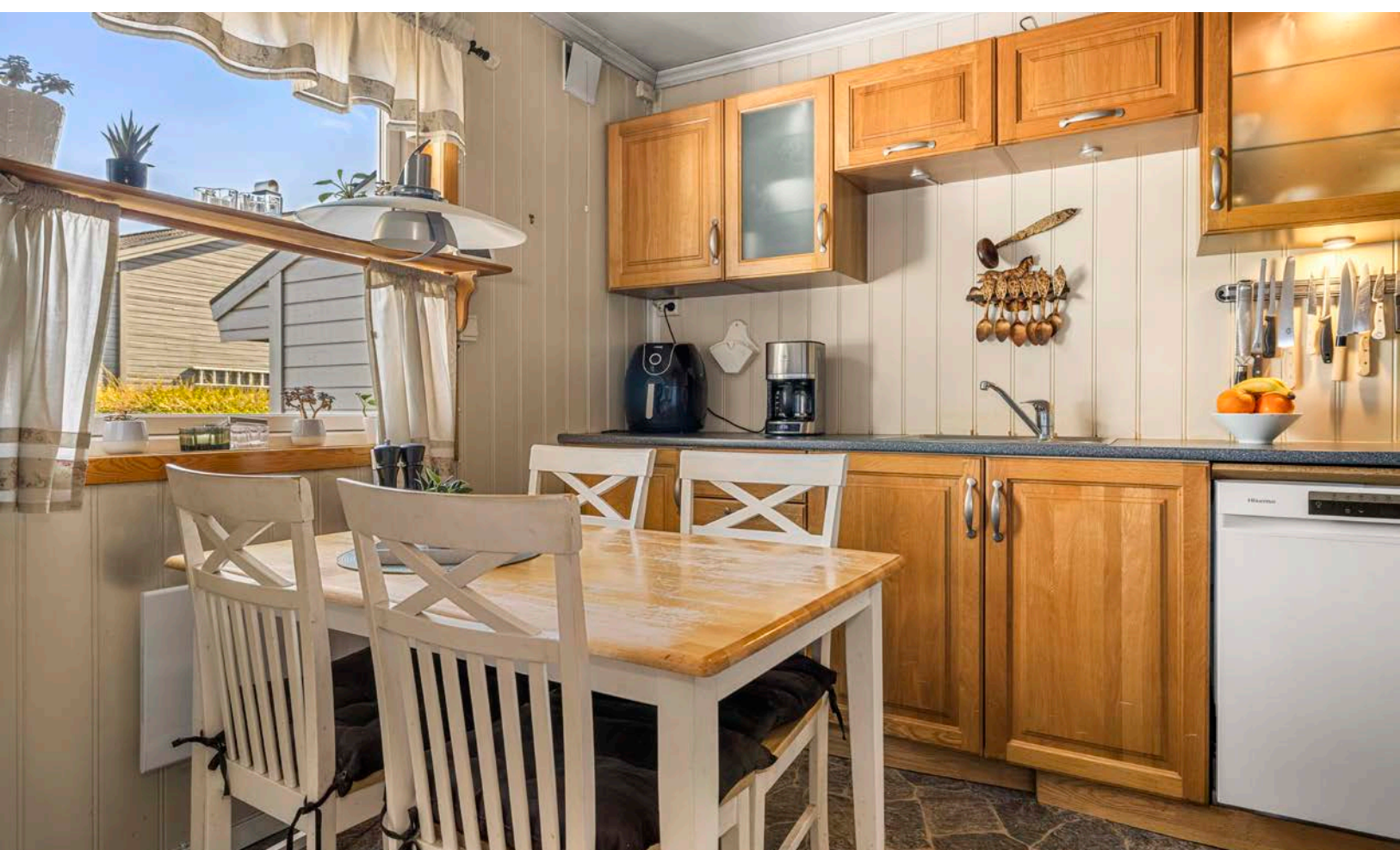
Salgsoppgavedato

21.04.2026

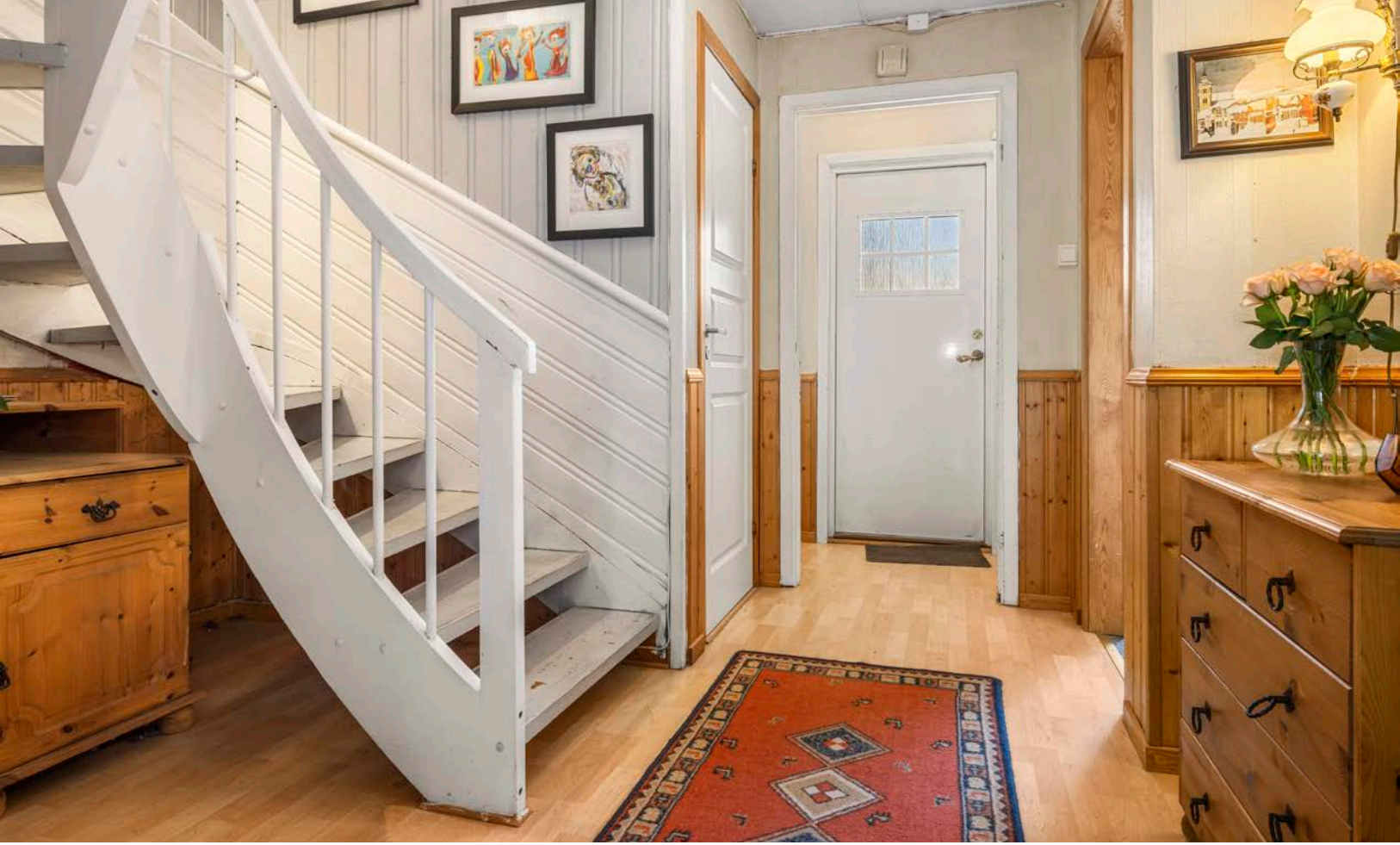




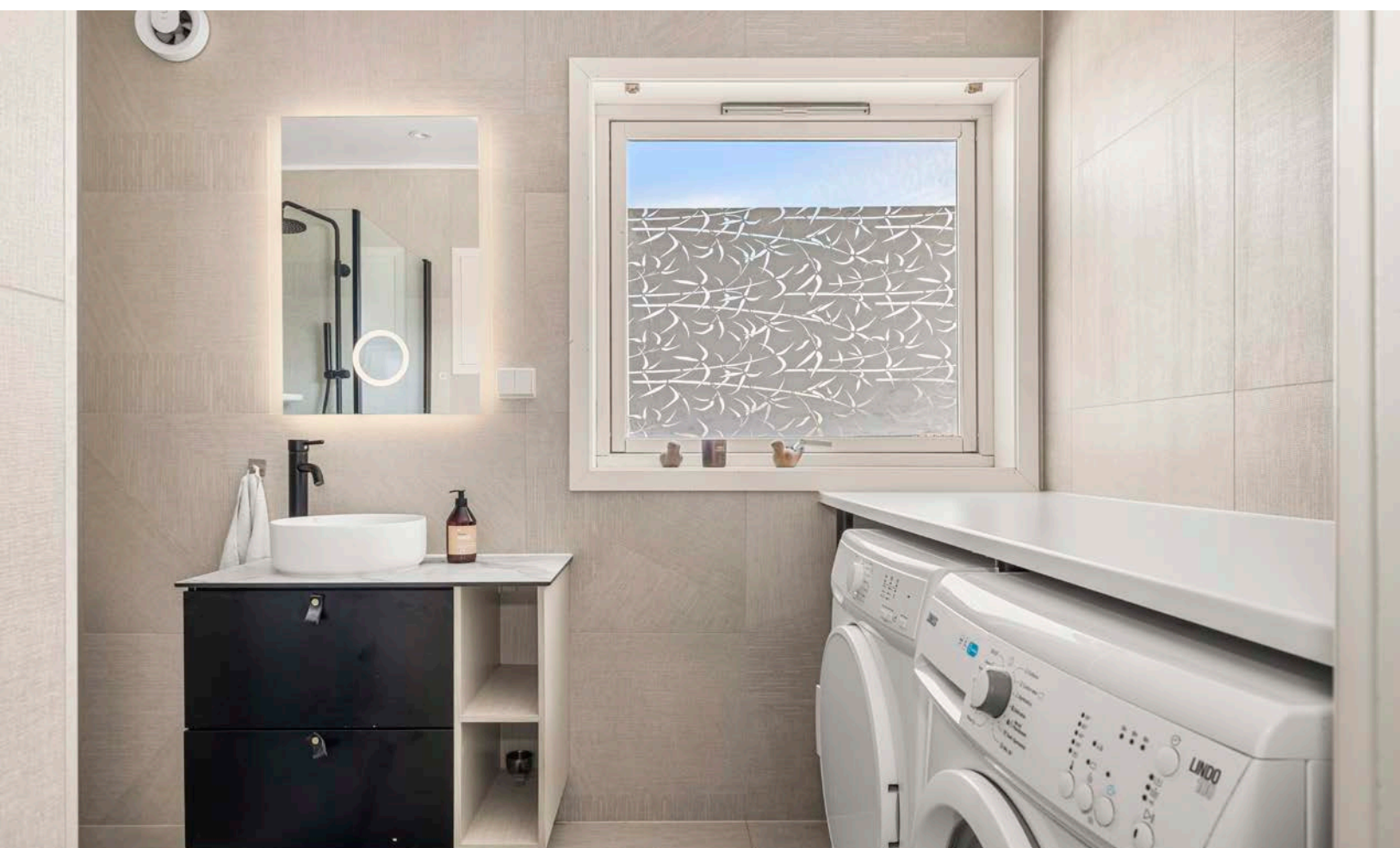




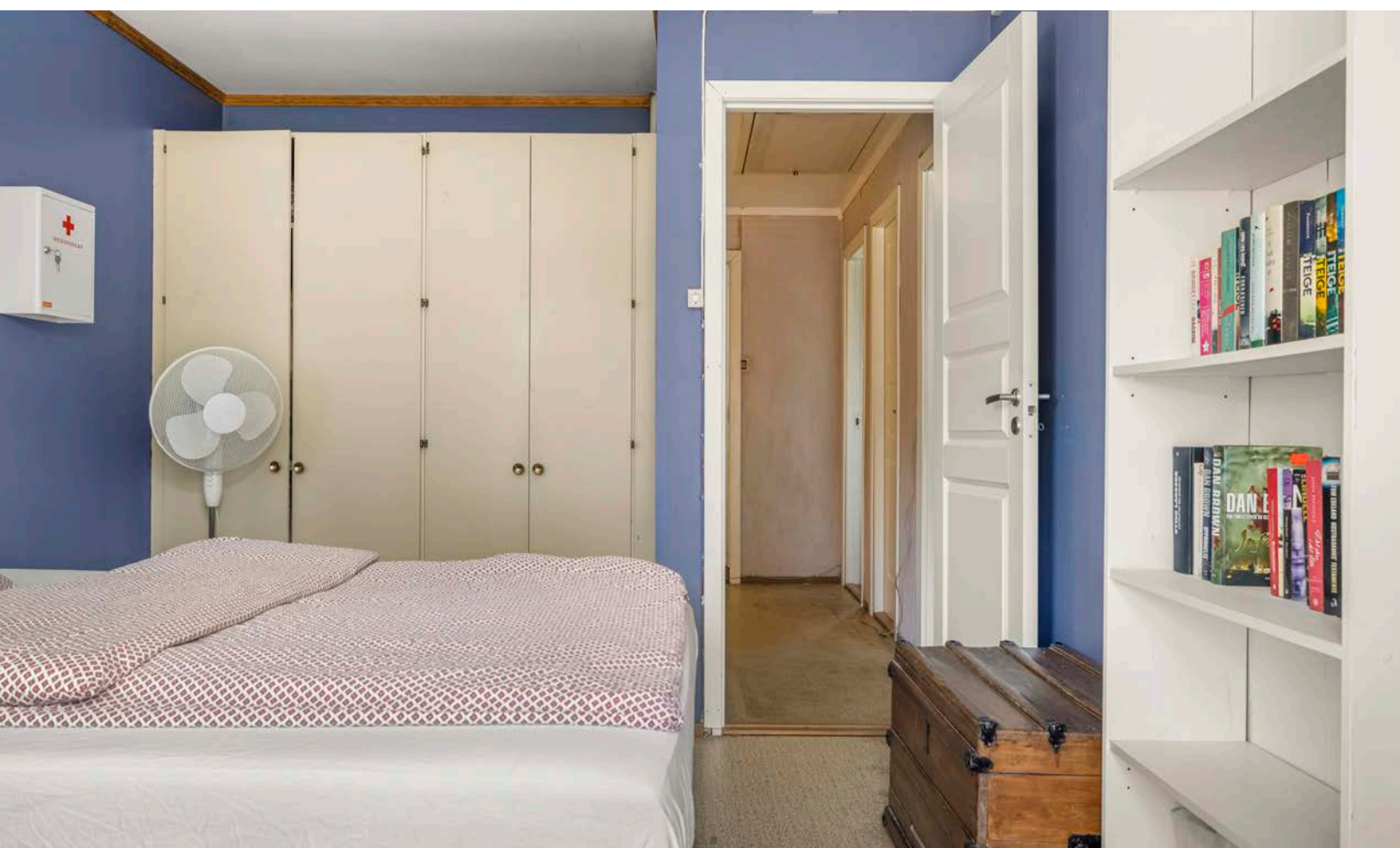




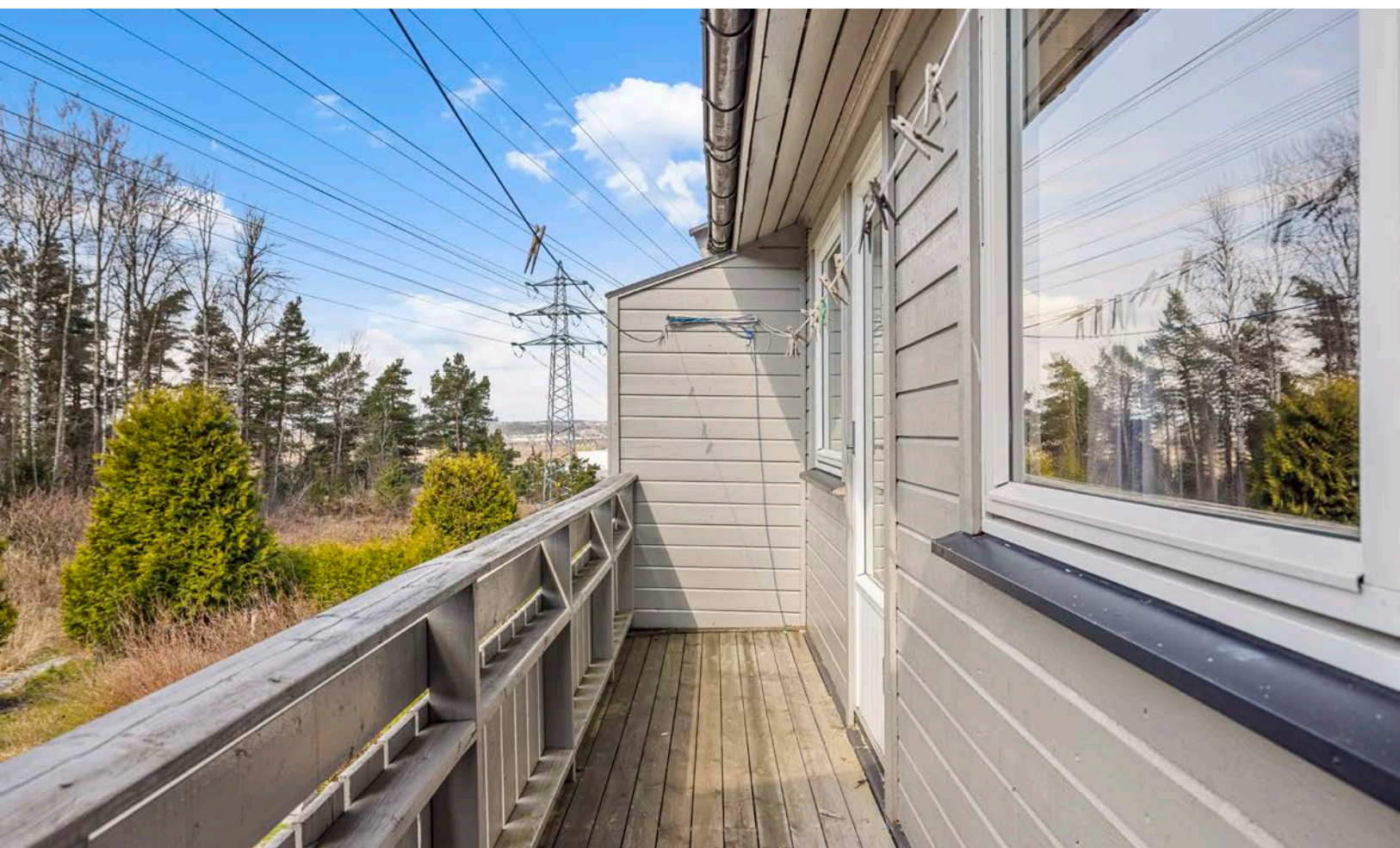
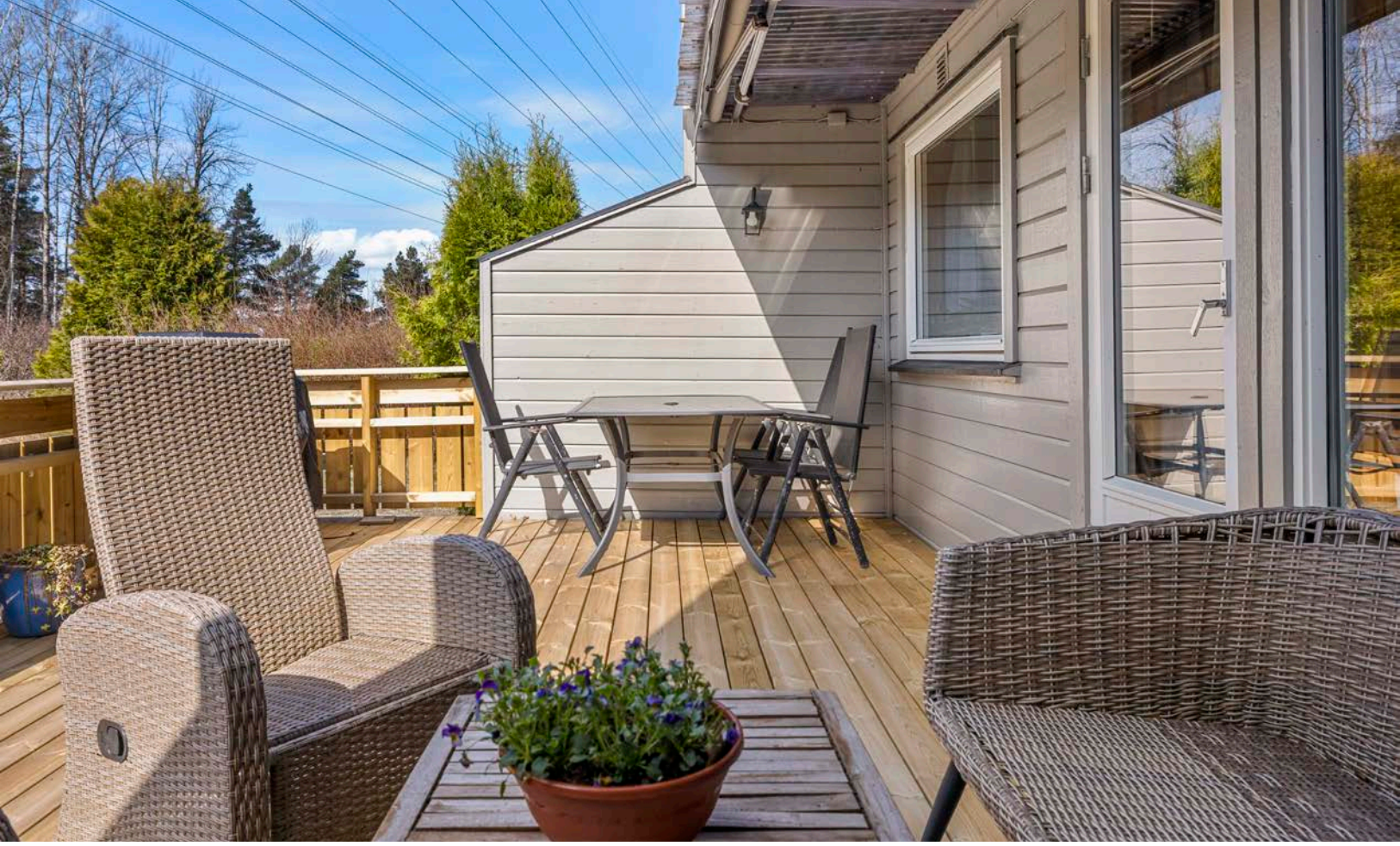
















Plantegning



FOTO
etetera

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



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

Plantegning

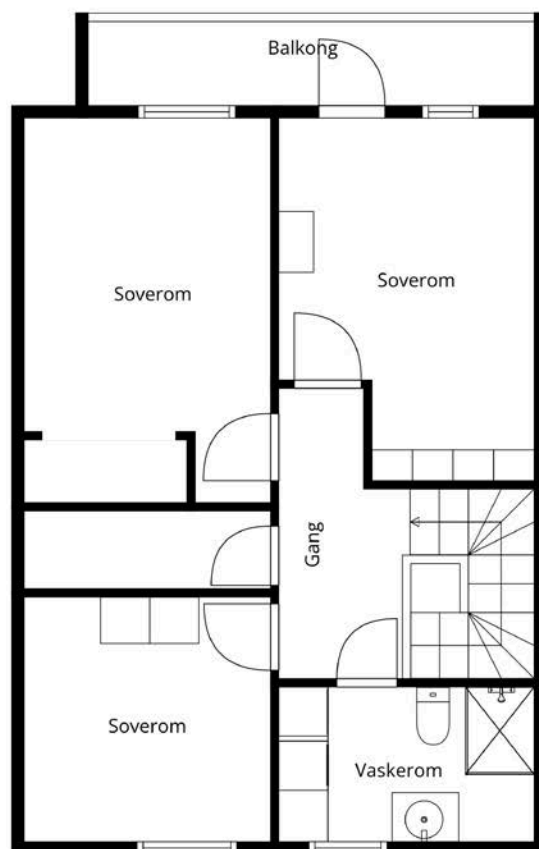


FOTO
etetera

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



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

Vedlegg

Tilstandsrapport

Rekkehus

Skytterbråtveien 43 D, 1738 BORGENHAUGEN

SARPSBORG kommune

gnr. 1047, bnr. 36

Andelsnummer 37

Markedsverdi

2 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 16.07.2025

Rapportdato: 27.07.2025

Oppdragsnr.: 22348-1083

Eiendomsverdi ref nr: AW1640

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Petter Bjerkebekk



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

WITEK AS

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

Vi utfører:

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

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



Rapportansvarlig

Medansvarlig

Lars Petter Bjerkebekk
Uavhengig Takstingeniør
lars@witek.no
906 35 455

Kenneth Gresslås
Uavhengig Takstingeniør
kenneth@witek.no
994 82 201

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeplaner

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Andelsrekkehus oppført i 1977.

Rekkehuset har 2 etasjer.

Generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig da bygget ble oppført. Dagens krav til isolasjon, tetthet, fuktsikring, klima og innemiljø er imidlertid strengere enn da denne bygningen ble oppført.

Boligen fremstår med god planløsning. Det er utført flere oppgraderinger, blant annet nytt bad i 2022 og nyere el-arbeid. Samtidig er det registrert enkelte forhold som bør følges opp, blant annet mangelfull ventilasjon på loft, slitasje på terrasse og innvendige trapper. Det anbefales videre kontroll av det elektriske anlegget.

Takstingeniør anbefaler at hele rapporten leses. Det henvises til rapportens enkelte punkter med tilhørende vurderinger.

Merk at deler av rapporten kan gå under borettslaget/sameiet sitt ansvarsområde. Det er viktig å sette seg godt inn i vedtektene.

Rekkehus - Byggeår: 1977

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.
Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Malte trevinduer med 2-lags glass.
Malt hovedytterdør.
Terrasser oppført i trekonstruksjoner.
Utvendig bod.

INNVEDIG [Gå til side](#)

Gulv av laminat og belegg.
Veggene har tapet, trepanel og malte flater.
Tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke og trebjelkelag.
Pipe og vedovn.
Malt tretrapp.
Profilerte formpressede dører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad

Veggene har fliser.
Taket er malt.
Gulvet er flislagt.
Elektriske varmekabler.
Servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Innredning med profilerte fronter.
Benkeplate av laminat.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom med toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår og plast (rør i rør) på badet.
Stoppekran plassert i benkeskap på kjøkken.
Avløpsrør av plast.
Naturlig ventilasjon.
Luft til luft varmpumpe.
Varmtvannstank på ca. 200 liter.
Elbillader.
63 AHS med div. automatsikringer.
Sikringskap plassert i bod.
Røykvarslere og brannslukningsapparat.

Oppvarming skjer via luft til luft varmpumpe, vedovn, elektriske varmekabler på bad og elektriske panelovner.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Tomten som er felles for borettslaget er opparbeidet med gressplen og asfalterte trafikkarealer med egne biloppstillingsplasser.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	110 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	110 m ²
Totalpris	2 400 000

Arealer [Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 400 000

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

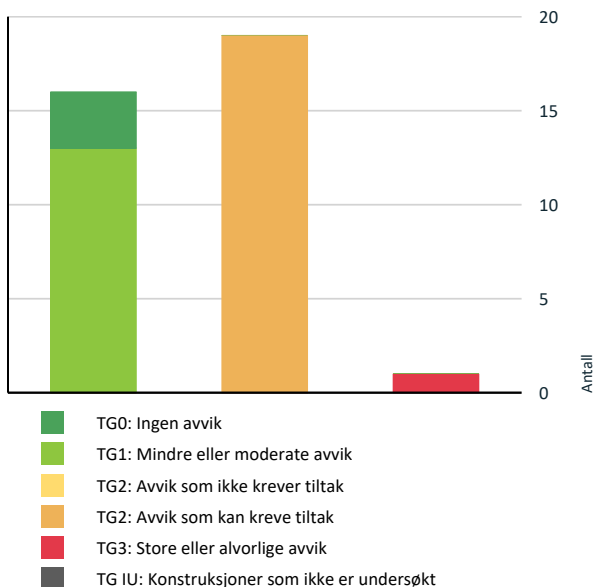
Rekkehus

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

Dør mellom stue og kjøkken er tettet.
Avvik på byggetegning er ikke søknadspliktig.

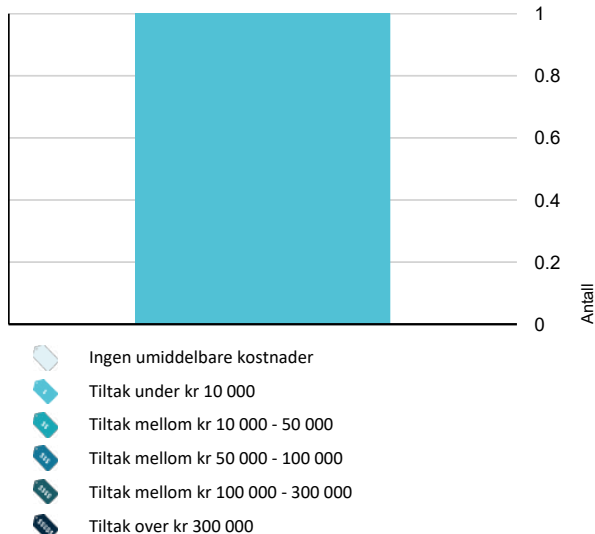
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Merk at deler av tilstandsrapporten kan gå under borettslaget sitt ansvarsområde. Det er viktig å sette seg godt inn i vedtektene.

Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk; møbler, innredninger, løsøre o.l. er ikke flyttet på overalt. Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer.

Takstingeniør har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningssetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstingeniør ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Utvendig > Balkongdører [Gå til side](#)

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

Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskiller 2. etasje [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1977

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Montert el-bil lader
2022	Modernisering	Rehabilert bad, ABC VVS
2024	Modernisering	Montert luft til luft varmepumpe
2024	Modernisering	Byttet innmat i sikringsskap, Strøm Elektro AS
2025	Modernisering	Ny terrasse ved stue

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Årstall: 2010

Kilde: Info fra sameie/borettslag

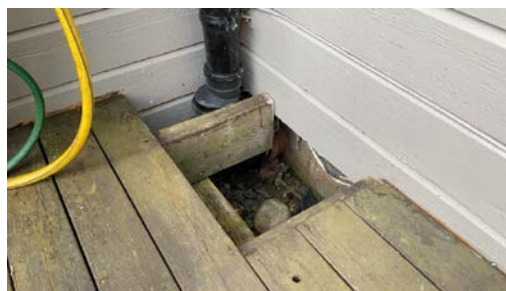
Tilstandsrapport



TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.



TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Kledningen er i hovedsak byttet i 2000.

Tilstandsrapport

Kledning på gavlvegg er byttet i 2022.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

Manglende ventilering kan øke risikoen for fukt/kondens i undertak.



Det ga ikke indikasjon på fukt på befæringsdato

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Takstingenør oppdaget ingen punkterte glass, men dette kan ikke garanteres da det i enkelte tilfeller kan være vanskelig å oppdage pga. lysforhold/temperatur.

Tilstandsrapport

De tilfeldige valgte vinduer som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende.

Årstall: 1999

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

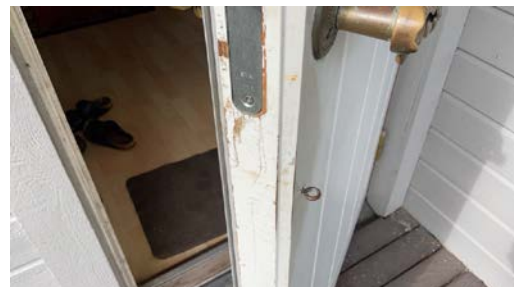
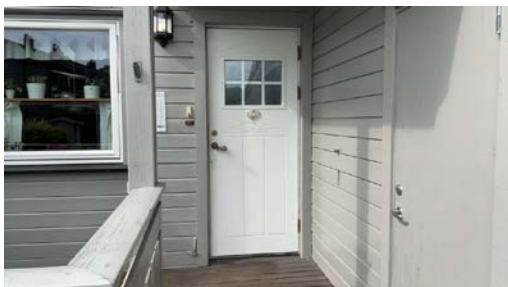
Døren har elde og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre vedlikehold. Manglende vedlikehold vil redusere levetiden på konstruksjonsdelene.

Dør har behov for overflatebehandling.



Døren har elde og bruksslitasje.

TG 2 Balkongdører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Takstingeniør oppdaget ingen punkterte glass, men dette kan ikke garanteres da det i enkelte tilfeller kan være vanskelig å oppdage pga. lysforhold/temperatur.

Årstall: 1999

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

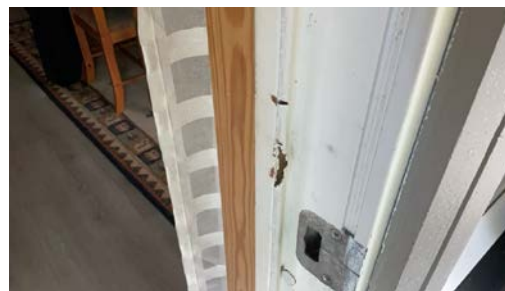
Noe sprekker og avflassing på karmen, rammer og dørblader utvendig. Sprekker nederst på utvendig omramming.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Utføre vedlikehold. Manglende vedlikehold vil redusere levetiden på konstruksjonsdelene.

Dører har behov for overflatebehandling.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra stue og soverom er det utgang til terrasser oppført i trekonstruksjoner. Det er også en terrasse ved inngangspartiet.

Terrasse ved stue er bygd ny i 2025.

Vurdering av avvik:

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

Det er etterslep på vedlikehold av overflater.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Terrassebord har stor risiko for fuktpåkjenning fra regnsprut, snøsmelting etc. Viktig med overflatebehandling og vedlikehold.

Tilstandsrapport



TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Deler av tilstandsrapporten kan gå under borettslaget/sameiet sitt ansvarsområde. Det er viktig å sette seg godt inn i vedtektene.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Utvendig bod

Beskrivelse

Det er en utvendig bod tilknyttet boligen på ca 4 kvm.

Boden var ikke tilgjengelig på befaringen.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og belegg.
Veggene har tapet, trepanel og malte flater.
Innvendige tak har malte flater.

Overflater er av ulik tid, og fremstår således med forskjeller av slitasjegrad, utførelse og behov for vedlikehold. Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er knirk i laminat flere steder i leiligheten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må forventes behov for oppussing og eventuell modernisering, avhengig av brukerens krav til standard og funksjon. Omfanget av tiltak vil være individuelt og bør vurderes ut fra ønsket bruksnivå og estetikk.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

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

1 TG 2 Etasjeskiller 2. etasje

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 2 Radon

Beskrivelse

Det er ikke utført radonmålinger som takstmann kjenner til, og det er heller ikke kjent om boligen er oppført med radonsperre mot grunnen. Kravet om å benytte radonsperre i alle bygninger der mennesker oppholder seg trådte i kraft fra og med 1. juli 2011.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

1 TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe som er pusset og malt i etasjene, anboret med en vedovn. Pipa er helbeslått over tak. Sot-/feieluke på loft.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Trappen er preget av elde og slitasje.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er betydelig knirk i trapp.
- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Trappen står foran en god del vedlikehold.

For å kunne tilfredsstillе dagens forskriftskrav, så må det utføres tiltak.



Det er betydelig knirk i trapp.



Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.



Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

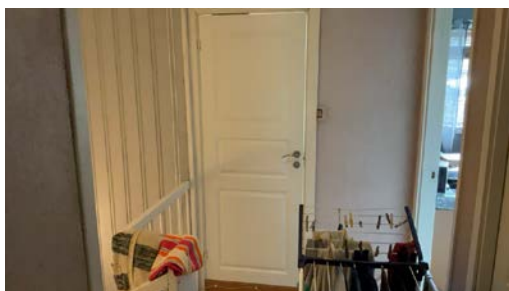
Profilerte formpressede dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er pusset opp i 2022.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, som kan bekrefte at badet er oppført iht gjeldende forskrifter.

Årstall: 2022

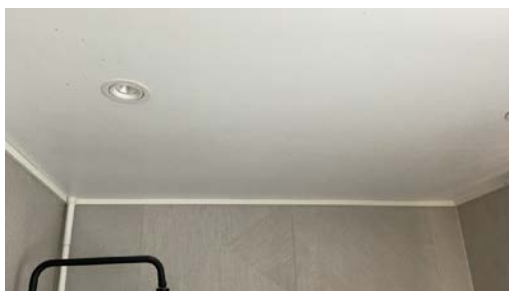
Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

2. ETASJE > BAD

📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.



Utilfredstillende tetting ved rørgjennomganger

2. ETASJE > BAD

📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

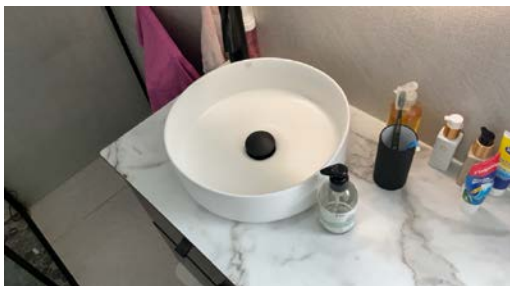
Beskrivelse

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

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Drensåpning for toalett.

Den ene glassdøren mangler list i bunn som hindrer vann å renne ut på gulvet. List bør monteres.

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.



2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,9.

Hulltaking er ikke foretatt bak dusjbatteri. Sted for hulltaking gir begrenset informasjon om badets tilstand. Målingene gir kun en indikasjon, og må ikke oppfattes som en garanti. Basert på våtrommets slitasjegrad og registrerte avvik er det viktig å belyse at konstruksjonen har fuktrisiko.

Tilstandsrapport



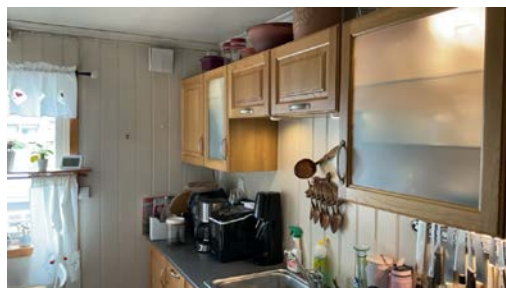
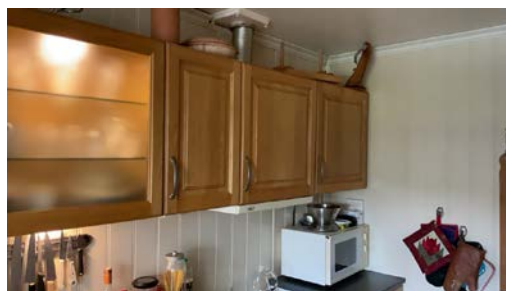
KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler rist/filter på ventilator

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres rist/filter på ventilator.

Tilstandsrapport



det mangler rist på ventilator.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med toalett og servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Dårlig ventilasjon kan gi fukt, mugg, dårlig inneklima og helseplager, samt skade bygningen over tid.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår og plast (rør i rør) på badet. Det er besikket i rørskap.

Stoppekran plassert i benkeskap på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Tilstandsrapport

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

ⓘ TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Manglende lokalisering av stakeluke medfører at det kan bli utfordrende å utføre rensing og utbedringer ved tette avløpsrør. Dette øker risikoen for tilbakeslag, oversvømmelser og skader på bygningsdeler ved eventuelle blokkeringer i avløpssystemet.

ⓘ TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Oppvarming

Beskrivelse

Oppvarming skjer via luft til luft varmepumpe, vedovn, elektriske varmekabler på bad og elektriske panelovner.

ⓘ TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert luft til luft varmepumpe.

Takstmann er ikke fagmann og kontrollen er begrenset til det visuelle. Egen kontroll av autorisert fagfolk anbefales.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



El-bil lader

Beskrivelse

Det er montert elbillader i 2019. Tilkobling og kapasitet er ikke kontrollert.



⚠ TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

63 AHS med div. automatsikringer.

Sikringskap plassert i bod.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1977

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Alle elektriske arbeider, for dagens eier, er utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

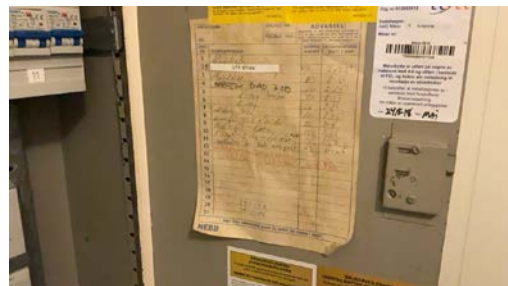
Generell kommentar

Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstingeniørens kompetanseområde. Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene. Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Kostnadsestimatet er kun satt for den lokale utbedringen av TG3 avviket som i dette tilfellet gjelder utvidet el-kontroll, ikke eventuelle følge tiltak som kan følge med og heller ikke eventuelle andre TG2 avvik som er nevnt under denne konstruksjonen

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Åpen kobling ved taklampe på kjøkken.

Løse ledninger festet med tape.

Branntekniske forhold

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

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

Beskrivelse

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

Det anbefales å ha brannslukningsapparat på soverom.

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

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligen har ingen drenering som i boliger med kjeller eller underetasje. Boligen antas å være fundamentert på drenerende masser og det ble ikke avdekket tegn til at overflatevann samles under konstruksjonen. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført på støpt plate på mark.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er flat og består hovedsakelig av gressplen, asfaltert gårdsplass og noe beplantning.

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.

Det er ingen treff i kommune eller NVE kart for ras og flomfare. 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.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

VA ledninger ligger i en lukket konstruksjon, og er derfor ikke sjekket. Det antas at det er VA ledninger av plast, noe som var vanlig å bruke på byggetidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

110 m²/106 m²

Rekkehus: Vindfang, 2 Gang, Kjøkken, Stue, Toalettrom, 3 Bod, 3 Soverom, Bad

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 250 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 400 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		2 400 000
Tillegg for andel fellesformue	+	71 532
Frdrag for andel felles gjeld	-	223 808
Konklusjon markedsverdi		2 250 000

Markedsvurdering

Markedsverdien er beregnet på grunnlag av statistikk og sammenlignbare priser innhentet fra Eiendomsverdi AS for juni/juli 2025 og takstkonsulentens lokalkunnskap om område. Den angitte markedsverdi er å anse som veiledende ved omsetning av eiendommen.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Skytterbråtveien 41C ,1738 BORGENHAUGEN 100 m ² 1977 3 sov	02-03-2021	2 200 000	2 610 000	158 808	2 768 808	27 688
2 Skytterbråtveien 41A ,1738 BORGENHAUGEN 96 m ² 1977 3 sov	26-08-2021	2 200 000	2 450 000	146 742	2 596 742	27 049
3 Skytterbråtveien 33D ,1738 BORGENHAUGEN 101 m ² 1977 2 sov	12-08-2021	2 090 000	2 520 000	155 693	2 675 693	26 492
4 Skytterbråtveien 39D ,1738 BORGENHAUGEN 97 m ² 1977 3 sov	06-09-2021	2 400 000	2 400 000	146 742	2 546 742	26 255
5 Skytterbråtveien 39B ,1738 BORGENHAUGEN 95 m ² 1977 3 sov	24-05-2021	2 190 000	2 300 000	169 477	2 469 477	25 994
6 Skytterbråtveien 29A ,1738 BORGENHAUGEN 104 m ² 1977 3 sov	15-08-2024	2 450 000	2 350 000	241 863	2 591 863	24 922
7 Skytterbråtveien 33B ,1738 BORGENHAUGEN 116 m ² 1977 3 sov	24-06-2025	2 390 000	2 300 000	228 075	2 528 075	21 794
8 Skytterbråtveien 33C ,1738 BORGENHAUGEN 114 m ² 1977 2 sov	05-07-2025	2 350 000	2 250 000	228 075	2 478 075	21 738

Kilde :
 Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	87 984
Vedlikeholdskostnader, ansatt av takstingeniør	Kr.	6 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	94 000

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 480 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.	2 200 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 200 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	200 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	200 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 400 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

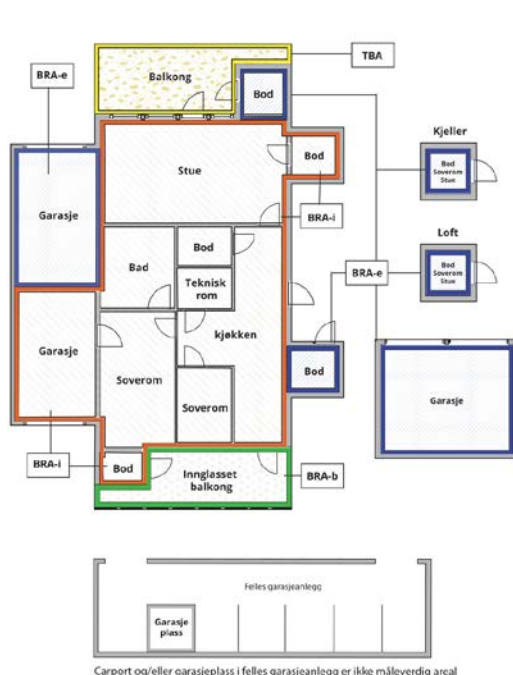
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	54	4		58	40
2. Etasje	52			52	6
SUM	106	4			46
SUM BRA	110				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, gang, kjøkken, stue, toalettrom, bod	Bod	
2. Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, gang, bad, bod		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Dør mellom stue og kjøkken er tettet.
Avvik på byggetegning er ikke søknadspliktig.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Badet er pusset opp i 2022.
Montert varmepumpe 2024.
Byttet innmat i sikringskap 2024.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Taktingeniør presiseres at det ikke er foretatt noen konstruksjonsmessige inngrep for avdekke avvik i forhold til dagens byggetekniske forskrift vedørende branncelleinndeling.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	96	10

Kommentar

Rekkehus Det medfølger bod på 4 kvm. I henhold til gammel standard er ikke dette arealet medtatt i rubrikk for areal, men inngår i ny arealstandard.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.7.2025	Kenneth Gressløs	Takstingeniør
	Anne Grethe Frøyen Hellerød	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1047	36		0	25916.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Skytterbråtveien 43 D

Hjemmelshaver

Grasto Borettslag, Hafslund Vekst AS

Kommentar

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

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
/Grasto Borettslag	947880586		Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
37	74 000	71 532 31.12.2024	223 808 10.06.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Skytterbråtteveien ligger i et etablert og rolig boligområde på Bede/Borgenhaugen, i Sarpsborg kommune. Området er preget av lave boligbygg med både eneboliger og rekkehus, og veien fungerer hovedsakelig som en intern adkomstvei uten gjennomgangstrafikk, noe som gir et fredelig bomiljø. Ca. 10 minutters kjøring til Sarpsborg sentrum og enkel tilgang til hovedfartsårer som E6 og riksvei 114, med gode bussforbindelser til sentrum og andre deler av kommunen. Det er kort gangavstand til både barnehager og skoler, og i nærområdet finnes også idrettsanlegg, lekeplasser og turområder, noe som gjør stedet godt egnet for familier. Gode bussforbindelser til sentrum og andre deler av kommunen.

Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig, via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Tomten som er felles for borettslaget er opparbeidet med gressplen og asfalterte trafikkarealer med egne biloppstillingsplasser.

Tinglyste/andre forhold

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

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

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

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2019	Fusjon/Fisjon

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	87370957			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.07.2025	Utfylt av eier	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	18.07.2025	Diverse opplysninger om eiendommen/sameiet.	Gjennomgått		Nei
Megler	18.07.2025	Diverse opplysninger fra kommune og forretningsfører	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.07.2025	
2	30.07.2025	
3	10.04.2026	Lagt til ny terrasse ved stue.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PREISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av

eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AW1640>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sarpsborg	
Oppdragsnr.	
1109250028	
Selger 1 navn	
Anne Grethe Frøyen Hellerød	
Gateadresse	
Skytterbråtteveien 43D	
Poststed	Postnr
BORGENHAUGEN	1738
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	1997
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	28
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Sparebank 1
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1109250028

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AGFH

1

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Det ble gjort i 2022
Arbeid utført av	Handverksservice

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	Det ble gjort i 2022
-------------	----------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Beskrivelse	Det ligger på boligmappe
-------------	--------------------------

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

Nei Ja

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

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

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Automatsikringer i sikringsskap.
Arbeid utført av	Strøm Elektro

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Utført av Strøm Ekektro
-------------	-------------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse	Utført av Strøm Elektro.
-------------	--------------------------

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Ny terrasse høsten 2025

Arbeid utført av

Oslofjord Bygg

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

Beskrivelse

Fra 01.01.2026 .Felleskostnader på 7625

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Document reference: 1109250028

Tilleggs kommentar

Det blir økning i felleskostnadene fra 1/1-2026. Ny felleskostnad blir kr. 7 625,-.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1109250028

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Grethe Frøyen	0a64fab82438c44798468 55614a57b10248c685d	19.11.2025 09:21:10 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1109250028

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

Nabolagsprofil

Skytterbråtveien 43D - Nabolaget Nordberg/Bede - vurdert av 74 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

🚗 Sika Linje 133, 143	6 min 🚶 0.6 km
🚗 Sarpsborg stasjon Linje RE20	9 min 🚗 4.2 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 34 min 🚗

Skoler

Navestad barneskole (1-4 kl.) 53 elever, 4 klasser	13 min 🚶 1.1 km
Hafslund barneskole (1-7 kl.) 358 elever, 21 klasser	6 min 🚗 2.6 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 334 elever, 25 klasser	7 min 🚗 2.5 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	11 min 🚗 5 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	12 min 🚗 5 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

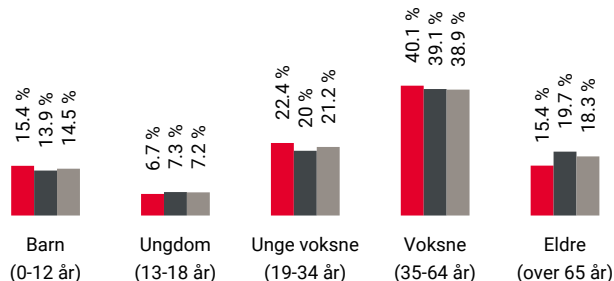
Bra 73/100



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) 108 barn	16 min 🚶 1.5 km
Baneveien barnehage (0-5 år) 80 barn	22 min 🚶 1.9 km
Mobakken barnehage (1-5 år) 31 barn	7 min 🚗 3.7 km


Dagligvare

Rema 1000 Årum	6 min 🚗
Kiwi Årum PostNord	6 min 🚗 2.7 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

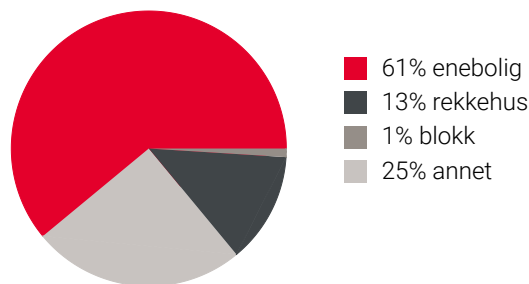
 Navestad idrettspark 12 min 
Ballspill, fotball 1 km

 Hafslund barne- og ungdomsskole 7 min 
Aktivitetshall, ballspill 2.6 km

 Sports Club Sarpsborg 8 min 

 Family Sportsklubb Iseveien Senter 8 min 

Boligmasse





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

Sitat fra en lokalkjent

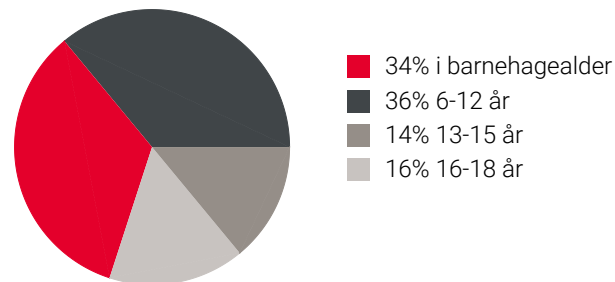


Varer/Tjenester

 Storbyen 11 min 

 Apotek 1 Løven Sarpsborg 9 min 

Aldersfordeling barn (0-18 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%

Ine Meisund Bredholt / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: fredag 20. juni 2025 14:11
Til: Ine Meisund Bredholt / Aktiv
Emne: Svar: Rekvisisjon info e-verk - 1109250028 (gjelder saksnummer 5473706)

Hei, her er tilbakemelding vedrørende:
Kunde på anlegg: Aril Hellerød
Anleggsadresse: Skytterbråtveien 43D, 1738 BORGENHAUGEN
Målernummer: 7359992907077235

Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 24.november 2015
Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

Med vennlig hilsen

Nils Arne Skånøy
Elsikkerhetsingeniør
Omexom Elsikkerhet AS

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Håvard Bøe

Dato utkjørt: 13.04.26 Side 1 av 2

Grasto Borettslag	Vår ref.:	74/37
Skytterbråtveien 43 D	Type:	Tilknyttet borettslag
1738 BORGENHAUGEN	Eiere:	Aril Hellerød's bo, Anne Grethe Hellerød
Organisasjonsnr: 947 880 586	Andelsnr:	37

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 7 625

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter	900
	Avdrag	1 268
	Felleskostnader - 1	5 107
Objekt:	Garasje 05 (112 - 46)	350

Det er IKKE innført IN-ordning i boligselskapet

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	209 329	Gjeld siste årsoppg.:	223 814
Klient ajourf. lån:	10 872 214,03	Klient gj. s. årsoppg.:	11 623 980

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 16364957959, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 13.04.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 42

Saldo per 13.04.2026: 10 872 214

Andel av saldo: 209 330

Første termin/første avdrag: 30.03.2022 (siste termin 30.09.2036)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Øystein Haglund

Adresse: Granittveien 21 A

Postnr/-sted: 1738 BORGENHAUGEN

Telefon: Mob.: 93439249

E-post: hoystein8@gmail.com

6: Ligning - 2025

Annen formue:	61 358	Gjeld:	223 814	Andre inntekter:	3 186
		Utgifter:	12 234		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	74 000
Andelsnr:	37	Partialobligasjonsnr:	37

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1977

Gårds/bruksnr: 1047/36

Bygningstype: Rekkehus

Feste/eiet tomt: Festet Tomteareal: 25917

Årlig festeavgift: 55 441,00

Avg. reguleres: 01.01.2036

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 87370957

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.12.1977	Første innflytting:	01.12.1977
Etasje:	2 plan	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Biloppstillingsplass - borettslaget har noen garasjer ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Håvard Bøe

Dato utkjørt: 13.04.26 Side 2 av 2

Grasto Borettslag	Vår ref.:	74/37
Skytterbråtveien 43 D	Type:	Tilknyttet borettslag
1738 BORGENHAUGEN	Eiere:	Arlil Hellerød's bo, Anne Grethe Hellerød
Organisasjonsnr: 947 880 586		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1
Ansiennitetsregler:	1 - Intern - andelseier i borettslaget		
	2 - Felles forkjøpsrett		
	2 - Medlem i SOBBL		

Fasiliteter:

Annen informasjon:

Ordensregler for Beboere i Grasto Borettslag

1. Vi bor på et pent og fritt område og ønsker at alle og enhver gjør sitt for å ha det pent og ryddig rundt seg. Det forutsettes at inngangspartier og området rundt leiligheten holdes ryddig og rengjort. Dette gjelder også kjørevei utenfor den enkelte leilighet, fri for strøsand, løv o.l.
2. Beplanting i tomtegrensen skal ikke overskride 160 cm.
Større trær og busker beskjæres slik at grener ikke kan ødelegge fasadebekledning.
Tenk på at dårlig sikt kan være en trafikkfare.
3. Det holdes fellesdugnad hver vår. Hver enkelt borettsshaver har plikt til å delta. Eget område skal derfor ikke ordnes i samband med fellesdugnaden.
4. Hver enkelt andelseier forplikter seg til å holde sin leilighet i orden, dette i henhold til borettsloven fra 15.08.2005.
I heftet «Vedlikehold og ansvarsforhold», finnes informasjon om de nye lovene og råd og veiledning om hvordan boligen vedlikeholdes.
5. Det bør tas vanlig nabohensyn til støy i forbindelse med stereoanlegg, tv og festing, eventuelt oppussing e.l. Støy som vil forplante seg til naboer skal opphøre kl. 22 .00 på hverdager. På fredag eller lørdag, settes tiden til kl. 24.00. Støy som vedvare ut over de fastsatte tider, må være varslet og godtatt av de berørte naboer.
Plenklipping skal ikke utføres etter kl. 17.00 på lørdager og ikke på søn- og helligdager.
6. Det må ikke kastes papirbleier, sanitetsbind eller lignende i klosettet.
7. Tørking av klesvask ute, lufting av tøy, tepper og sengetøy, er tillatt fram til kl. 17.00 på lørdag, men ikke på søn- og helligdager.
8. De oppsatte papir/søppelcontainere skal benyttes etter kommunens gjeldede regler. Papp og papir skal i egen container samt at søppel skal i egen container. Alt skal være sammenpakket, esker sammenklemt eller gjort så små som mulig. Plast for seg etter oppfordring fra kommunen.
9. Hageavfall og øvrig avfall sorteres i henhold til INFO fra kommunen og leveres i Gatedalen Miljøanlegg.
10. Vasking av søppelcontainer er viktig for å unngå lukt, rotter og ander skadedyr. Den andelshaver som får tildelt vaskepinnen, forplikter seg til å rengjøre containeren etter tømming. Ikke kast søppel i containeren før den er vasket på tømmedagen. Containeren tømmes en gang per uke, plast og papir etter tømmekalenderen.
11. Foran post og søppelstativ måker og strør den som har vaskepinnen.
12. Permanente endringer av fasaden MÅ godkjennes av Generalforsamlingen.
13. Dyrehold er tillatt på vilkår. Det skal søkes skriftlig på eget skjema til styret før dyret anskaffes. Det er tillatt med inntil 2 husdyr (hund/katt). Det er båndtvang i borettslaget.
14. Det skal ikke legges ut mat til fugler rett på bakken, da det tiltrekker seg skadedyr.
15. Reparasjon av bil er kun tillatt innenfor Veitrafikk-lovens regler. Det gjelder da kun egen eiet bil.
Tillatelse for parkering av Campingvogner, bo-biler eller biler av større karakter eller biler uten skilter, skal styrebehandles i hvert enkelt tilfelle, for hvert år.
Søknad om dette rettes til styret senest 2 - to - uker før parkering tar til.

for Grasto Borettslag Styret

Parkeringsbestemmelser i Grasto Borettslag

1. Parkering er kun tillatt på borettslagets parkeringsplass, eller på ryddet plass for egen inngang og innenfor tomtegrensen.
2. Det er forbudt å parkere på eller langs veien, på lekeplassen, gressplen samt snuplasser. Dette gjelder også gjester.
3. Det er forbudt å parkere kjøretøy for vinterforvaring eller oppstilling av kjøretøy uten kjennetegn på borettslagets parkering.
4. Kjøretøy uten kjennetegn anses som ikke kjørbart og må fjernes fra egen tomt innen 3 - tre - måneder.
5. Det er forbudt å parkere i krysset opp til Granittveien.
Tenk på at det er mange som vil ha garasjer.
6. Feilparkerte biler er til stort hinder for utrykningskjøretøy, og større arbeids-biler.
7. Enhver overtredelse av gjeldende parkeringsregler vil medføre borttauing uten videre varsel. Dette på eierens regning.
8. I Trafikkloven § 16 er tomgangskjøring forbudt i Norge
Styret vil oppfordre alle andelseiere å respektere loven om tomgangskjøring

Tenk på 30 sonen i vårt område. Kjør etter forholdene.

Tenk på miljøet.

Styret.

Retningslinjer for styrets vurdering av søknaden for montering av varmepumpe
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 må 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 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 evt. 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 Grasto Borettslag

Undertegnede andelseier:

adr.....

søker herved om å få installere varmepumpe.

Innstillinger 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 skjæmmende 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 Grasto Borettslag



Vedtekter

for Grasto borettslag org nr. 947880586

tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

Vedtatt av generalforsamlingen den 22.04.04

Nye punkt 5-3 og 5-4 vedtatt av generalforsamling 13.04.15

Nytt punkt 5-5 vedtatt av generalforsamlingen 10.04.19

Punkt 5-3-4 endret av generalforsamlingen 28.05.20

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5-3. ENDRINGER AV BYGNING ELLER TOMTENS KARAKTER (vedtatt 13.04.15)

5-3-1 Endringer

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

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

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

5-3-2 Vilkår

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

(i) Tilbygg, innretninger o.l. (heretter kalt tiltaket) som andelseier etter samtykke har satt opp på borettslagets eiendom skal følge enheten, med de rettigheter og plikter dette medfører.

(ii) Andelseier vil selv forestå byggearbeidet, og er ansvarlig for at arbeidet er faglig forsvarlig og korrekt utført. Andelseier har videre hatt prosjekteringsansvaret. Arbeidet skal være utført i overensstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav.

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

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

(v) Arbeidene betales av andelseieren.

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

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

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

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

(2) Andelseier er kjent med at generalforsamlingen til enhver tid kan endre sitt vedtak således at det ikke lenger blir tillatt å benytte borettslagets fellesareal eller særareal, jfr. vedtektenes pkt. 5-4, for slike tiltak som samtykket omfatter, eller ved at vilkårene for oppsett av slike tiltak endres. Andelseier plikter til enhver tid å rette seg etter de vedtak som fattes av generalforsamlingen og om nødvendig og på egen kostnad fjerne tiltaket.

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette tilleggsvilkår

5-3-3 Gjennomførte forandringer

Alle forandringer som andelseier eller tidligere andelseier har latt gjennomføre på eiendommen og/eller dens bygninger, med eller uten

borettslagets samtykke, er utført på andelseiers ansvar og risiko. Alt slikt arbeid skal være utført forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig.

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

5-3-4

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å godkjenne søknader om å sette opp terrasser, verandaer, plattinger, boder, parabolantenner eller andre antenner, varmpumper, levegger, rekkverk, gjerder større lekeapparater og trampoliner.

Dette godkjennes av styret etter skriftlig søknad fra andelseier. Følgende retningslinjer gjelder:

Plattinger:

- Skal legges rett på bakken uten forankring til bygningskroppen. Materialvalg vil være trevirke.
- Plattingen skal ikke gå lenger ut enn verandaens lengde.
- Styret fastsetter nærmere bestemmelser.
- Levegger
- Materialvalg vil være trevirke
- Styret fastsetter nærmere bestemmelser

Markiser; styret godkjenner fargevalg.

Varmpumper; styret fastsetter plassering. Eget søknadsskjema må benyttes.

Dette fås av styret.

Parabolantenner; styret anviser plassering. Det forutsettes at søknaden beskriver særskilte behov.

Godkjenne søknader om utskifting av vindu (130 cm i bredde) i stue med verandadør (100 cm bredde, eller tilnærmet samme bredde). Andelseier må selv undersøke med kommunens byggeavdeling om tiltaket er å anse som vesentlig forandring, og dermed er søknadspliktig, og om tiltaket innebærer endring i bærende konstruksjoner. Dersom tiltaket er søknadspliktig, er styret å anse som hjemmelshaver og må derfor undertegne på søknader.

Godkjenne søknader om oppsett av party-telt på lagets fellesarealer.

5-4 UTEAREAL (vedtatt 13.04.15)

5-4-1 Fellesareal

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

5-4-2 Rett til bruk

(1) Arealet må kun benyttes som hage/uteareal/parkeringsplasser.

(2) Arealet må ikke brukes på en slik måte at det er til unødig eller urimelig ulempe for andre andelseiere.

(3) Andelseier har ikke rett til å benytte arealet til å påbygge egen bolig eller til oppsett av innretninger uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke, jfr. pkt. 5-3.

5-4-3 Borettslaget og andres rett til bruk

Borettslaget og øvrige andelseiere har rett til uhindret adkomst over areal en andelseier har bruksrett til for utførelse av nødvendig vedlikehold eller andre arbeider som må eller skal utføres på boligene eller eiendommen for øvrig. Borettslaget og øvrige andelseiere har rett til kortvarig bruk av slikt areal for lagring av materialer ved utførelse av nødvendig vedlikehold eller andre arbeider som må eller skal utføres på boligene eller eiendommen for øvrig og for deponering av snø.

5-5 Lading av elbiler og plug-in-hybrider (Vedtatt 2019)

Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader fra andelseiere om å etablere ladepunkt for elbil og plug-in hybrid på følgende vilkår:

- Det skal søkes styret om tillatelse, før etablering av ladepunktet.
- Ladepunktet skal etableres på yttervegg til andelseiers bolig i tilknytning til andelseiers parkeringsplass/biloppstillingsplass ved leiligheten, etter anvisning fra styret.
- Etablering av ladepunkt skal utføres av autorisert el. installatør, og tiltaket skal utføres og etableres i henhold til gjeldende forskrifter.
- Strøm til ladepunkt skal hentes fra andelseiers eget sikringsskap.
- Andelseier skal etter at installasjon av ladepunkt er utført, sende kopi av samsvarserklæring til styret.
- Andelseier må selv bekoste installasjonen av ladepunktet, og eventuelle andre kostnader i forbindelse med etableringen av dette.
- Andelseier skal sørge for nødvendig vedlikehold av selve ladepunktet, strømledninger fra eget sikringsskap fram til ladepunktet, og eventuelt annet vedlikehold, tilknyttet ladepunktet.
- Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under, eller som senere måtte oppstå, som følge av monteringen/etableringen av ladepunktet.
- Andelseier må på egen kostnad fjerne hele eller deler av tiltaket, dersom dette skulle være nødvendig, i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningsmassen. På samme måte må andelseier for egen kostnad besørge eventuell remontering.
- Dersom tiltaket fjernes, må andelseier for egen kostnad tilbakeføre bygningsmassen 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.
- Medfører lading av elbil og plug-in hybrider at el. tilførselen til borettslaget må oppgraderes, skal generalforsamlingen ta stilling til om kapasiteten skal økes.
- Dersom el.tilførselen i borettslaget ikke lenger er tilstrekkelig for lading av elbil og plug-in hybrider, kan styret trekke tilbake tillatelser.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Grasto Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Tidspunkt: Onsdag 26.03.2025 kl. 18:00

Sted: Navestad IF s klubbhus

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

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

2 Årsmelding for 2024

3 Regnskap og revisors beretning for 2024

4 Innkomne saker

- 4.1 Sak fra styret: Etablering av nye p-plasser og asfaltering av eksisterende.

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

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

11.03.2025

Hilsen styret i Grasto Borettslag

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2. Årsmelding for 2024

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

4. Innkomne saker

4.1 Sak fra styret: Etablering av nye p-plasser og asfaltering av eksisterende.

Det er stort behov for flere parkeringsplasser i laget og styret har derfor innhentet et tilbud på opparbeidelse av plass på ca 300 m², hvor det forhåpentligvis blir plass til inntil 20 biler. Feltet, som er markert med rødt, ligger syd for søppeldunk og vis a vis Granittveien 27 A.

Styret har innhentet tilbud fra Freddy Mathisen AS, på klargjøring og opparbeidelse av det markerte feltet (rødt), samt asfaltering av eksisterende p-plass, som er markert med gult på kr 300.000,- inkl.mva. I tillegg kan det tilkomme utgifter for ev. tegninger, søknad til Hafslund, som eier tomten, og kommunen. Prosjektet dekke av lagets disponible midler.

Vedlagte ligger et kart med markerte felt og et bilde, over plassen hvor nye p-plasser er tenkt. Dersom noen har lagret noe der, må det fjernes umiddelbart.

Styret ber om fullmakt til å søke og å opparbeide nye parkeringsplasser. Ettersom det tiltenkte området er friareale i dag, krever saken flertall fra minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene på generalforsamling.

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å opparbeide avmerket område (rødt) til P-plasser og å asfaltere eksisterende område (gult) med en kostnadsramme på inntil kr 300.000,-. Dersom godkjenning fra kommunen og tegninger fra arkitekt må forelegges, godkjennes det med en kostnadsramme på inntil kr 50.000,-.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Øystein Haglund
Styremedlem, Jorunn Marie Frydenlund
Styremedlem, Jan Vidar Grothe
Styremedlem, Robert Ask
Styremedlem, Bente Gressli
Varamedlem, Morten Johansen
Varamedlem, Jeanette Bingen

6.1 Valg av styreleder for 2 år

6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Styremedlem Robert Ask er på valg for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

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

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

gir med dette fullmakt til:

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

Grasto Borettslag, org.nr. 947880586 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.

Grasto Borettslag er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Borettslaget består av 52 enheter, og har beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Borettslagets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Styret har bestått av

Styreleder, Øystein Haglund, Valgt fra 30.05.2023, Valgt for 2 år
Styremedlem, Jorunn Marie Frydenlund, Valgt fra 04.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Jan Vidar Grothe, Valgt fra 04.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Robert Ask, Valgt fra 30.05.2023, Valgt for 2 år
Styremedlem, Bente Gressli, Valgt fra 04.04.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Morten Johansen, Valgt fra 04.04.2024, Valgt for 1 år
Varamedlem, Jeanette Bingen, Valgt fra 04.04.2024, 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

Dugnaden som ble avholdt våren 2024 ble velykket med god deltakelse og mye arbeidslyst. Dugnaden ble avsluttet med pizza og drikke på lekeplassen til stor glede for barn og voksne. Av vedlikehold som har blitt utført kan det nevnes nye verandaer i Skytterbråtveien 41. Samtidig ble det oppført ny mur mellom leilighet c og d. Dreneringsarbeid ble også utført på hele rekken. Arbeidet ble utført med god faglig dyktighet av Oslofjord Bygg. Styret har engasjert Damsleth Reklame for skilting av områder når det gjelder parkering.

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2024

Det har blitt gjort tiltak mot mus og rotter i Skytterbråtveien 47c og 35b. Styret har behandlet søknader om innstallering av varmepumper og elbilladere. Styret har også meldt om vannlekkasjer Skytterbråtveien 31a og Skytterbråtveien 35a. Det har også blitt utført utskifting av utgangsdør og boddør, samt reparasjon av garasjedør. Styret vil forøvrig gi ros til Solberg Hage og anlegg for god oppfølging når det gjelder brøyting og strøing i borettslaget.

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Styret vil fortsette med verandaprosjektet. Vi starter opp igjen på høsten 2025. Denne gang så blir det Skytterbråtveien 43. Arbeidet vil bli utført av Oslofjorden Bygg. Automatiske portåpnere vil også bli gjennomført. Det må også vurderes en ny bod til to ekstra søppeldunker som har kommet på plass. Parkeringsplass ved Granittveien 27 ligger også på plan for 2025.

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. Styret ser seg ikke fornøyd med søppelhåndteringen i borettslaget. Uten at man spesifikt skal nevne enkelte andelseiere så er styret ikke fornøyd med hvordan det ser ut på noen av avfallsbodene. Det har blitt sendt ut skriftlige og muntlige henvendelser om dette problemet til alle andelseiere. Når det gjelder dette så håper vi på en bedring i perioden vi har foran oss. Her har vi alle en jobb å gjøre. Styret er også oppmerksom på at vasking av dunkene ikke blir respektert av alle. Styret har andre oppgaver å gjøre en å sende ut skriv angående dette. Håper at vi alle kan jobbe for og bedre forholdene. Styret har fått pålegg av kommunen om dette med dokumentasjon i form av brev og bilder. Bildene viser at søppelposer blir plassert på bakken utenfor søppeldunkene Den 25 februar ble det plassert ut en ekstra søppeldunk og en pappdunk ved Skytterbråtveien 31. Det som en kortsiktig løsning. Styret vil ha høyt fokus på søppelhåndtering! ALLE ER TJENT MED Å HA ET RENT OG RYDDIG BOMILJØ!

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.02.2025

Resultatregnskap for Grasto Borettslag

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		2 711 184	2 600 112	2 711 400	2 978 000
Innkrevde kostnader finans		1 389 936	1 292 976	1 389 800	1 373 300
Innkrevde kostnader garasjer		75 600	75 600	75 600	75 600
Innkrevde kostnader parkering		2 100	2 100	2 100	2 100
Sum inntekter		4 178 820	3 970 788	4 178 900	4 429 000
KOSTNADER					
Styrehonorar	1	137 500	137 500	138 000	143 000
Arbeidsgiveravgift og pensjon		19 387	19 388	19 500	20 200
Revisjonshonorar	3	5 875	5 625	6 400	6 400
Forretningsførerhonorar		129 312	129 312	129 300	129 300
Drift og vedlikehold	4	985 966	415 209	1 369 800	1 593 500
TV/bredbånd		349 571	333 525	353 500	364 000
Forsikringer		364 464	330 471	370 100	426 000
Kommunale avgifter		1 090 377	898 720	1 078 100	1 308 500
Eiendomsskatt		210 345	210 045	210 100	210 100
Festeavgift		55 441	55 441	55 400	55 400
Kostnader strøm, energi		18 767	27 546	30 000	30 000
Andre driftskostnader	5	25 387	31 836	28 900	32 100
Sum kostnader		3 392 391	2 594 617	3 789 100	4 318 500
Driftsresultat		786 429	1 376 171	389 800	110 500
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		36 015	31 492	0	0
Renteinntekter		162 433	123 288	0	0
Rentekostnader		680 024	581 992	703 800	638 600
Sum finansielle poster		-481 576	-427 212	-703 800	-638 600
Resultat		304 852	948 959	-314 000	-528 100
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		304 852	948 959	0	0

Balanse for Grasto Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 11	12 492 098	12 492 098
Garasjer / carporter	7, 11	94 400	94 400
Sum anleggsmidler		12 586 498	12 586 498
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		350	43 846
Andre fordringer	8	800 410	714 035
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		3 192 674	3 502 068
Konto for skattetrekk-bundne midler		15	15
Øremerkede bankinnskudd		325 064	312 166
Sum omløpsmidler		4 318 513	4 572 131
SUM EIENDELER		16 905 011	17 158 629

Balanse for Grasto Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		5 200	5 200
Opptjent egenkapital		255 860	-48 992
Sum egenkapital	9	261 060	-43 792
GJELD			
Avsetning forpliktelser			
Vedlikeholdsavsetning	10	300 000	300 000
Sum forpliktelser		300 000	300 000
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	11 804 636	12 498 007
Borettsinnskudd	12	3 838 000	3 838 000
Garasjeinnskudd	12	94 400	94 400
Sum langsiktig gjeld		15 737 036	16 430 407
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 980	0
Leverandørgjeld		596 258	411 139
Påløpte renter		3 677	5 434
Annen kortsiktig gjeld	13	0	55 441
Sum kortsiktig gjeld		606 915	472 014
Sum gjeld		16 643 951	17 202 420
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 905 011	17 158 629

Grasto Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Øystein Haglund
Styreleder

Bente Gressli
Styremedlem

Jorunn Marie Frydenlund
Styremedlem

Jan Vidar Grothe
Styremedlem

Robert Ask
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 disposering. 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.	3 800 117	3 553 516
Endring disponible midler		
Årets resultat	304 852	948 959
Avdrag lån	-693 371	-702 357
Årets endring av disponible midler	-388 518	246 601
Disponible midler	3 411 599	3 800 117
Omløpsmidler	4 318 513	4 572 131
Avsatt til fond	-300 000	-300 000
Kortsiktig gjeld	-606 915	-472 014
Disponible midler	3 411 599	3 800 117

Vedlikeholdsfond på kr 300.000 kommer i tillegg til disponible midler på kr 3 411 599

Note 1 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2024 gjelder for valgperioden 2023/2024.

Note 2 - Ansatte og OTP

Borettslaget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon (OTP).

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2024 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	2024	2023
6600 Vedlikehold bygning	753 250	227 290
6602 Vedlikehold lekeplass	4 500	0
6603 Vedlikehold uteområde	208 215	177 919
6609 Egenandel forsikring	20 000	10 000
Sum	985 966	415 209

Vedlikehold består av arbeid utført på terrasser og balkonger, skiftet ny balkongdør, malingsarbeid og lås og nøkkelservice. I tillegg har det blitt satt opp parkeringsskilt, utført fortløpende vedlikehold som snøbrøyting, strøing, hagearbeid, kontroll av lekplass og skadedyr og serviceavtale brannvern. Vedlikehold av uteplass og bygninger har vært utført fortløpende.

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6300 Leie av møtelokaler	600	600
6490 Leie Container	8 425	6 810
6550 Driftsmateriell	0	100
6720 Honorar for økon.og jur.bistan	1 000	1 000
6800 Kontorrekvisita	0	2 293
6810 Data/EDB-kostnad	0	3 108
6940 Porto	0	21
7400 Kontingent- fradragsberettiget	3 938	3 884
7710 Generalforsamling/årsmøte	1 875	1 875
7770 Bank og kortgebyr	2 208	2 320
7771 Diverse purregebyr og renter	-386	-469
7790 Andre driftskostnader	7 727	10 295
Sum	25 387	31 836

Konto 7790: Servering på dugnad, styremøte, årsmøte, og gave til møteleder.

Note 6 - Bygninger

Opprinnelig kostpris 1977	12 366 098
Rehabilitert	126 000
Bokført verdi 31.12	12 492 098

Tomt Gnr. 1047 Bnr. 3 Fnr. 36, eier Hafslund Eiendom AS. Tomten ble festet i 1976 for 60 år med rett til forlengelse i ytterligere 40 år.

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

Note 7 - Garasjer/Carporter

Opprinnelig kostpris garasjer	94 400
Bokført verdi 31.12	94 400

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

Note 8 - Andre fordringer

	2024	2023
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	800 410	714 035
Sum	800 410	714 035

Note 9 - Endringer egenkapital

	2024	2023
Egenkapital 01.01.	-43 792	-992 750
Årets resultat	304 852	948 959
Egenkapital 31.12.	261 060	-43 792

Note 10 - Vedlikeholdsavsetning

Vedlikeholdsavsetning 01.01	300 000
Årets endring	0
Vedlikeholdsavsetning 31.12	300 000

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Vedlikehold
Lånenummer:	16364957959
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	5.70 %
Beregnet innfridd:	30.09.2036
Opprinnelig lånebeløp:	13 991 600
Lånesaldo 01.01:	12 498 007
Avdrag i perioden:	693 371
Lånesaldo 31.12:	11 804 636

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	12	231 616	2 779 392
	32	227 283	7 273 056
	8	219 025	1 752 200

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 12 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd 1977 kr 3 630 000. Tilleggsinnskudd kr 208 000.
Garasjeinnskudd kr 94 400.

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

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	2024	2023
2990 Annen kortsiktig gjeld	0	55 441
Sum	0	55 441

Resultat og balanse med noter for Grasto Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Grasto Borettslag

Styreleder	Øystein Haglund (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Bente Gressli (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Jorunn Marie Frydenlund (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Robert Ask (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Jan Vidar Grothe (sign.)	24.02.2025



SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
føreselskap

Registrert i Foretaksregisteret
NO 952 011 677 MVA
Bankgiro 6129.05.44644
Hjemmeside: www.solhoi.no

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Grasto Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Grasto Borettslag som viser et overskudd på kr 304 852. 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, 24. februar 2025

Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Grasto Borettslag onsdag 26.03.2025 kl. 18:00 - Navestad IF s klubbhus.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Vigdis Borge

1.2 Valg av referent

Vedtak:

Valgt ble: Vigdis Borge

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 15

Antall fullmakter: 3

Antall stemmeberettigede: 18

I tillegg møtte:

Medeiere/andre: 4

Fra Sobbl: Vigdis Borge

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:

Valgt ble: Trond Andresen og Thomas Kristiansen

.

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:

Vedtak: Godkjent

2. Årsmelding for 2024

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Innkomne saker

4.1 Sak fra styret: Etablering av nye p-plasser og asfaltering av eksisterende.

Det er stort behov for flere parkeringsplasser i laget og styret har derfor innhentet et tilbud på opparbeidelse av plass på ca 300 m², hvor det forhåpentligvis blir plass til inntil 20 biler. Feltet, som er markert med rødt, ligger syd for søppeldunk og vis a vis Granittveien 27 A.

Styret har innhentet tilbud fra Freddy Mathisen AS, på klargjøring og opparbeidelse av det markerte feltet (rødt), samt asfaltering av eksisterende p-plass, som er markert med gult på kr 300.000,- inkl.mva. I tillegg kan det tilkomme utgifter for ev. tegninger, søknad til Hafslund, som eier tomten, og kommunen. Prosjektet dekke av lagets disponible midler.

Vedlagte ligger et kart med markerte felt og et bilde, over plassen hvor nye p-plasser er tenkt. Dersom noen har lagret noe der, må det fjernes umiddelbart.

Styret ber om fullmakt til å søke og å opparbeide nye parkeringsplasser. Ettersom det tiltenkte området er friareale i dag, krever saken flertall fra minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene på generalforsamling.

Vedtak:

Styret får fullmakt til å opparbeide avmerket område (rødt) til P-plasser og å asfaltere eksisterende område (gult) med en kostnadsramme på inntil kr 300.000,-. Dersom godkjenning fra kommunen og tegninger fra arkitekt må forelegges, godkjennes det med en kostnadsramme på inntil kr 50.000,-.

Vedtatt med 16 stemmer for. 2 stemte mot.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

Forslag: Styreleder får kr 65.000,-. Styremedlemmene Jan Vidar Grothe, Robert Ask og Bente Gressli får kr 20.000,- hver, styremedlem Jorunn Frydenlund får kr 16.000,- og varamedlemmene Morten Johansen og Jeanette Bingen får kr 4.000,- hver.

Vedtak:

Forslagene ble enstemmig vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Forslag på gjenvalg

Vedtak:

Valgt ble: Øystein Haglund, enstemmig

6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Styremedlem Robert Ask er på valg for 2 år.

Vedtak:

Valg ble: Robert Ask, enstemmig

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Forslag på gjenvalg på Morten Johansen og Jeanette Bingen

Vedtak:

Valgt ble: Forslag enstemmig gjenvalgt

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Vedtak:

Valgt ble: John Kristian Gundersen og Per Paulsen pluss 1 fra styret.

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

Vedtak:

Valgt ble: Øystein Haglund med Jan Vidar Grothe som vara

Protokoll ble opplest før den ble undertegnet.
Sarpsborg 26.3.2025

Vigdis Borge, møteleder (sign)
Trond Andresen, protokollvitne (sign)
Thomas A. Kristiansen, protokollvitne (sign)

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Grasto Borettslag torsdag 04.04.2024 kl. 18:00 - Navestad IF Klubbhus.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Vigdis Borge

1.2 Valg av referent

Vedtak:

Valgt ble: Vigdis Borge

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 10

Antall fullmakter: 0

Antall stemmeberettigede: 10

I tillegg møtte:

Medelere/andre: 1

Fra SOBBL: Vigdis Borge

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:

Valgt ble: Jan Johansson og Kari Berg

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:

Godkjent.

2. Årsmelding for 2023

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Regnskap og revisors beretning for 2023

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Innkomne saker

Sak fra styret: Se vedlegg:

Styret ser på muligheten til å lage nytt renovasjonssystem i bakken. Klevers vei borettslag Borgenhaugen har gjort dette for alle boligene i sitt lag (se bilde). Her behøves ikke ett stort areal for å få dette til.

Styrets forslag er å hente inn priser på dette, mulig vi kan få litt info fra SOBBL om hva dette koster. Slik det er i dagens situasjon, er det totalt kaos.

Det finns muligheter for å anlegge en slik plass, ved lekeplassen eller ved flaggstang. Som bildet viser, ser vi at det ikke er store plassen dem har brukt for å få det slik det er i dag. Dem har følgende system på plassen.

1 container matavfall

1 container restavfall

1 container plast

1 container papp/papir

1 container glass/metall på bakken.

Vedtak:

Vedtak: Styret jobber videre med søppelhåndteringen i laget - enstemmig.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2023 til ordinær generalforsamling 2024.

Forslag: Kr 63.800,- til leder, kr 18.700,- til styremedlem Jan Erik Pettersen og Robert Ask, kr 14.300,- til styremedlem Jorunn M. Frydenlund og Jan Vidar Grothe, Kr 3.850,- til varamedlem Jeanette Bingen og Bente Gressli.

Vedtak:

Som foreslått.

6. Valg

6.1 Valg av 3 styremedlemmer for 2 år

Jorunn Frydenlund, Jan Vidar Grothe og Jan Erik Pettersen er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Jorunn M. Frydenlund, Jan Vidar Grothe og Bente Gressli - enstemmig

6.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Jeanette Bingen og Bente Gressli er på valg

Vedtak:

Valgt ble: Jeanette Bingen og Morten Johansen - enstemmig

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

John Kristian Gundersen, Silje Langsholt og en fra styret er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: John Kristian Gundersen, Silje Langsholt og en fra styret - enstemmig

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

Vedtak:

Øystein Haglund med Robert Ask som vara - enstemmig

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.

Sarpsborg, 04.04.2024

Møteleder Vigdis Borge (sign.)

Protokollvitne Jan Johansson (sign.)

Protokollvitne Kari Berg (sign.)

Grasto Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Torsdag 04.04.2024 kl. 18:00

Navestad IF Klubbhus

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

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

2 Årsmelding for 2023

3 Regnskap og revisors beretning for 2023

4 Innkomne saker

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

- 6.1 Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- 6.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 6.3 Valg av valgkomite for 1 år
- 6.4 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

18.03.2024

Grasto Borettslag

- Styret -

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2. Årsmelding for 2023

3. Regnskap og revisors beretning for 2023

4. Innkomne saker

Sak fra styret: Se vedlegg:

Styret ser på muligheten til å lage nytt renovasjonssystem i bakken. Klevers vei borettslag Borgenhaugen har gjort dette for alle boligene i sitt lag (se bilde). Her behøves ikke ett stort areal for å få dette til.

Styrets forslag er å hente inn priser på dette, mulig vi kan få litt info fra SOBBL om hva dette koster. Slik det er i dagens situasjon, er det totalt kaos.

Det finns muligheter for å anlegge en slik plass, ved lekeplassen eller ved flaggstang. Som bildet viser, ser vi at det ikke er store plassen dem har brukt for å få det slik det er i dag. Dem har følgende system på plassen.

1 container matavfall

1 container restavfall

1 container plast

1 container papp/papir

1 container glass/metall på bakken.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2023 til ordinær generalforsamling 2024.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Øystein Haglund
Styremedlem, Jorunn Marie Frydenlund
Styremedlem, Jan Vidar Grothe
Styremedlem, Jan Erik Pettersen
Styremedlem, Robert Ask
Varamedlem, Bente Gressli
Varamedlem, Jeanette Bingen

6.1 Valg av 3 styremedlemmer for 2 år

Jorunn Frydenlund, Jan Vidar Grothe og Jan Erik Pettersen er på valg.

6.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Jeanette Bingen og Bente Gressli er på valg

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

John Kristian Gundersen, Silje Langsholt og èn fra styret er på valg.

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

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

gir med dette fullmakt til:

for å stemme på mine vegne på ordinær generalforsamling i 2024 i Grasto Borettslag.

Sted og dato: _____ , ____ / ____ -2024

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

Viktig å vite om fullmakter:

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

Årsmelding for Grasto Borettslag for 2023

Grasto Borettslag org.nr., 947880586 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.

Grasto Borettslag er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Borettslaget består av 52 enheter, og har beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Borettslagets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Styret har bestått av

Styreleder, Øystein Haglund
Styremedlem, Jorunn Marie Frydenlund
Styremedlem, Jan Vidar Grothe
Styremedlem, Jan Erik Pettersen
Styremedlem, Robert Ask
Varamedlem, Bente Gressli
Varamedlem, Jeanette Bingen

Forretningsførsel og revisjon

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

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2023

Det har vært en lav aktivitet innen vedlikehold 2023. Det var satt av kr 350000,- til vedlikehold. Årsaken til det er kostnadene vi hadde på vasking, reoperasjon og maling av bygningsmassen i 2022. Styret vedtok å legge verandaprojektet på vent pga dyrtiden som vi alle er kjent med. Av vedlikeholdet som kan nevnes er drenering langs nordveggen i Granittveien 23B. Kostnad kr.71000,-. Snømåking og brøyting kr.75000,-. Maling av verandaer som ikke ble tatt i 2022 kr.58000,-. Utover det så har det blitt byttet vindu i Skytterbråtveien 33F. Det har blitt utført skadedyrkontroll av Anticimex. Lekeplasskontroll har ikke blitt utført. Det er et klart avvik. Styret beklager det. Lekeplasskontrollen har blitt kontaktet og vil bli utført så fort som mulig. Det ble avvik i vedlikeholdsbudsjettet på kr.65000,- noe styret ser seg fornøyd med. Kommunen har innført kildesortering innen søppelhåndtering. Matavfall og restavfall tømmes annenhver uke. Resultatet av det er restavfallsdunker som er overfylte uke etter uke. Skriv og muntlige beskjeder er sendt ut til andelseiere. Til slutt vil styret takke andelseiere for god deltakelse under den årlige dugnaden, et sosialt samvær som alle setter stor pris på.

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2023

Det har blitt utført en del mindre vedlikehold. Her kan nevnes oppretting av søyler tilknyttet verandaer i Skytterbråtveien 33. Det har også blitt byttet ut låser i utgangsdører. Det har blitt behandlet diverse søknader. Skriv og klager har blitt styrebehandlet.

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Styret vil fortsette med verandaprojektet. I den forbindelse vil vi innhente pris fra Tune Byggeservice og Mesterbygg. Styret har vedtatt at det skal settes opp skilt angående parkering. Styret er av den oppfatning at bestemmelsene som er nedfelt i ordensreglene og vedtektene er lite respektert.

Helse, miljø og sikkerhet

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 06.03.2024

Resultatregnskap for Grasto Borettslag

	Note	2023	2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		2 600 112	2 600 112	2 600 000	2 711 400
Innkrevde kostnader finans		1 292 976	1 129 872	1 292 800	1 389 800
Innkrevde kostnader garasjer		75 600	75 600	75 600	75 600
Innkrevde kostnader parkering		2 100	2 100	2 100	2 100
Sum inntekter		3 970 788	3 807 684	3 970 500	4 178 900
KOSTNADER					
Styrehonorar	1	137 500	121 500	127 600	138 000
Arbeidsgiveravgift og pensjon		19 388	17 131	18 000	19 500
Revisjonshonorar	3	5 625	5 500	6 000	6 400
Forretningsførerhonorar		129 312	128 034	129 300	129 300
Drift og vedlikehold	4	415 209	4 673 252	350 000	1 369 800
TV/bredbånd		333 525	289 140	303 600	353 500
Forsikringer		330 471	284 120	326 700	370 100
Kommunale avgifter		898 720	656 083	734 800	1 078 100
Eiendomsskatt		210 045	210 345	210 300	210 100
Festeavgift		55 441	55 441	55 400	55 400
Kostnader strøm, energi		27 546	29 725	27 300	30 000
Andre driftskostnader	5	31 836	34 219	27 200	28 900
Sum kostnader		2 594 617	6 504 490	2 316 200	3 789 100
Driftsresultat		1 376 171	-2 696 806	1 654 300	389 800
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		31 492	28 333	0	0
Renteinntekter		123 288	53 677	0	0
Rentekostnader		581 992	322 173	581 900	703 800
Sum finansielle poster		-427 212	-240 164	-581 900	-703 800
Resultat		948 959	-2 936 969	1 072 400	-314 000
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		948 959	-2 936 969	0	0

Balanse for Grasto Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 12	12 492 098	12 492 098
Garasjer / carporter	7, 12	94 400	94 400
Sum anleggsmidler		12 586 498	12 586 498
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		43 846	35 695
Andre fordringer	8	714 035	661 036
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		3 502 068	3 255 389
Konto for skattetrekk-bundne midler		15	15
Øremerkede bankinnskudd		312 166	303 959
Sum omløpsmidler		4 572 131	4 256 094
SUM EIENDELER		17 158 629	16 842 592

Balanse for Grasto Borettslag


	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		5 200	5 200
Opptjent egenkapital		-48 992	-997 950
Sum egenkapital	9, 10	-43 792	-992 750
GJELD			
Avsetning forpliktelser			
Vedlikeholdsavsetning	11	300 000	300 000
Sum forpliktelser		300 000	300 000
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	12 498 007	13 200 364
Borettsinnskudd	13	3 838 000	3 838 000
Garasjeinnskudd	13	94 400	94 400
Sum langsiktig gjeld		16 430 407	17 132 764
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		411 139	399 946
Påløpte renter		5 434	2 633
Annen kortsiktig gjeld	14	55 441	0
Sum kortsiktig gjeld		472 014	402 579
Sum gjeld		17 202 420	17 835 343
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 158 629	16 842 592

Grasto Borettslag

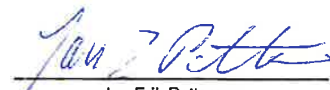
Sted: Sørsløreg, dato: 13.02.2024


 Øystein Haglund
 Styreleder


 Jorunn Marie Frydenlund
 Styremedlem


 Robert Ask
 Styremedlem


 Jan Vidar Grothe
 Styremedlem


 Jan Erik Pettersen
 Styremedlem

Noter

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. 15.000. Varige driftsmidler som forringes i verdi, avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

Bygninger og tomter

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

Fordringer

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

Disponible midler

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

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

	2023	2022
Disponible midler pr 01.01.	3 553 516	281 547
Endring disponible midler		
Årets resultat	948 959	-2 936 969
Avdrag lån	-702 357	-791 236
Innløst lån	0	-6 991 426
Nytt Lån	0	13 991 600
Årets endring av disponible midler	246 601	3 271 969
Disponible midler	3 800 117	3 553 516
Omløpsmidler	4 572 131	4 256 094
Avsatt til fond	-300 000	-300 000
Kortsiktig gjeld	-472 014	-402 579
Disponible midler	3 800 117	3 553 516

Vedlikeholdsfond på kr 300.000 kommer i tillegg til disponible midler på kr 3 553 516.

Noter

Note 1 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2023 gjelder for valgperioden 2022/2023.

Note 2 - Ansatte og OTP

Borettslaget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon (OTP).

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2023 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2023	2022
6600 Vedlikehold bygning	227 290	3 694 921
6602 Vedlikehold lekeplass	0	3 938
6603 Vedlikehold uteområde	177 919	76 343
6604 Rehabilitering	0	743 625
6609 Egenandel forsikring	10 000	0
6612 Kostnader garasjer	0	154 425
Sum	415 209	4 673 252

Vedlikehold omfatter utvendig vask og maling av bygg, bytte av vindu og balkongdør, utbedring av vegg, rørleggerarbeid, drenering, trefelling m.m. I tillegg har det vært utført fast løpende vedlikehold som snøbrøyting og strøing, serviceavtale brannvern, kontroll av lekplass og skadedyr, samt diverse fortløpende vedlikehold av uteplass og bygninger.

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	2023	2022
6300 Leie av møtelokaler	600	500
6490 Leie Container	6 810	8 378
6545 Datautstyr	0	10 293
6550 Driftsmateriell	100	0
6720 Honorar for økon.og jur.bistan	1 000	494
6800 Kontorrekvisita	2 293	180
6810 Data/EDB-kostnad	3 108	0
6940 Porto	21	0
7090 Driftskostn. traktor;maskin	0	1 018
7400 Kontingent- fradragsberettiget	3 884	3 876
7710 Generalforsamling/årsmøte	1 875	2 295
7770 Bank og kortgebyr	2 320	2 120
7771 Diverse purregebyr og renter	-469	-400
7790 Andre driftskostnader	10 295	5 529
7875 Tap på felleskostnader	0	-63
Sum	31 836	34 219

Andre kostnader konto 7790: Årslisens HMS-perm fra NBBL , servering på møter og dugnad, gave og bærebukett.

Noter

Note 6 - Bygninger

Opprinnelig kostpris 1977	12 366 098
Rehabilitert	126 000
Bokført verdi 31.12	12 492 098

Tomt Gnr. 1047 Bnr. 3 Fnr. 36, eier Hafslund Eiendom AS. Tomten ble festet i 1976 for 60 år med rett til forlengelse i ytterligere 40 år.

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

Note 7 - Garasjer/Carporter

Opprinnelig kostpris garasjer	94 400
Bokført verdi 31.12	94 400

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

Note 8 - Andre fordringer

	2023	2022
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	714 035	661 036
Sum	714 035	661 036

Note 9 - Endringer egenkapital

	2023	2022
Egenkapital 01.01.	-992 750	1 944 219
Årets resultat	948 959	-2 936 969
Egenkapital 31.12.	-43 792	-992 750

Note 10 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i borettslaget.

Noter

Note 11 - Vedlikeholdsavsetning

Vedlikeholdsavsetning 01.01	300 000
Årets endring	0
Vedlikeholdsavsetning 31.12	300 000

Note 12 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Vedlikehold
Lånenummer:	16364957959
Lånetype:	Annuitet
Oppløst år:	2022
Rentesats:	5,45 %
Beregnet innfridd:	30.09.2036
Opprinnelig lånebeløp:	13 991 600
Lånesaldo 01.01:	13 200 364
Avdrag i perioden:	702 357
Lånesaldo 31.12:	12 498 007

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	12	245 221	2 942 652
	32	240 632	7 700 224
	8	231 890	1 855 120

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 13 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd 1977 kr 3 630 000. Tilleggsinnskudd kr 208 000.
Garasjeinnskudd kr 94 400.

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

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	2023	2022
2990 Annen kortsiktig gjeld	55 441	0
Sum	55 441	0

Til generalforsamlingen i
Grasto Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Grasto Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 948 959. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



Revisorgruppen

Revisorgruppen Østfold AS
Hundskinnveien 98
N-1711 Sarpsborg

Tlf.: +47 69 13 98 88

E-post: sarpsborg@rg.no

Foretaksregisteret
NO 930 575 828 MVA

www.rg.no

Partnere:
Kristen Grivi
Kay Age Minge
Geir Brautaset

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Sarpsborg, 13. februar 2024

Revisorgruppen Østfold AS



Kay Åge Minge

Statsautorisert revisor

Forslag fra styret til Generalforsamlingen

Styret ser på muligheten for å lage avfallsplass/ kildesorterings plass i bakken. Klevers vei borettslag Borgenhaugen har gjort dette for alle boligene i sitt lag (se bilde). Her behøves ikke ett stort areal for å få dette til.

Styrets forslag er å hente inn priser på dette, mulig vi kan få litt info fra SOBBL om hva dette koster. Slik det er i dagens situasjon, er det totalt kaos.

Det finns muligheter for å anlegge en slik plass, ved lekeplassen eller ved flaggstang. Som bildet viser, ser vi at det ikke er store plassen dem har brukt for å få det slik det er i dag. Dem har følgende system på plassen.

1 container matavfall

1 container restavfall

1 container plast

1 container papp/papir

1 container glass/ metall på bakken



Dagbok nr. 1401 ddt. 2. 1976
Sorenskriverembete
Pantebok 8-159

445
835
1230

DAGBOKFØRT

FESTEKONTRAKT

20. MAR 75 02316

SORENSKRIVEREN

Undertegnede, Aktieselskabet Hafslund, bortfester herved til

9-173 TUNE

Grasto Borettslag

et grunnstykke på 26.329 m2 av sin eiendom

gnr. 47 bnr. ~~304~~ 36 for 60 år regnet

fra 1. januar 1976

Ved festetidens utløp har festeren rett til å få fornyet kontrakten for ytterligere 40 år.

På tomten skal oppføres våningshus for festeren av villamessig karakter.

Grunnstykket har ifølge kart- og oppmålingsforretning avholdt den 1/10. 1976

følgende mål og grenser:

Se vedlagte kart og koordinatliste

02 MAR 1979

Festeavgiften utgjør kr. 9.479,00 pr. år, som betales forskuddsvis til A/S Hafslund-Godsforvaltningen innen hvert års 1. januar, første gang den 1. januar 1976.

Etter utløpet av 10 år, regnet fra festekontraktens inngåelse og senere hvert 10. år, har såvel grunneieren som festeren rett til å kreve regulering av festeavgiften. Regulering skjer i tilfelle i henhold til den offisielle indeks og utregningsmåte som måtte være fastsatt ved kgl. resolusjon på reguleringstiden, i henhold til lov om tomtefeste av 30. mai 1975 nr. 20, § 14 tredje ledd, men ellers ved skjønn som fastsatt i samme lovs § 14 annet ledd.

Grunneieren har rett til etter 1 års skriftlig varsel å forlange tomten innløst kontant til en nærmere avtalt pris, eller hvis partene ikke blir enige, ved skjønn. Prisen skal fastsettes på grunnlag av det alminnelige prisnivå for tilsvarende tomter i distriktet på innløsningsstiden. Om skjønn gjelder reglene i lov om tomtefeste.

For skyldig festeavgift for de siste 3 år har grunneieren 1. prioritets pant i festeretten og i de bygninger som festeren til enhver tid har på tomten, og i tilfelle brann i bygningenes forsikringssum. Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er grunneieren berettiget til i henhold til tvangsfullbyrdslovens § 109 å sette pantet til offentlig auksjon uten foregående søksmål for å søke fyldestgjørelse i dettes utbringende for sitt tilkommende med renter og omkostninger.

Grunnstykket skal være bebygget med våningshus innen 2 år etter festekontraktens inngåelse. Hvis så ikke er skjedd, har grunneieren rett til å heve festeforholdet med 3 måneders skriftlig varsel, og festeren har å fravike grunnstykket uten å kunne kreve noe vederlag for innbetalt festeavgift. Festeren kan kreve en rimelig godtgjørelse for verdøkning som han har tilført tomten med egne tiltak, eller med tilskudd til tiltak som er gjort av grunneieren eller andre. Uenighet om godtgjørelsens størrelse fastsettes ved skjønn etter lov om tomtefeste.

Bebyggelsen på tomten skal være av villamessig karakter. Tegningene skal på forhånd approberes av kommunen.

Overdragelse av festeretten til tomten til andre enn festerens ektefelle eller livsarving er ikke tillatt dersom tomten er bebygget. Festeren har da rett til å overdra festeretten til hele tomten, men ikke til parseller av denne, til en ny fester som grunneieren forbeholder seg å godkjenne. I tilfelle av overdragelse inntreder den nye fester i den opprinnelige festers rettigheter og forpliktelser overfor grunneieren.

Hvis festeren ikke får nyttiggjort seg tomten ved bebyggelse har han rett til å heve leieforholdet med 3 måneders skriftlig varsel. Festeavgiften betales til den dag festeforholdet opphører. Festeren kan kreve en rimelig godtgjørelse for verdøkning som han har tilført tomten med egne tiltak eller med tilskudd til tiltak som er gjort av grunneieren eller andre. Uenighet om godtgjørelsens størrelse avgjøres ved skjønn etter lov om tomtefeste.

Husdyrhold på tomten er forbudt.

Særlige bestemmelser:

Det henvises til spesielle byggeforskrifter for H-feltet Grastø.

Grunneieren, Aktieselskabet Hafslund, har rett til å disponere sin øvrige eiendom således som det måtte være tjenlig for selskapets elektrisitetsverk og industrielle virksomhet, uten at festeren av heromhandlede grunnstykke kan kreve erstatning for derved mulig påført skade eller ulempe.

I søksmålstilfelle vedtar fester og grunneier — uansett bosted eller oppholdssted — Skjeberg forliksråd og Tune herredsrett som rett verneting etter varsel som for innenbygdsboende bestemt, forkynt på den festede eiendom.

Kontrakten blir å tinglyse av grunneieren.

Dokumentavgift og tinglysingsgebyr og alle øvrige omkostninger som er forbundet med opprettelsen av nærværende festekontrakt, betales av festeren.

Ellers gjelder lov om tomtefeste av 30. mai 1975 nr. 20.

Nærværende kontrakt er opprettet i to eksemplarer hvorav hver av partene har ett.

Hafslund, den 11. februar 1977.

Som grunneier: *Aktieselskabet Hafslund*
Som fester: *Olavimath*
GRASTØ BORETTSLAG
Som festerens ektefelle samtykker jeg herved i foranstående festekontrakt.

....., den

Det bekreftes at festeren har underskrevet nærværende festekontrakt i vårt/mitt nærvær og at han er over 20 år. Likeledes bekreftes at ektefellen selv har underskrevet sitt samtykke i festekontrakten.

[Signature]
15.4.77 R. L. ...

- A. Så lenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus oppført på den festede grunn eller byggelån på grunnlag av Husbankens konverteringstilsagn skal:
1. Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt. Så lenge det hviler lån i Husbanken på eiendommen, kan regulering av festeavgiften bare finne sted etter de regler som til enhver tid er fastsatt av Husbanken.
 2. Tomten ikke kunne forlanges ryddet.
 3. Husbanken eller kommunen i tilfelle av festededighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
 4. Den betingede panterett til bygningen(e) på tomten for festeavgiften bare ha 1. prioritet for forfallen avgift for ett år foruten retten til fremtidig festeavgift.
- B. Festeren skal ha rett til etter utløpet av festetiden å innløse den festede tomt etter dens verdi på innløsningstiden med fradrag av verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere, såfremt ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår, eller vil overta bygningen(e) på tomten etter lovlig skjønn.
- C. Foranstående klausul om at grunneieren har rett til å disponere sin øvrige eiendom således som det måtte være ønskelig eller tjenlig for sitt elektrisitetsverk og sin industrielle virksomhet, uten at leieren av herom handlede grunnstykke kan kreve erstatning for derved mulig påført skade eller ulempe, forandres således at festeren ikke har rett til erstatning for mulige ulemper som følge av fremtidige kraftoverføringsanlegg over eller i nærheten av den bortfestede tomt.
- D. Foranstående klausul om at grunneieren har rett til etter ett års skriftlig varsel å forlange tomten innløst til en pris som fastsettes på grunnlag av det almindelige prisnivå for tilsvarende tomter i distriktet på innløsningstiden, utgår og skal lyde således:

"Grunneieren har rett til etter 12 måneders skriftlig varsel å forlange tomten innløst kontant. Innløsningssummen fastsettes til tomteprisen ved festekontraktens inngåelse pluss et indekstillegg svarende til endringen i engrosprisindeksen fra festekontraktens inngåelse til innløsningstidspunktet."

Skjeberg, den 11. februar 1977.

GRASSTO BORETTSLAG

Som grunneier

pr. f. r. [Signature]
A. J. [Signature]
[Signature]

Som grunnleier

[Signature]
[Signature]

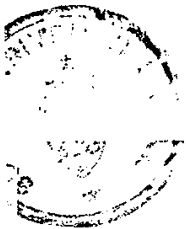
mentavgift betalt med kr. ...
for tinglysingen betalt kr. ...
Erklært i dagboken ved
Sørensen, brenskriverembete
den 19/2 1979
i boken på gnr. 47 bnr. 36 i Skjeberg.

~~Personregisteret~~

~~Personregisteret~~

Merkes i h.t. tinglysningslovens § 11:

Jan Bach
Ket.



40,-

Så lenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus oppført på den festede grunn eller byggelån på grunnlag av Husbankens konverteringstilsagn skal:

- A. Tomten ikke kunne forlanges ryddet.
- B. Foranstående klausul om at grunneieren har rett til å disponere sin øvrige eiendom således som det måtte være ønskelig eller tjenlig for sitt elektrisitetsverk og sin industrielle virksomhet, uten at leieren av herom handlede grunnstykke kan kreve erstatning for derved mulig påført skade eller ulempe, forandres således at festeren ikke har rett til erstatning for mulige ulemper som følge av fremtidige kraftoverføringsanlegg over eller i nærheten av den bortfestede tomt.

Skjeberg, den 19. februar 1979.

Som grunneier

pr. v. Aktieselskabet Hafslund

H. F. Holm
Knut Falchberg

Som grunnleier

GRASSTO BORETTSLAG

Olav
Ejane Falchberg

DAGBOKFØRT

20. MAR 79 02316

SØRENSEN
TUNE

TINGLYST

Gebyr betalt med kr. 40,-

Dok. avgift betalt med kr.

Merknad etter tgl. § 11:

W. W. W.



FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

A - 10.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Grasto borettslag, Skytterbråtvn. 41 A-B-C-D.			47	3	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
nybygg	1 rekkehus (4 leiligheter)	30.3.1976	dato 20.5.1976	sak	203.
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Grasto borettslag v/SBBL, St.Mariægt. 79, 1700 Sarpsborg.					
Anmelders navn		Adresse		Telefon	
NBBL - Østfoldkontoret,		Pellygt. 61, 1700 Sarpsborg.			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Eivind Normann Nisøen,		Boks 280, 1601 Fredrikstad.			

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

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

Skjeberg, den 11. nov. 1977.

bygningssjefen

Sendes:

- byggherren
 anmelderen
 ansvarshavende
 byggepløyvemyndighet

Svenn G. Wallin.
byggekontrollør.

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

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

A - 9.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Skytterbråtvn. 43, 1740 Bergenhaugen.			47	3	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
nybygg	1 stk. rekkehus	30.3.1976	dato	20.5.1975	sak 203.
Byggherrens navn	Adresse		Telefon		
Grasto borettslag v/SNNL,	St. Mariegt. 79, 1700 Sarpsborg.				
Anmelderens navn	Adresse		Telefon		
NBBL - Ostfoldkøsteret,	Fellygt. 61, 1700 Sarpsborg.				
Ansvarshavendes navn	Adresse		Telefon		
Eivind Normann Nilson,	Boks 280, 1601 Fredrikstad.				

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

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

Skjoberg den 9. desember 1977.

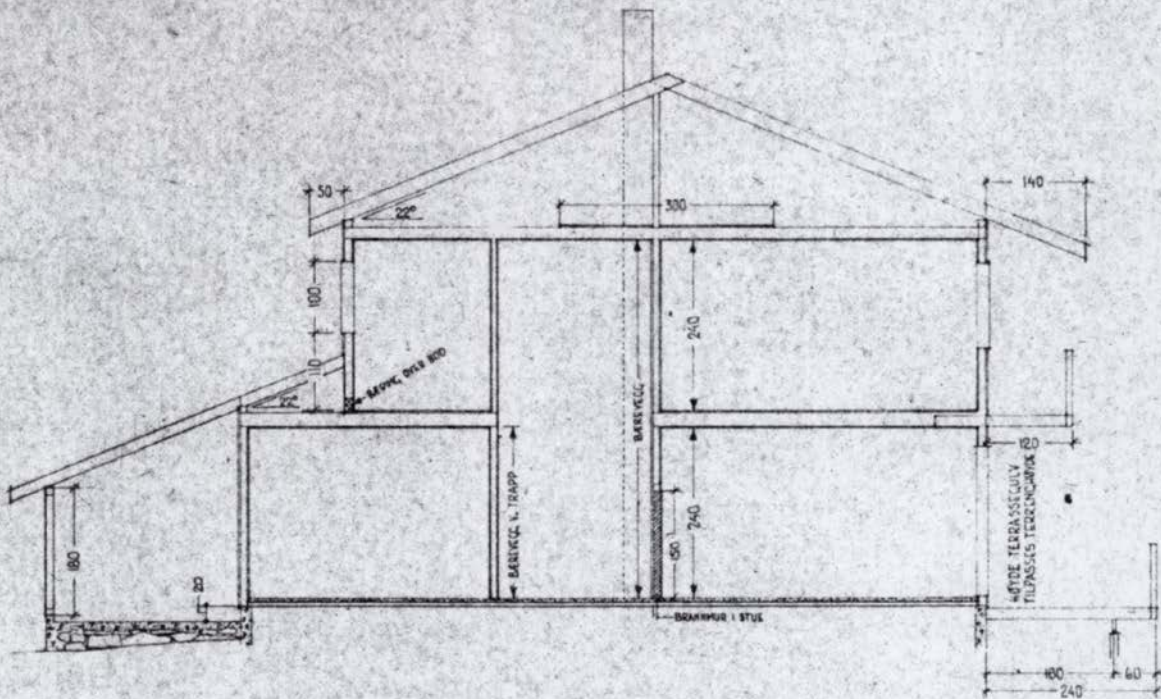
bygningsjefen

Sendes:

- byggherren
 anmelderen
 ansvarshavende
 byggepløyvemyndighet

 Svann G. Wallin.
 byggekontorllor.

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



Godkjent. Skjeberg Bygningsråd
 20/5 1976. Sak nr. 203/76.



JPPDR. GIVER

TEGN. TITEL

SAKSEHANDLER *M...*

GRASSTO BRL
 SARPSBORG OG OMEGNS
 BOLIGBYGGELAG

SNITT
 HUS A-43

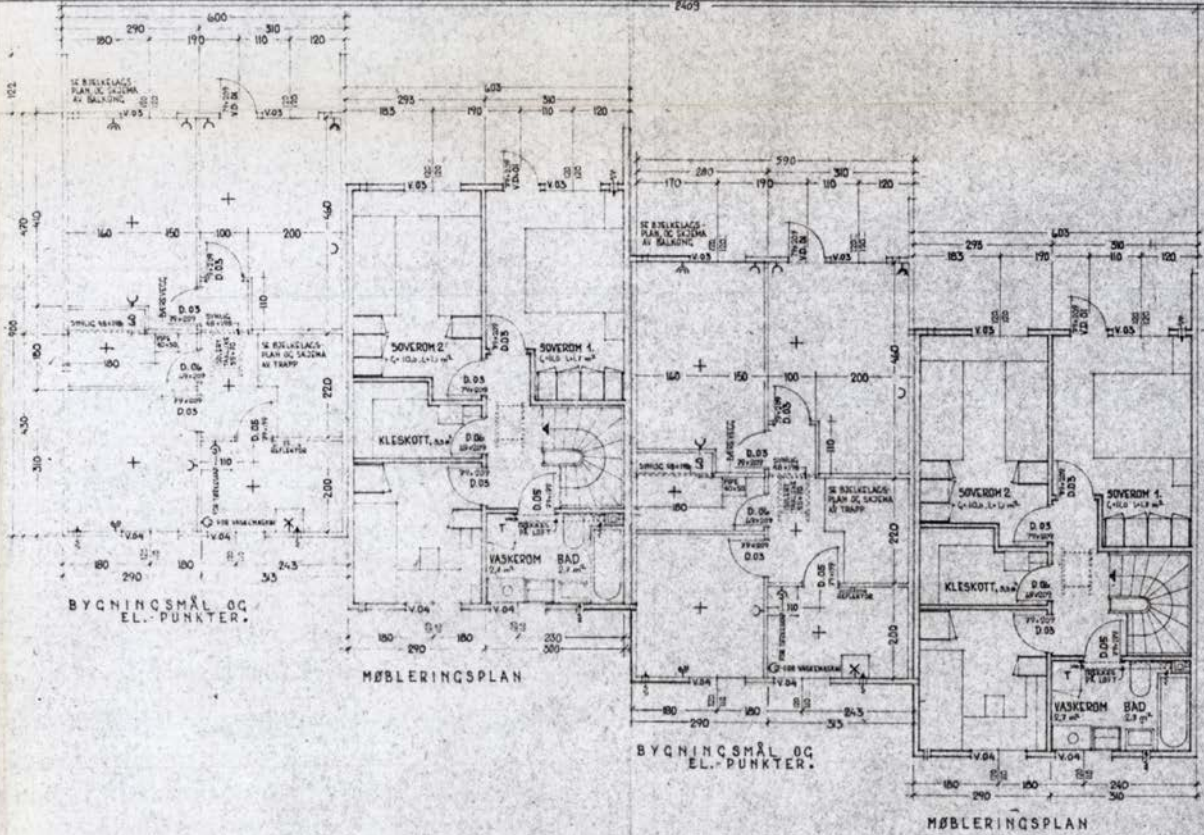
RETTE

DATE

NBBL. A.L. HUSKAL. BOLIGBYGGELAG
 LANDSFORBUND
 ØSTFOLDKONTORET
 PELLVGT. 61, 3700 SARPSBORG

MÅL 1:50
 TEGET. 23.76
 SIGN.

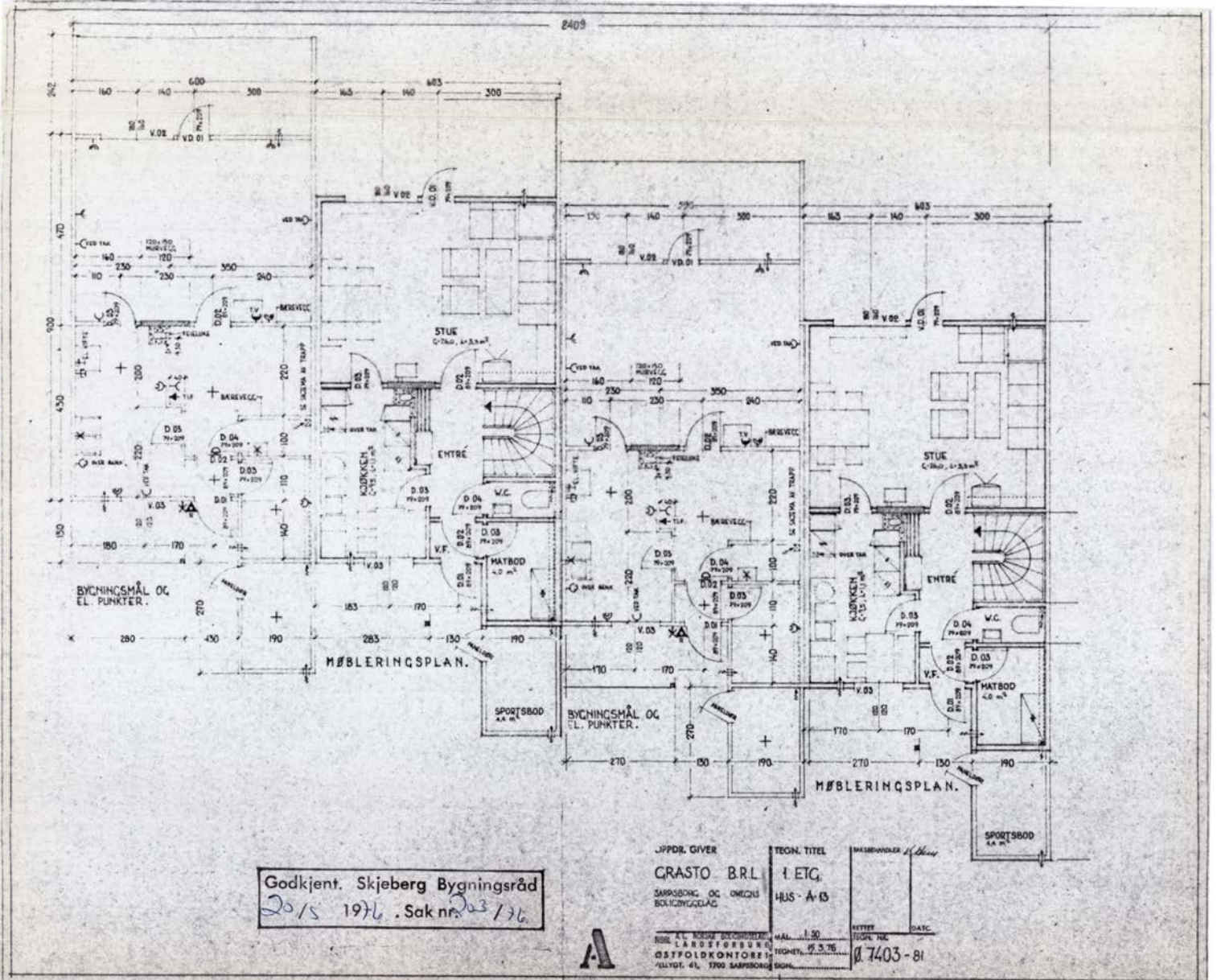
TEGN. NR.
 Ø-7403-83



Godkjent. Skjeberg Bygningråd
 20/5 1976. Sak nr. 203/76

JPPDR. GIVER	TEGN. TITEL	SARBEIDNAVN
CRASO BRL	2. ETC.	
SARPODORIC OG OMEZIB	HUS - A/B	
BOLIGBYGGELAG		
MAÅL 1:50	BYGNET. 27.5.76	BYGNET. DATO
STADTILBEHOV	BYGNET. 27.5.76	BYGNET. DATO
BYGNET. 27.5.76	BYGNET. 27.5.76	BYGNET. DATO
BYGNET. 27.5.76	BYGNET. 27.5.76	BYGNET. DATO





Godkjent. Skjoberg Bygningsråd
 20/15 1976. Sak nr. 203/76

JPPDL GIVER
 GRASTO B.R.L
 SÆRSBORG OG OMEGNS
 BOLIGBYGGELAG

TEGN. TITEL
 I. ETC.
 HUS - A-13

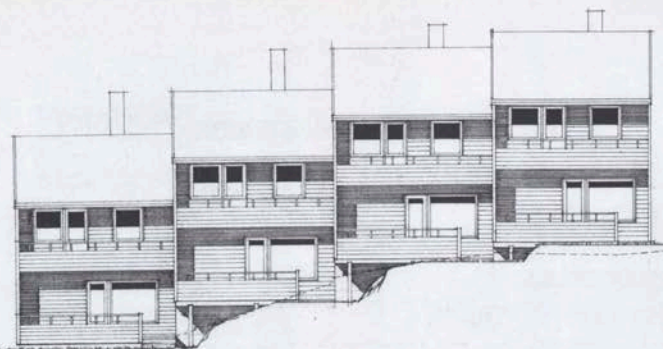
MÅLSTAV
 1:50

SOL. KL. RØDDE BYGNINGSRÅD
 LARSDORF BUREAU
 ØSTFOLDKONTOR
 TILLYDT. 41, 1700 SÆRSBORG

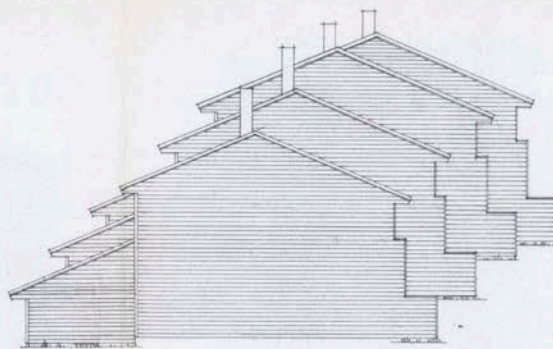
MÅL 1:50
 TEGNET 05.3.76

TEGNER
 07403-81

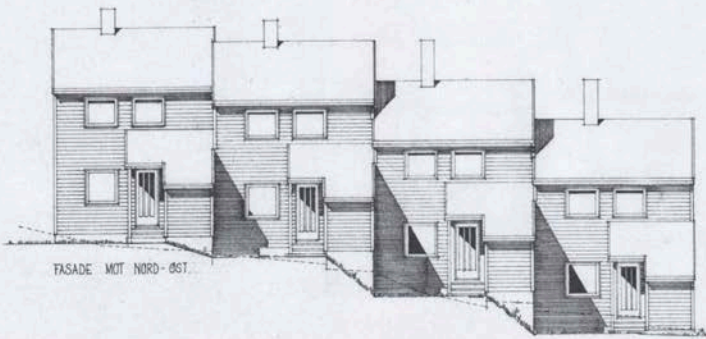




FASADE MOT SYD-VEST



GAVLER



FASADE MOT NORD-ØST

Godkjent. Skjoberg Bygningråd
2075 1976. Sak nr. 203/76

JPPDR. GIVER

GRASSTO BRL

SARPSBORG OG ØMENS

BOLIGVEIELAG

TEGN. TITEL

FASADER

HUS A-B

SAKSHANDLER *Elling*

NSBL. AL. NORSKE BYGGEREGJØRERE
LANDSFORBUND
ØSTFOLDKONTORET
ELLYVOT, 41, 1700 SARPSBORG

MÅL: 1:100

TEGNET

SIGN:

RETTET DATO

TEGN. NR.

Ø 7403-84

A

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

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Skytterbråtveien 43D	H0101	1047/36	106	4	1	2	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HELLERØD ANNE G FRØYEN 270865*****	Eiendomsrett 1/1	SKYTTERBRÅTVEIEN 43D 1738 BORGENHAUGEN	Bosatt

Vegadresse: Skytterbråtveien 43 D

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1738 BORGENHAUGEN	Kirkesogn	02020204 Hafslund
Grunnkrets	1403 Grasto	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	8 Borgen		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
34	146041698		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	15.12.1977

34: Bygning 146041698: Rekkehus (131), Tatt i bruk 15.12.1977

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	106
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	106
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.12.1977	17.04.2001

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	50	0	50	0	0	0
H01	1	56	0	56	0	0	0

Borettslag

Navn	Grasto Borettslag	Org.nr	947880586
Adresse	St. Marie gate 112, 1725 SARPSBORG	Ant. andeler	52

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

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	1047/36	25916.5	

Eiendom	3105 1047/36		
Utskriftsdato	08.06.2025	Antall datasett	19

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

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

4 Berørte datasett

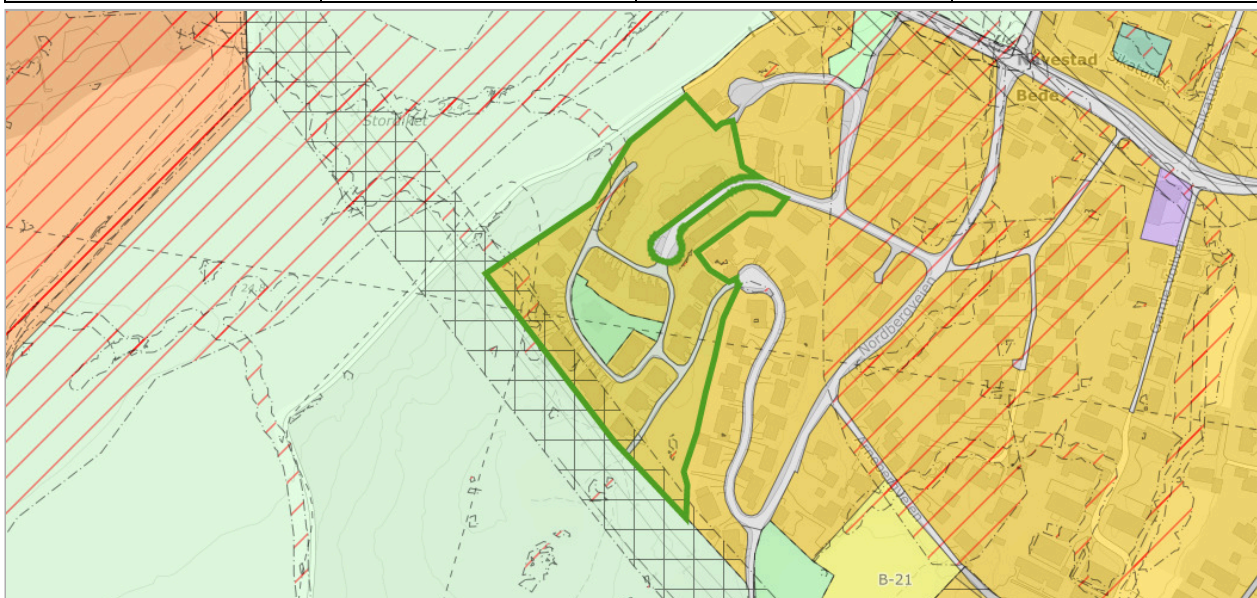
- ❗ KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- ❗ Oppheving av reguleringsplaner
- ❗ MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- ❗ REGULERINGSPLAN

15 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ 100-METERSSONE SJØ
- ✔ Forslag kommunedelplan Intercity Rolvsøy - Borg bryggerier
- ✔ Kommunedelplan hensetting - Fredrikstad Sarpsborg
- ✔ Kommunedelplan intercity - FV.118. Ny Sarpsbru
- ✔ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✔ KVIKKLEIRE
- ✔ VERNEVERDIVURDERING
- ✔ FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- ✔ Gul liste
- ✔ Kommunedelplan
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ KVIKKLEIRE
- ✔ REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

KpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Bebyggelse og anlegg - Nåværende
	Bebyggelse og anlegg - Framtidig
	Bebyggelse og anlegg - Framtidig
	Næringsbebyggelse - Nåværende
	Andre typer bebyggelse - Nåværende
	Uteoppholdsareal - Nåværende
KpArealformålOmråde - Grenstruktur	Grenstruktur - Nåværende
KpArealformålOmråde - LNFR	Frrområde - Nåværende
KpArealformålOmråde - LNFR	LNFR - Spredt bolig, fritids- og næringsbebyggelse - Nåværende
KpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur	Samferdsel/anlegg/teknisk infrastruktur - Framtidig
KpFaresone	Rastare
	Flomfare
KpStaySone	Rød sone iht. T-1442
	Gul sone iht. T-1442
KpBåndleggingSone	Båndlegging etter andre lover - Nåværende
KpDetaljeringsSone	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
KpBestemmelseOmråde	Bestemmelseområde
KpFareGrense	Faresone grense
KpStayGrense	Staysonegrense
KpBåndleggingGrense	Båndlegginggrense
KpDetaljeringsGrense	Detaljeringsgrense
KpBestemmelseGrense	Bestemmelsegrense
KpInfrastrukturLinje	Kretsløpslinje
KpOmråde	Kommuneplanområde
KpArealGrense	Grense for arealformål
KpPåskrift	Kommuneplan - påskrift
	Områdenavn

Kommuneplanområde

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

Formålsområde

Arealbruksstatus	Kommuneplanformål	Antall
(1) Nåværende	(1001) Bebyggelse og anlegg	5
(1) Nåværende	(2010) Veg	2
(1) Nåværende	(3040) Frrområde	1
(1) Nåværende	(5200) LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv	1

Bestemmelseområde

Bestemmelseshjemmel	Navn
---------------------	------

(6) miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur	BS_Landskap_09
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	BS_Lav-moderat fortetting
(6) miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur	BS_Landskap_42

Båndleggingsone

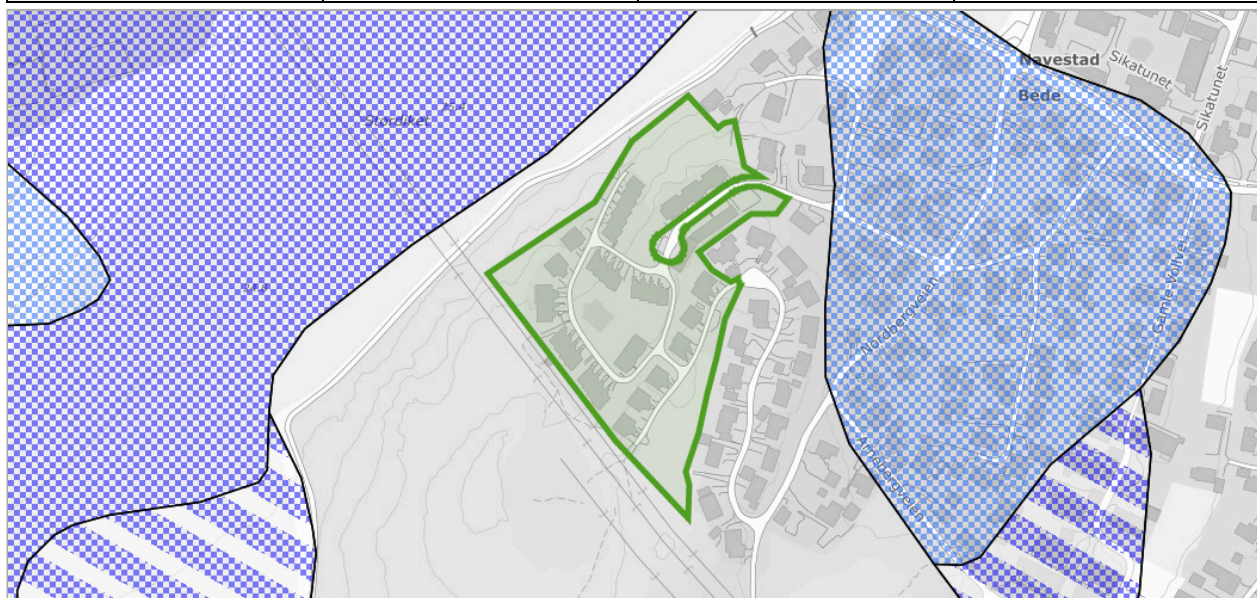
Arealbruksstatus	Båndlegging
(1) Nåværende	(740) Båndlegging etter andre lover

Faresone

Fare	Hensynsonenavn	Antall
(320) Flomfare	H320_Lavpunkt	12
(320) Flomfare	H320_aktksomhet overvann	1

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

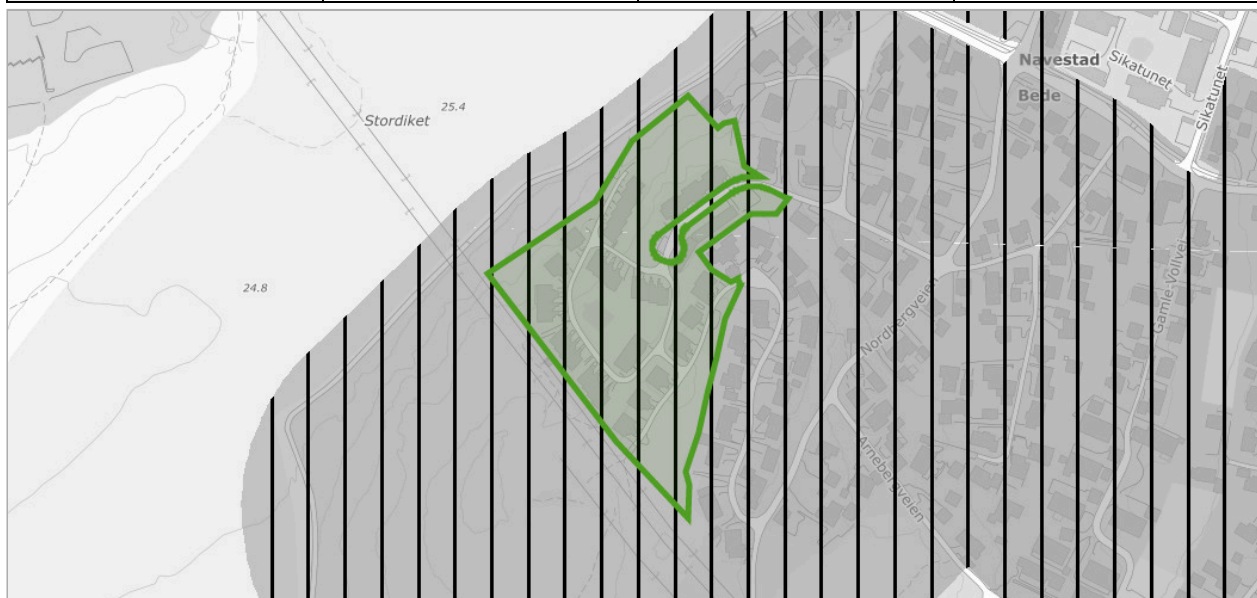
<input checked="" type="checkbox"/>	Svært stor
<input checked="" type="checkbox"/>	Stor
<input checked="" type="checkbox"/>	Svært stor, men usammenhengende/tynn
<input type="checkbox"/>	Stort sett fraværende

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmasstype
Stort sett fraværende	Bart fjell

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	11.04.2025
-------	-----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

RbFormålOmråde - Friområder	Park
	Anlegg lek
RbFormålOmråde - Fellesområder	Felles avkjørsel
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal
	Felles grøntanlegg
	Annet fellesareal
RbFormålOmråde - Landbruksområder	Jord/skogbruk
RbFormålOmråde - Offentlige trafikkområder	Kjøreveg
	Gang sykkelveg
RbFormålOmråde - Byggeområder	Boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
RbFormålOmråde - Spesialområder	Kommunalteknisk virksomhet
RbRestriksjonOmråde	Frisiktsone
RbRekkefølgeOmråde	Rekkefølgebestemmelser
RbFareOmråde	Høyspenningsanlegg
RbRestriksjonGrense	RbRestriksjonGrense
RbRekkefølgeGrense	RbRekkefølgeGrense
RpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur	Kjøreveg
	Gang sykkelveg
	Annen veggrunn teknisk
RpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Boligbebyggelse frittliggende
	Boligbebyggelse konsentrert
RpSikringSone	Frisikt
RpSikringGrense	RpSikringGrense
RpFareGrense	RpFareGrense
RpOmråde	Planområde
RpFormålGrense	RpFormålGrense
RpGrense	RpFormålGrense
	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Planens begrensning
RpJuridiskLinje	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Målelinje avstandslinje
	Målelinje avstandslinje symbol

Planområde

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

28003	Bede /Navestad	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=28003)
-------	----------------	--

Formålsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse	Antall
Boliger	(110) Boliger	-	2
Boliger H	(110) Boliger	-	1
Gang-/sykkelvei	(320) Gang-/sykkelvei	-	1
Park	(410) Park	-	1
Kjørevei	(310) Kjørevei	-	1



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 08.06.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1047	Bruksnr.	36	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Skytterbråtveien 43D, 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
- Bebyggelsesplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	10.10.2024		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12399/3-%20Bestemmelser%20datert%2014.11.2024.pdf		
Delarealer	Delareal	116 m ²	
	KPHensynsonenavn	H320_Lavpunkt	
	KPFare	Flomfare	
	Delareal	1 894 m ²	
	Arealbruk	Veg,Nåværende	
	Delareal	22 323 m ²	
	Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende	
	Delareal	1 689 m ²	
	Arealbruk	Friområde,Nåværende	

Delareal	1 088 m ²
BestemmelseOmrådenavn	BS_Landskap_09
KPBestemmelseHjemmel	miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur
Delareal	24 129 m ²
BestemmelseOmrådenavn	BS_Lav-moderat foretting
KPBestemmelseHjemmel	byggegrensener, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal	3 402 m ²
KPHensynsonenavn	H740_Kraftnett
KPBåndlegging	Båndlegging etter andre lover
Delareal	8 m ²
Arealbruk	LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv,Nåværende
Delareal	1 157 m ²
KPHensynsonenavn	H320_aktksomhet overvann
KPFare	Flomfare
Delareal	9 145 m ²
BestemmelseOmrådenavn	BS_Landskap_42
KPBestemmelseHjemmel	miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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	<table border="1"> <tr> <td>Delareal</td> <td>3 533 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Boliger</td> </tr> <tr> <td>Feltnavn</td> <td>Boliger H</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>19 089 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Boliger</td> </tr> <tr> <td>Feltnavn</td> <td>Boliger</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>2 695 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Gang-/sykkelvei</td> </tr> <tr> <td>Feltnavn</td> <td>Gang-/sykkelvei</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>422 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Høyspenningsanlegg</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>422 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Park</td> </tr> <tr> <td>Feltnavn</td> <td>Park</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>178 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Kjørevei</td> </tr> <tr> <td>Feltnavn</td> <td>Kjørevei</td> </tr> </table>	Delareal	3 533 m ²	Formål	Boliger	Feltnavn	Boliger H	Delareal	19 089 m ²	Formål	Boliger	Feltnavn	Boliger	Delareal	2 695 m ²	Formål	Gang-/sykkelvei	Feltnavn	Gang-/sykkelvei	Delareal	422 m ²	Formål	Høyspenningsanlegg	Delareal	422 m ²	Formål	Park	Feltnavn	Park	Delareal	178 m ²	Formål	Kjørevei	Feltnavn	Kjørevei
Delareal	3 533 m ²																																		
Formål	Boliger																																		
Feltnavn	Boliger H																																		
Delareal	19 089 m ²																																		
Formål	Boliger																																		
Feltnavn	Boliger																																		
Delareal	2 695 m ²																																		
Formål	Gang-/sykkelvei																																		
Feltnavn	Gang-/sykkelvei																																		
Delareal	422 m ²																																		
Formål	Høyspenningsanlegg																																		
Delareal	422 m ²																																		
Formål	Park																																		
Feltnavn	Park																																		
Delareal	178 m ²																																		
Formål	Kjørevei																																		
Feltnavn	Kjørevei																																		

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	28020																												
Navn	Bede-Navestad - bebyggelsesplan felt H																												
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan																												
Status	Endelig vedtatt arealplan																												
Ikrafttredelse	20.12.1973																												
Delarealer	<table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>12 555 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Boliger</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>1 587 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Kjørevei</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>133 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Gangvei</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>9 660 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Felles grøntareal</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>43 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Annen veigrunn</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>549 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Felles lekeareal</td> </tr> <tr> <td>Delareal</td> <td>1 387 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Parkeringsplass</td> </tr> </table>	Delareal	12 555 m ²	Formål	Boliger	Delareal	1 587 m ²	Formål	Kjørevei	Delareal	133 m ²	Formål	Gangvei	Delareal	9 660 m ²	Formål	Felles grøntareal	Delareal	43 m ²	Formål	Annen veigrunn	Delareal	549 m ²	Formål	Felles lekeareal	Delareal	1 387 m ²	Formål	Parkeringsplass
Delareal	12 555 m ²																												
Formål	Boliger																												
Delareal	1 587 m ²																												
Formål	Kjørevei																												
Delareal	133 m ²																												
Formål	Gangvei																												
Delareal	9 660 m ²																												
Formål	Felles grøntareal																												
Delareal	43 m ²																												
Formål	Annen veigrunn																												
Delareal	549 m ²																												
Formål	Felles lekeareal																												
Delareal	1 387 m ²																												
Formål	Parkeringsplass																												



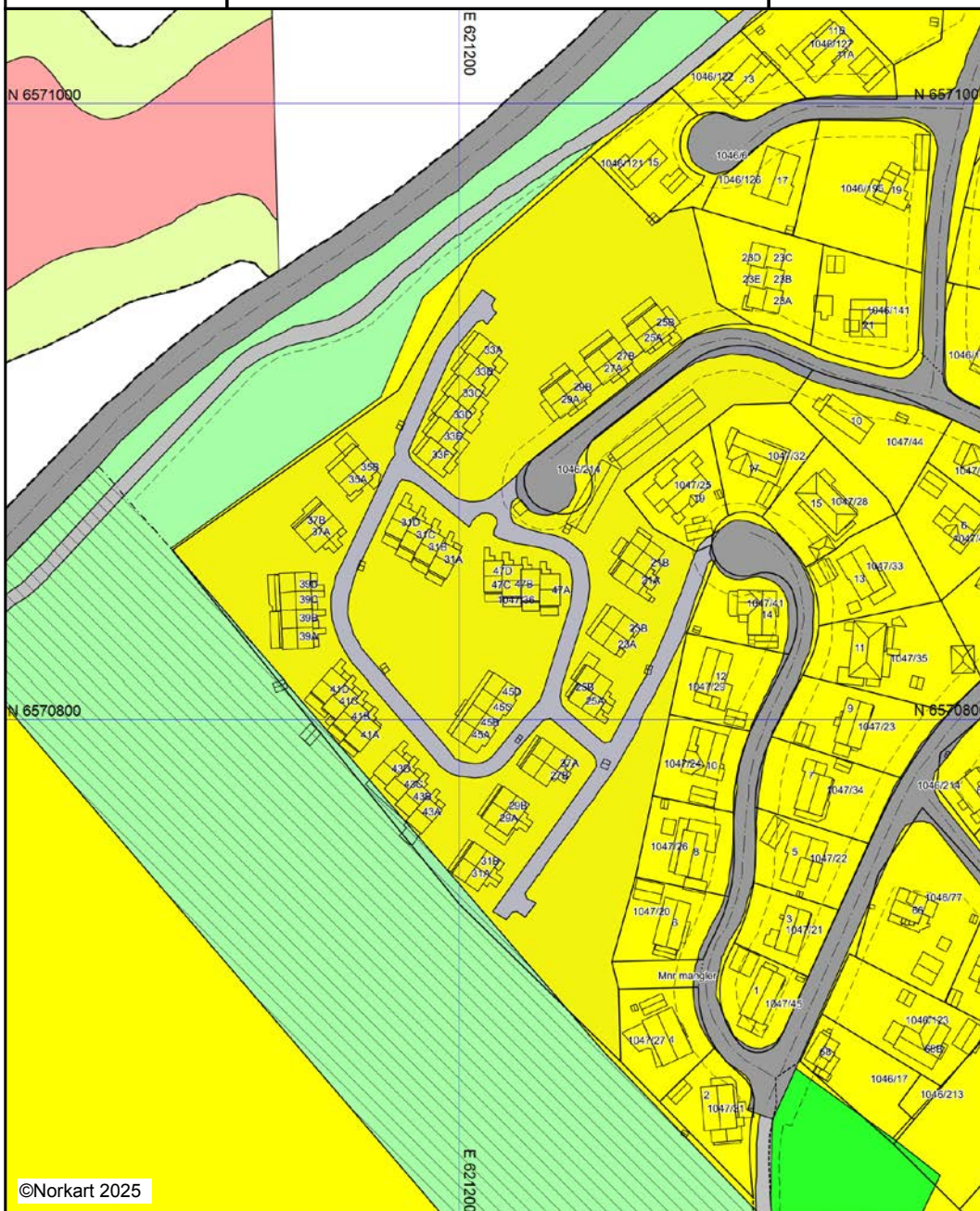
Sarpsborg kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1047/36
Adresse: Skytterbråtveien 43D
Utskriftsdato: 08.06.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2025

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk. Det kan forekomme områder med reguleringsplaner som ikke er digitalisert. Dersom det ikke er treff på en reguleringsplan og/eller bebyggelsesplan, sjekk likevel planregisteret for området.

Tegnforklaring

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

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 2)
Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25)
Kjøreveg
Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)
Park
Anlegg for lek

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

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 2)
Område for anlegg og drift av kommunalteknikk

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 2)
Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg (PBL1985 § 2)
Kjøreveg
Gang/sykkelveg
Annen veggrunn - tekniske anlegg

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2007
Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Faresonegrense

Formålsgrense

Byggegrense

Regulert senterlinje

Målelinje/Avstandslinje

Abc Påskrift bredde



SARPSBORG KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

BEDE / NAVESTAD

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

Planområdet reguleres med følgende formål:

- F Bygeområder
- F Trafikkområder
- F Friområder
- F Fareområder
- F Landbruksområder.
- F Spesialområder
- F Fellesområder

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Fylkesmannen i Østfold 13.02.1979

Reguleringsbestemmelsene er datert:

Revidert: **24.02.1987, 09.02.2001, 05.03.2002, 30.12.2003, 01.09.2009, 22.03.2012**

§1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Før behandling av søknad om byggetillatelse skal det for områdene D, I, J, K, L, M, N, O, P, T, U og X foreligge detaljert bebyggelsesplan i målestokk 1:1000 godkjent av bygningsrådet.

§2. Områder for boligbebyggelse.

- a). I områdene L, M, X og **K** – nordre del, kan det oppføres rekke- og atriumshus i inntil 2 etasjer inklusiv eventuell sokkeletasje. *(endret i Det faste utvalget for plansaker i møte 05.03.2002)*
- b). I de øvrige områder kan det oppføres frittliggende bolighus i 1 etasje. Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.
- c). For frittliggende bolighus skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Frittliggende garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.
- d). For rekkehus og atriumshus skal det avsettes plass til 1 garasje pr. leilighet samt oppstillingsplass for 1 bil pr. 4. leilighet. Garasjer og parkeringsplasser bør utføres som fellesanlegg.
- e). Rekke- og atriumshus skal ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn godkjent av bygningsrådet.
- f). Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.

§3. Område for offentlig boligbebyggelse.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplantning, innhegning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

§4. Område for forretningsbebyggelse og andre serviceanlegg.

- a). Forretnings-, kontor- og serviceanlegg kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillate at 2. etasje innredes til boligformål. Forøvrig kan ikke boliger oppføres i disse områder.

- b). Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.
- c). Hver bedrift skal på egen grunn ha plass for parkering, samt på- og avlesning, nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.
- d). Parkeringsbehovet for bedehuset skal dekkes på senterområdet.

§5. Friområder.

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til friområdene, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

§6. Område for industri.

- a). Innenfor industriområdet kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha en mest mulig regelmessig form.
- b). Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet, som kan fastsette at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til bestemte deler av arealet eller til andre industristrøk.
- c). Hvor det i planen er vist isolasjonsbelte mot veg eller tilstøtende områder skal dette opparbeides parkmessig. Det kan ikke bebygges eller nyttes til lagring.
- d). Bebyggelsen skal oppføres av branntrygge materialer.
- e). Den tillatte utnyttelsesgrad er 0.8. Den ubebygde del av tomten tillates ikke nytt til lagring uten bygningsrådets samtykke.
- f). I industristrøket tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterleilighet o.l. dersom helserådet samtykker.
- g). Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjenne gjerdenes plassering, høyde, konstruksjon og farge. Isolasjonsbelte mot veg kan bare inngjerdes med lave parkgjerder.
- h). Hver bedrift skal på egen grunn ha minst 1 oppstillingsplass for bil pr. 100 m² gulvflate for industri og pr. 200 m² gulvflate for lager.

§7. Fellesbestemmelser.

- a). Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får

en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

- b). Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. For rekkehusbebyggelsen kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus.
 - c). Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
 - d). Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.
 - e). Ingen tomt må beplantes med trær eller buksler som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.
 - f). Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Sarpsborg kommune.
-

Gjelder endring godkjent 15.10.1987 - tillegg til bestemmelser:

§8. Område for allmennyttig formål.

- a). Området skal benyttes til forsamlingshus.
- b). Bygning skal oppføres med saltak.
Mønehøyde skal ikke overstige 12 m.
Takvinkel skal være maks. 38°.
Bebyggelsens samlede grunnflate skal ikke overstige 25 % av tomtens nettoareal.
- c). Området skal på egen grunn ha plass for parkering nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.

§9. Område for blandet utnyttelse.

- a). Området F/I₁ er regulert til forretninger, kontor- og industriformål.
 - b). De spesielle bestemmelser som gjelder for disse reguleringsformål, ref. §4 og §5, gjelder for "blandingsområdet".
-

***Gjelder for endring av området mellom Johan Paulsens vei og Nordbergveien
– godkjent 24.04.2001-***

FELLESBESTEMMELSER

Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming.

Sammen med søknad om byggetillatelse kan kommunen kreve at det utarbeides en plan for den ubebygde delen av tomten.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder skal gis en tiltalende form og behandling.

Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart.

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan når særlige grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene i kommunen.

1. BYGGEOMRÅDE; bolig

- 1.1 I område B1 kan det oppføres bolig i maks 2 etasjer med maksimal gesimshøyde på 5,5 meter og maksimal mønehøyde på 8,0 meter. Ny bebyggelse skal fortrinnsvis ha saltak, med takvinkel mellom 22 og 42 grader.
- 1.2 Tillatt bebygd areal (BYA) må ikke overstige 25% av tomtens nettoareal. Med BYA forstås totalt bebygd areal (inkl. garasjer) delt på netto tomteareal (inkl. fellesareal). Bebyggelsens endelige plassering på tomten fastsettes av kommunen.
- 1.3 Garasje/carport oppføres i 1 etasje, og skal være tilpasset boligbebyggelsen med hensyn til materialvalg, form og farge.
- 1.4 Boligbebyggelsen skal ha adkomst fra Johan Paulsens vei.
- 1.5 I regulert boligområde skal anlegges parkeringsplass/biloppstillingsplass på egen grunn som følger:

Boenheter mindre enn 65 m ²	:	1 biloppstillingsplass pr. enhet
Boenheter mellom 65 og 85 m ²	:	1,5 biloppstillingsplass pr. enhet
Boenheter over 85 m ² enhet	:	2 biloppstillingsplasser pr.

Opparbeidelse, drift og vedlikehold av parkeringsplasser i tilknytning til bebyggelse er utbyggers ansvar.

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER; annen veggrunn

- 3.1 Trafikkområde; annen veggrunn kan nyttes til skråning, grøft, snødepo eller liknende.

6. SPESIALOMRÅDER; frisiktsone vei

- 6.1 Frisiktsone er regulert ved felles avkjørsel til Johan Paulsens vei i en sektor på 4x50 meter.
- 6.2 I frisiktsonen skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers planum.

7. FELLESOMRÅDER

7.1 Felles lekeplass

- 7.1.1 Fellesområde FE1 skal nyttes til felles lekeplass for beboerne i B1. Det skal ikke oppføres bygninger i fellesområdet. Unntak kan gjøres for mindre bygninger som naturlig hører hjemme i et lekeområde.
- 7.1.2 Felles lekeplass skal være forsynt med gjerde mot vei.

7.2 Felles avkjørsel

- 7.2.1 Felles avkjørsel Fe2 skal nyttes til felles avkjørsel for bebyggelsen i område B1.

Gjelder for mindre vesentlig endring av reguleringsplan for Bede-Navestad - Borgen vestre – godkjent 08.03.2004.

BYGGEOMRÅDER (PBL. pgf. 25.1)

§1 Fellesbestemmelser

1. Som en del av rammesøknaden skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:200 eller 1:100 som blant annet skal vise:
 - Avgrensninger for planen med omsøkt bygg/tiltak markert, påført piler for adkomst- og inngangsforhold.
 - Terrengforhold skal vises med eksisterende koter, prosjekterte koter, nødvendige punkthøyder.
 - Trafikkforhold med kjøreveger og gangveger, plasser og parkering. Hovedadkomst for gående og kjørende, vegbredder, nødvendig snuplass, fremkommelighet for utrykningskjøretøy m.m., parkering for bil og sykkel, tilgjengelighet for bevegelseshemmede.
 - Tekniske forhold som avrenning, håndtering av overflatevann og arealenes materialbruk.
 - Plassering av oppsamlingsutstyr for avfall i h.h.t. renovasjonsforskriftene.
 - Vegetasjon og grøntanlegg skal vises med eksisterende vegetasjon som skal bevares, områder der tekniske anlegg og andre terrenginngrep får konsekvenser for vegetasjon, ny vegetasjon med plantenavn og antall.

Utomhusplaner som ikke oppfyller intensjonene i bestemmelsen på en tilfredsstillende måte, kan avslås av kommunen.

Uteanlegget skal være opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen før første bolig tas i bruk.

Lekeplasser skal opparbeides i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr fra Barne- og Familiedepartementet.

Arealer skal beregnes etter Norsk Standard NS 3940.

§2 B1 - Boliger med tilhørende anlegg

1. I feltet for bolig kan det oppføres rekkehus.
2. For boligfeltet er maksimal BYA 27 % av netto tomteareal.
3. Maksimale mønehøyder settes til 9 meter og gesimshøyder skal ikke overskride 7 meter over gjennomsnittlig opprinnelig terreng på byggetomta.
4. Boligene skal bygges innenfor byggegrensen som er angitt på planen.
5. Carport/garasje kan bygges 8 meter fra senterlinje regulert felles avkjørsel, dersom den ligger vinkelrett eller tilnærmet vinkelrett på vegen og 4,5 meter fra senterlinje felles avkjørsel, dersom den ligger parallelt eller tilnærmet parallelt med vegen.
6. Carport/garasje kan bygges inntil 1 meter fra tomtegrense med unntak av punkt 5
7. Avfallsboder og andre boder kan bygges inntil 4,5 meter fra senterlinje felles avkjørsel.
8. Uteoppholdsareal/lekeplasser

I B1 skal det settes av areal og opparbeides felles lekeplass tilsvarende minimum 25 m² pr. bolig som fordeles på de forskjellige typer lekeplasser. Minimum 5 m² av lekeplassareal pr. bolig skal settes av til lekeplass ved inngang. Gangavstanden til inngangs- lekeplassen skal være maksimum 50 m fra de boligene den skal betjene. Plassen skal inneholde minimum en sandkasse, en benk og noe fast dekke som er flatt nok til trehjulssykling.

§3 B2 - Boliger med tilhørende anlegg

1. I feltet for bolig kan det oppføres eneboliger.
2. For boligfeltet er maksimal BYA 21 % av netto tomteareal.
3. Maksimale mønehøyder settes til 9 meter og gesimshøyder skal ikke overskride 7 meter over gjennomsnittlig opprinnelig terreng på byggetomta.
4. Boligene skal bygges innenfor byggegrensen som er angitt på planen.
5. Carport/garasje kan bygges 8 meter fra senterlinje regulert felles avkjørsel, dersom den ligger vinkelrett eller tilnærmet vinkelrett på vegen og 4,5 meter fra senterlinje felles avkjørsel, dersom den ligger parallelt eller tilnærmet parallelt med vegen.
6. Carport/garasje kan bygges inntil 1 meter fra tomtegrense med unntak av punkt 5
7. Avfallsboder og andre boder kan bygges inntil 4,5 meter fra senterlinje felles avkjørsel.

§4 B3 - Boliger med tilhørende anlegg

1. I feltet er det eksisterende eneboliger.
2. For boligfeltet er maksimal BYA 21 % av netto tomteareal.
3. Maksimale mønehøyder settes til 9 meter og gesimshøyder skal ikke overskride 7 meter over gjennomsnittlig opprinnelig terreng på byggetomta.
4. Boligene skal bygges innenfor byggegrensen som er angitt på planen.
5. Carport/garasje kan bygges 8 meter fra senterlinje regulert felles avkjørsel, dersom den ligger vinkelrett eller tilnærmet vinkelrett på veggen og 4,5 meter fra senterlinje felles avkjørsel, dersom den ligger parallelt eller tilnærmet parallelt med veggen.
6. Carport/garasje kan bygges inntil 1 meter fra tomtegrense med unntak av punkt 5
7. Avfallsboder og andre boder kan bygges inntil 4,5 meter fra senterlinje felles avkjørsel.

FELLESAREALER (PBL.pgf. 25.7)

§5 Felles adkomst

1. Felles adkomst skal være for B1, B2 og B3.

§6 Felles parkering

1. Felles parkering skal være for boligfeltet B1 som er vist på plankartet.
2. Parkeringskrav: Det skal anlegges 1 plass pr. boenhet som er mindre enn 65 m², 1,5 plasser pr. boenhet som ligger mellom 65 – 85 m² og 2 plasser pr. boenhet som er over 85 m².
3. Carport/garasje kan bygges 8 meter fra senterlinje regulert felles avkjørsel, dersom den ligger vinkelrett eller tilnærmet vinkelrett på veggen og 4,5 meter fra senterlinje felles avkjørsel, dersom den ligger parallelt eller tilnærmet parallelt med veggen.

Bebyggelsesplan felt J – godkjent 01.09.2009 (Mindre endring i administrativt vedtak 16.05.2012))

§ 1 Planens avgrensning

Det regulerte området er på planens arealdel vist med reguleringsgrense.

§2 Reguleringsformål

Området er regulert til følgende formål, jfr. plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 1, 3, 6 og 7:

§ 25, 1. ledd nr. 1 Bygeområder:

- Konsentrert småhusbebyggelse

§ 25, 1. ledd nr. 3 Trafikkområder

- Offentlig kjørevei

§ 25, 1. ledd nr. 6 Spesialområde

- Frisiktsone ved vei

§ 25, 1. ledd nr. 7 Fellesområder

- Felles avkjørsel
- Felles gangareal GA1 og GA2
- Felles lekeareal

BYGGEOMRÅDER

§3 Fellesbestemmelser

Som en del av byggesøknaden skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:200 eller 1:500 som skal vise:

- Avgrensninger for planen med omsøkt bygg/tiltak markert, påført piler for adkomst- og inngangsforhold.
- Terrengforhold skal vises med eksisterende koter, prosjekterte koter, nødvendige punkthøyder.
- Trafikkforhold med kjøreveger og gangveger, plasser og parkering. Hovedadkomst for gående og kjørende, vegbredder, nødvendig snuplass, fremkommelighet for utrykningskjøretøy m.m., parkering for bil og sykkel, tilgjengelighet for bevegelseshemmede.
- Tekniske forhold som avrenning, håndtering av overflatevann og arealenes materialbruk.
- Plassering av oppsamlingsutstyr for avfall i.h.t. renovasjonsforskriftene.
- Vegetasjon og grøntanlegg skal vises med eksisterende vegetasjon som skal bevares, områder hvor tekniske anlegg og andre terrenginngrep får konsekvenser for vegetasjon, ny vegetasjon med plantenavn og antall.

Utomhusplaner som ikke oppfyller intensjonene i bestemmelsen på en tilfredsstillende måte, kan avslås av kommunen. Uteanlegget skal være opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen før første bolig tas i bruk.

Støy fra tekniske installasjoner må ikke overskride de til enhver tid gjeldende grenseverdier. Bestemmelser i kommuneplan gjelder generelt. Ny bebyggelse med tilhørende uteareal skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet framstår med et godt enhetlig preg.

§4 B1 – B3 Konsentrert boligbebyggelse

1. I feltene for bolig kan det oppføres tomannsboliger i 1 etasje med tilhørende garasjer/carport som vist på plankartet. Bebyggelsen skal ha valmet tak. Boliger og garasjer/carport skal gis en god utforming og materialbehandling. Bebyggelsen skal harmonisere med nabobebyggelsen.
2. For boligfeltene er maksimal BYA 27 % av netto tomteareal.
3. Maksimale mønehøyder settes til 6,0 meter og gesimshøyder skal ikke overskride 4,0 meter over gjennomsnittlig opprinnelig terreng på byggetomta.
4. Boligene skal bygges innenfor byggegrensener angitt på planen.
5. Carport/garasje kan bygges 7,5 meter fra senterlinje regulert felles avkjørsel (FA1), dersom bygningen ligger vinkelrett eller tilnærmet vinkelrett på vegen, og 3,5 meter fra

senterlinje felles avkjørsel, dersom den ligger parallelt eller tilnærmet parallelt med vegen.

Carport/garasje kan plasseres i formålsgrense mot lekeplass. (*§4, punkt 5 er endret i administrativt vedtak 16.05.2012*)

6. Avfallsboder og andre boder kan bygges inntil 4,25 meter fra senterlinje kjørevei.

TRAFIKKOMRÅDER

§5 Offentlig kjørevei

1. Offentlig kjørevei skal opparbeides som vist på plankartet etter kommunal standard.

SPESIALOMRÅDER

§6 Frisiktsone ved vei

1. Det skal ikke etableres vegetasjon, eiendomsmarkeringer eller lignende, som er høyere en 0,5 meter i frisiktsonen.

FELLESAREALER

§7 Felles avkjørsel

1. FA1 og FA2 skal være felles for B1, B2 og B3.
2. FA1 skal opparbeides som vist på plankartet.
3. FA2 skal opparbeides med parkmessig standard.

§8 Felles gangareal

1. Felles gangareal, FG1 og FG2, skal være felles for alle boenheter innenfor planområdet.
2. FG1 kan benyttes som kjøreatkomst til boenheter i B1 og B2.

§9 Felles lekeareal

1. Felles lekeareal skal være felles for B1, B2 og B3
2. Lekearealet skal oppfylle kravene i kommunens retningslinjer i vedtatt kommuneplan § 3.3.
3. Lekearealet skal utformes slik at det innbyr til aktivitet og opphold for alle.
Lekearealet skal inneholde minimum en sandkasse, en benk og noe fast dekke som er flatt nok til trehjulssykling. Ferdig terreng skal ikke overskride 3 m over gjennomsnittelig opprinnelig terreng. For øvrig skal lekeplassen opparbeides i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr fra Barne- og Familiedepartementet. Arealer skal beregnes etter Norsk Standard NS 3940.
4. Lekearealet skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at det samlet framstår med et godt enhetlig preg.
5. Det skal legges til rette for gangforbindelse mellom FG 2 og FA1 gjennom felles lekeareal.

ANNET

§ 10 Kulturminner

1. Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull, og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

§ 11 Universell utforming

1. Boliger med tilhørende uteareal i B1, B2 og B3 skal ha livsløpstandard. Kjørevei, felles lekeareal og gangarealene FG1 og FG2 skal være utformet etter prinsippene for tilgjengelighet for alle.

§ 12 Rekkefølge

1. Følgende skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis:
 - Offentlig kjørevei
 - Felles avkjørsel
 - Felles gangareal FG1 og FG2
 - Felles lekeareal



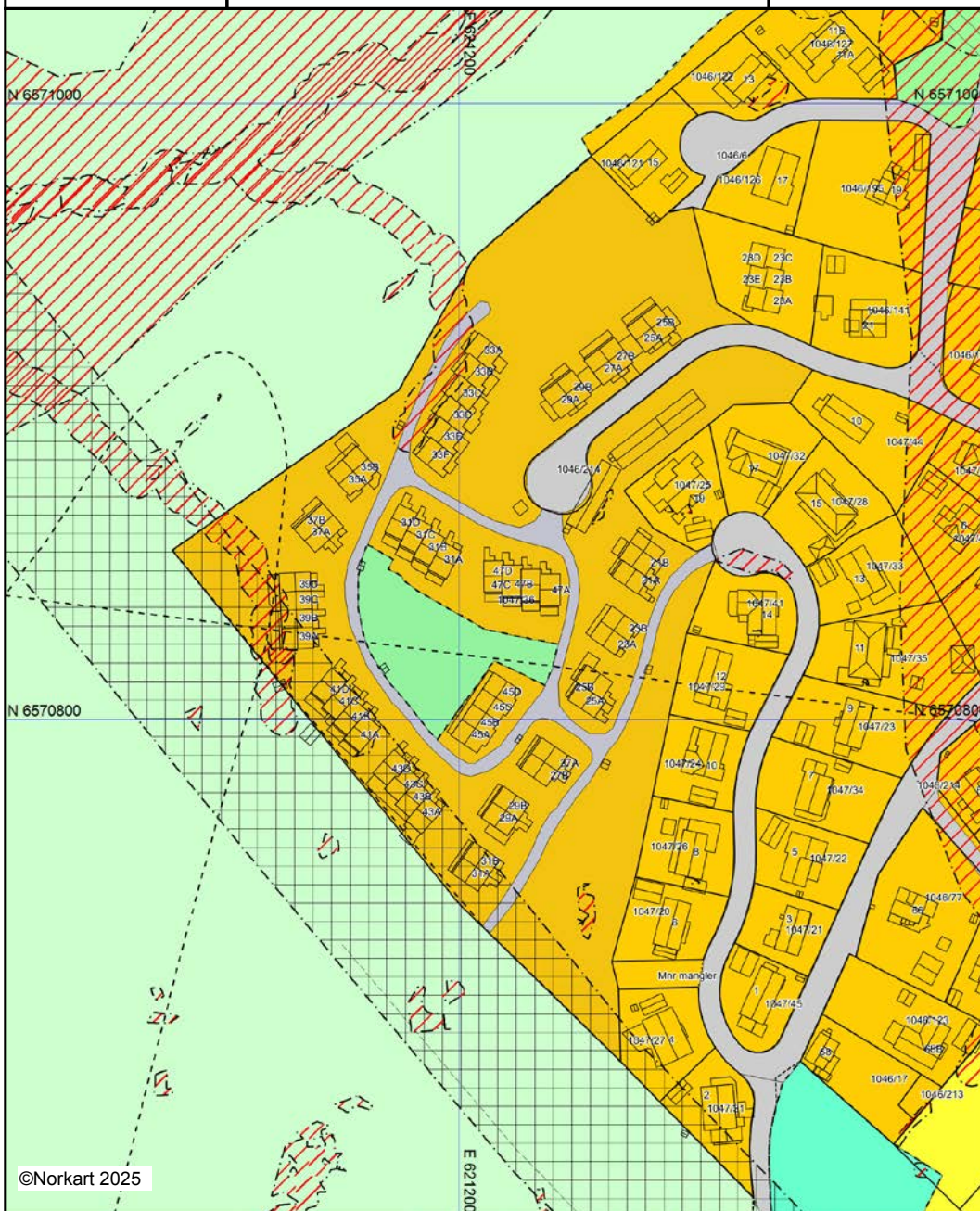
Sarpsborg kommune

Kommuneplan

Eiendom: 1047/36
Adresse: Skytterbråtveien 43D
Utskriftsdato: 08.06.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Støysonegrense
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter andre lover - nåværende
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringssone-Reguleringsplan skal fortsatt
-  Bestemmelsegrense
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Veg - nåværende
-  Blågrønnstruktur - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal, Spredt bolig-, fritids- og næringst
-  Kraftledning - nåværende
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
-  Planområde
-  Grense for arealformål



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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, varmpumper 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER 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, krokhengte 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. FASTMONTERT 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: Skytterbråtteveien 43D
1738 BORGENHAUGEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ine M. Bredholt**Telefon:** 911 55 707
E-post: ine.meisund.bredholt@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre