Johan Paulsens vei 26 A

& HOLMSKAU PARTNERS

innhold

04

Velkommen til Johan Paulsens vei 26 A

06

Nøkkelinformasjon/Megler

30

Beliggenhet

40

Eiendommen

50

Tekniske dokumenter





Velkommen til

Johan Paulsens vei 26 A

Her får man en romslig andelsbolig med barnevennlig beliggenhet og gode solforhold. Andelen har moderniseringsbehov, men fremstår gått ivaretatt. Det er i 1.etg vindfang, trappegang, kjøkken og stue, samt utgang til terrasse. I 2.etg er det 3 soverom, wc-rom og bad. Kjeller med vaskerom og boder, samt mulighet for å lage til en hyggelig kjellerstue.

Beliggenheten er god innerst på feltet, men romslig hage, lite trafikk og kort vei til skoler og barnehage.

Vi sees på visning!

Johan Paulsens vei 26 A

Prisantydning	2 390 000
Fellesgjeld	68 013
Omkostninger	1 000

Fellesutgifter	7 205 pr. mnd.
Bruksareal	158,0 m²
BRA-I	153,0 m²
BRA-E	5,0 m²
TBA	21,0
Soverom	3
Etasje	3
Eiendomstype	Rekkehus
Tomteareal	23 220 m²
Byggeår	1975





Kontakt vår megler



Henrik Lien

Eiendomsmegler / Fagansvarlig

+47 482 70 404

henrik@partners.no

HOLMSKAU & PARTNERS
St. Marie Gate 112 1725 Sarpsborg






























































Haiax



Beliggenhet

Rekkehus med vest-vendt markterrasse med attraktiv, sentral beliggenhet på Nordberg. Rekkehuset er etablert boligområde på Nordberg/Bede, i nær tilknytning til Hafslund/Borgenhaugen.

Området består alt vesentlig av eldre boligbebyggelse og landbruksarealer, og det er gangavstand til skoler, barnehager, idrettsanlegg og bussholdeplass. Avstanden til Sarpsborg sentrum er ca. 2,5 km.

Borgenhaugen, tettbebyggelse i Sarpsborg kommune, og ligger på raet like sørøst for Sarpsborg sentrum. Borgenhaugen utgjør sammen med Hafslund i nordvest og Klavestadhaugen og Sandbakken i sørøst en sammenhengende bymessig bebyggelse som utgjør den østligste delen av tettstedet Sarpsborg.

På Borgenhaugen finner du bl.a. Skjeberg Rådhus, Skjeberghallen og Iseveien kjøpesenter. Her har du det meste du skulle trenge fra treningssenter, café, apotek, frisør og butikker. I nærheten finner du Hafslundskogen og Hafslund hovedgård.

Ønsker du en lengre trimrute finner du flott gang- og sykkelsti langs Glomma på begge sider ned til Fredrikstad og tilbake.









Innhold

1. Etasje: Entré, gang, kjøkken, stue og utvendig bod.
2. Etasje: Gang, tre soverom, toalettrom, bad/wc.
Kjeller: Gang, to boder, vaskerom, kjellerrom.

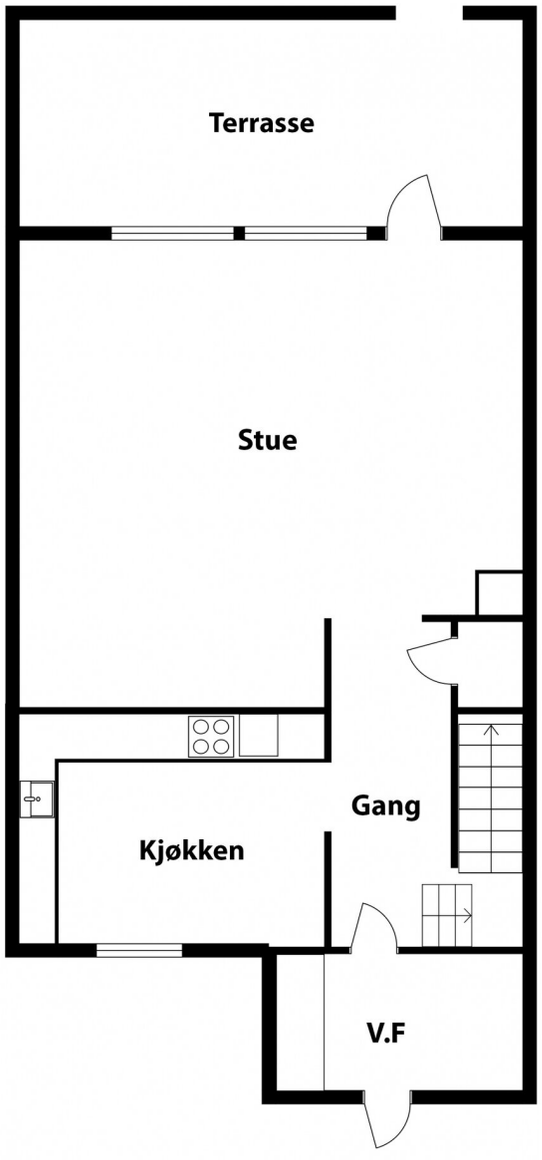
BRA 158,0 m²

BRA-I 153,0 m²

BRA-E 5,0 m²

TBA 21,0 m²

Johan Paulsens vei 26A
1.etg

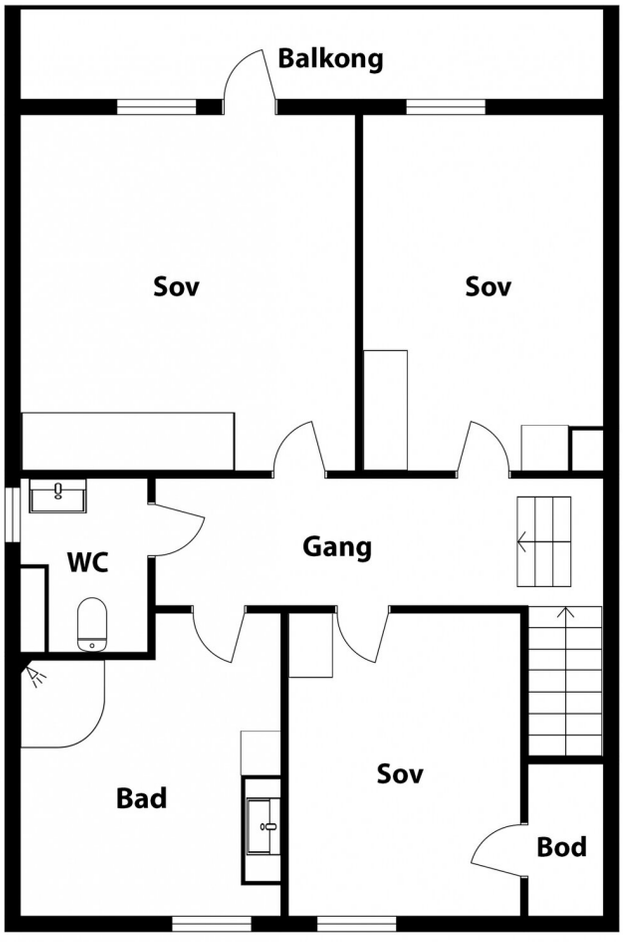


& HOLMSKAU PARTNERS

STUDIO 1838

Plantegningen er ment som en illustrasjon.
Avvik kan forekomme

Johan Paulsens vei 26A
2.etg

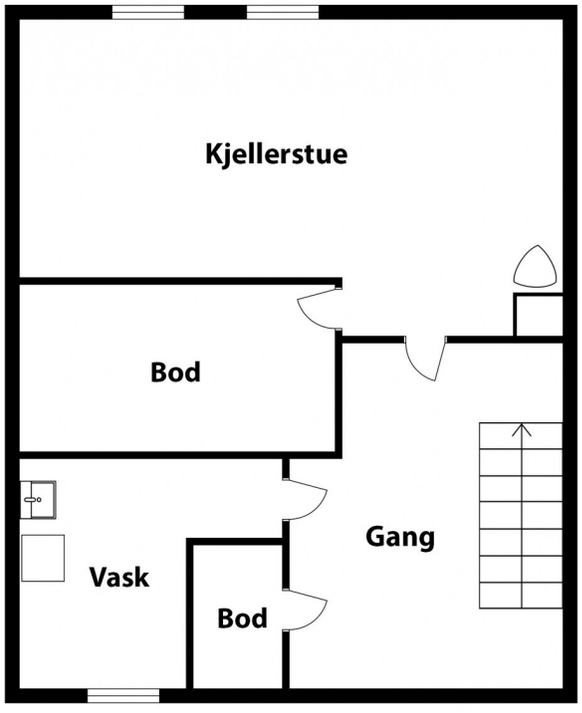


& HOLMSKAU PARTNERS

STUDIO 1838

Plantegningen er ment som en illustrasjon.
Avvik kan forekomme

Johan Paulsens vei 26A
Kjeller.etg



& HOLMSKAU PARTNERS

STUDIO 1838

Plantegningen er ment som en illustrasjon.
Avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 158,0 m²

- BRA-i: 153,0 m²
- BRA-e: 5,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 21,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Standard
Rekkehus med vest-vendt terrasse og veranda som ligger sentralt på Nordberg. Rekkehuset har naturlig/mekanisk ventilasjon. Oppvarming via elektriske panelovner, varmepumpe (2023) og vedovn i kjeller. Baderom med vinylbelegg på gulv og baderomsplater på vegg med standard konstruksjoner fra byggeår. Kjøkken med innredning med profilerte fronter, det er utført kjøkkenfornyer på fronter. Laminat benkeplate med heldekkende kum i rustfritt stål. Blandebatteri i rustfritt stål. Frittstående kombiskap kjøl/frys. Utgang fra stue til en solrik markterrasse med utsyn til nærområdet. Vaskerom med standard og konstruksjoner fra byggeåret. Det er montert utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Toalettrom med vegg til vegg teppe, frittstående servant og gulvmontert toalett. Baderommet har innredning med heldekkende servant, med høyskap og dusjkabinett Utvendig carport på ca. 16m². og en utvendig bod på ca. 5m².

Overflater
Andelen fremstår som pent ivaretatt, men utdatert mtp dagens krav til standard.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Holmskau & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Parkering
Utvendig carport på ca. 16 m². Ellers parkering etter områdets bestemmelser.

Det skal søkes styret om tillatelse til å montere ladekontakt. Dersom søknad innvilges skal kontakt monteres av autorisert elektriker. Kvittering på utført arbeid må forevises styret. Kontakten skal monteres inne i garasjen/carporten for de som har tilgang til det. Plassering skal godkjennes av styret. De til enhver tid gjeldende forskrifter skal følges. Ladeutstyr som er montert uten søknad og styrets godkjenning er å anse som ulovlig oppsatt og kan fjernes for andelseiers regning.

Selgers egenerklæringsskjema
Selger har ingen kommentarer i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport
OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 2: 16 stk.
TG 3: 4 stk.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:

Innvendig > Pipe og ildsted:
Vedovn i kjellerrom av ukjent alder. Ildsikker stålplate foran vedovn. Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten. Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon. Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. (Lektet opp gulv i kjellerrom). Manglende ildfast plate gir redusert beskyttelse av gulvet mot glør, sot og varme. Dette kan over tid medføre økt slitasje eller skade på gulvets overflate ved bruk av ildsted og ved feiing. Det anbefales å etablere ildfast plate under sotluke/feieluke og foran ildstedet for å beskytte gulvet. Tiltaket er enkelt å gjennomføre og vil bidra til bedre sikkerhet i tråd med dagens krav i TEK. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Alder på pipen tilsier at den er godt brukt og kan ha noe redusert restlevetid sammenlignet med nyere løsninger. Selv om pipen fremstår funksjonell, gir alderen en viss usikkerhet knyttet til framtidig funksjon og vedlikeholdsbehov. Det anbefales å følge opp pipen med jevnlig kontroll og normalt vedlikehold. Ved fremtidige oppgraderinger av ildsted eller pipe kan det vurderes tiltak som sikrer tilfredsstillende funksjon i tråd med dagens krav i TEK. Kostnadsestimat: Under 20 000.

Innvendig > Rom Under Terreng:
Betongvegger og utforet vegg. Ved hulltaking i kjellerrom ble det påvist bruk av plast mot grunnmur. Det påpekes at det ble observert bruk av plast i konstruksjonen. Dette anses som en uheldig løsning, da eventuell fuktinntrengning eller kapillært oppsug fra grunnen kan medføre kondensering i konstruksjonen. Fukt som fanges inne i veggen vil kunne ha begrensede uttørkingsmuligheter, noe som kan øke risiko for fuktrelaterte skader over tid. Det ble utført hulltaking i nedre del av yttervegg i hjørne i kjellerrom. Det ble registrert fuktverdier, 75% relativ luftfuktighet (RH). Det ble også brukt fuktmåler med pigg på bunnsvill på utfored vegg, denne viste at svill hadde 43-59% fuktighet. Dette er høyt og utenfor normale fuktverdier. Gulvet i kjellerrom er tilfarergulv oppå betonggulv. Det ble også tatt hull i dette gulvet, da nivået på fuktighet i bunnsvill mot utlektet yttervegg var så høyt. Det ble registrert fuktverdier, 68% relativ luftfuktighet (RH). Det er utført fuktmåling med pigg i gulvbjelker (tilfarer) mot yttervegg. Målingen viste 100 % fuktighet, noe som er betydelig over normale verdier for trevirke. Oppforet gulv mot yttervegg er en konstruksjon som generelt anses som risikoutsatt, da fukt fra yttervegg og betongsåle kan påvirke og trekke inn i gulvbjelker og tilstøtende materialer. Det er registrert sammenfallende fuktpåvirkning i isolasjon i utlektet vegg og i tilfarergulv konstruksjon. Forholdet tilsier behov for nærmere undersøkelser av yttervegg og gulvkonstruksjon i kjellerrommet for å avklare omfang og årsak. Ellers ingen unormale avvik på selve panel på vegger. Dette er likevel ingen garanti for at det ikke er avvik/skader som først kan avdekkes ved åpning av konstruksjonene. Typisk for byggeåret et at det ikke ble benyttet kapillærbrytende sjikt, dvs plast mot byggegrunn. Dette kan medføre at evt fukt fra grunn kan bli trukket opp i konstruksjonene. Noe løs puss/flak som detter av på betongvegger, registret rustet armering i betongvegger (yttervegger). Det ble rutinemessig søkt etter fukt(overflate søk) på innsiden av grunnmur/yttervegger under terreng der dette var mulig. Søkt langs yttervegg (stikkprøver på typisk utsatte steder) med fuktdetektor, der betongvegger var synlige. Registert noe saltutslag. De fleste flater var ikke tilgjengelig for søk/inspeksjon. Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader. Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er register noe løs betong flak på yttervegger/puss innvendig. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader. Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Lokal utbedring må utføres. Det er gjennom målinger påvist svært høyt fuktnivå i trevegger og oppforet tregulv i underetasje/kjeller. Måling i bunnsvill på utforet vegg viste ca. 43–59 % fuktighet og måling i tilfarergulv viste ca. 100 % fuktighet. Det er i hulltaking påvist fukt- og råteskader. Det er også indikasjoner på fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er registrert fuktverdier som ligger langt over det treverk tåler over tid. Dette gir høy risiko for videre nedbrytning av konstruksjoner mot grunn, og påvist råte viser at skade allerede har oppstått. Forholdet kan påvirke bæreevne i utsatte deler og bidra til redusert inneklima. Omfanget av skader i lukkede konstruksjoner er usikkert. Løsningen er ikke i tråd med forutsetningene for fuktsikring mot terreng i TEK. Det anbefales snarlig og grundig kartlegging av skadeomfang ved ytterligere åpning av konstruksjoner. Fuktskadet og råteskadet materiale må fjernes og erstattes. Årsak til fuktinntrenging må avdekkes og utbedres, for eksempel ved forbedring av drenering, utvendig fuktsikring av grunnmur og etablering av tilfredsstillende fuktsperre mellom mur og treverk. Oppbygging må utføres i samsvar med krav til fuktsikring i TEK. Det er registrert løse betongflak på yttervegger og avskalling av puss innvendig. Det er også observert rustangrep på armering i betongvegger der puss/betong har falt av og noe saltutslag på vegger. Avskalling og synlig korrosjon på armering indikerer at betongen har fått redusert beskyttende funksjon rundt armeringen. Over tid kan dette føre til videre oppsprekking og nedbrytning av betongen. Forholdet kan medføre redusert bestandighet og økt behov for vedlikehold. Skadeomfanget bak synlige områder kan være større enn det som fremgår ved visuell kontroll. Forholdet er ikke i samsvar med forutsetningene om tilstrekkelig bestandighet og beskyttelse av armering i TEK. Løse partier må fjernes til fast og bærekraftig underlag. Korrodert armering bør rengjøres og behandles, og skadede områder repareres med egnet reparasjonsmørtel. Det anbefales å vurdere omfanget nærmere for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Videre tiltak må sikre tilstrekkelig overdekning og beskyttelse av armering i tråd med krav til bestandighet i TEK. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000.

Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Generell:
Baderomsplater med konstruksjoner fra byggeårene. Vinylbelegg på gulv. Plastsluk fra byggeåret. Det er innredning med heldekkende vask og dusjkabinett. Baderom med standard og konstruksjoner fra byggeåret. Baderommet fremstår som funksjonelt ved befaringstidspunktet, men må anses som modent for modernisering. Baderom fra denne perioden er normalt utført med membran- og tettesjiktløsninger basert på datidens praksis, som ikke fullt ut samsvarer med dagens krav og anbefalinger. Endret eller mer intensiv bruk enn opprinnelig forutsatt kan bidra til økt slitasje og fremskynde behovet for oppgradering. Baderommets konstruktive oppbygging er ikke dokumentert og er ikke kjent. Vurderingene er derfor basert på tilgjengelige opplysninger samt det som var synlig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon. Skjulte konstruksjoner og løsninger er ikke kontrollert. Baderommet har oversteget forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år, basert på levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF. Tilstandsvurderingen tar hensyn til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje og skjulte skade. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Våtrommet tilfredsstiller ikke dagens krav til å tåle normal bruk. Vaskerommet er fra byggeåret. Eldre våtrom har ofte løsninger og materialbruk som gir økt usikkerhet knyttet til fuktsikkerhet og videre funksjon sammenlignet med dagens krav. Selv om rommet kan fungere i dag, er det økt risiko for slitasje og fuktpåvirkning over tid ved normal bruk. Det anbefales å vurdere oppgradering av våtrommet for å oppnå et funksjons- og sikkerhetsnivå som samsvarer med dagens krav i TEK. Tiltakets omfang kan tilpasses behov og planlagte oppgraderinger, og bør vurderes helhetlig ved eventuell rehabilitering. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell:
Betongvegger med konstruksjoner fra byggeårene. Malt betonggulv. Plastsluk fra byggeåret. Maling har flasset av flere steder, samt løs puss/flak av gått av på vegger. Det er opplegg for vaskemaskin og en frittstående utslagsvask. Vaskerom med standard og konstruksjoner fra byggeåret. Det påpekes at rommet ikke er prosjektert eller oppbygd som et fullverdig våtrom. Det er da heller ikke krav til fall på gulv eller andre tekniske krav som gjelder for definerte våtrom. Baderommet/vaskerommet har oversteget forventet levetid på 20 år. Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller. Tilstandsvurderingene tar høyde for dette. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

Utvendig:
Balkonger, terrasser og rom under balkonger.
Utvendige trapper.

Innvendig:
Overflater.
Etasjeskille/gulv mot grunn.
Innvendige trapper.
Innvendige dører.

Tekniske installasjoner:
Vannledninger.
Avløpsrør.
Ventilasjon.
Varmtvannstank.

Tomteforhold:
Fuktsikring og drenering.
Grunnmur og fundamenter.
Carport.

Kjøkken:
Overflater og innredning.
Avtrekk.

Toalettrom:
Overflater og konstruksjon.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte
Boligen er fundamentert på faste stabile masser. Antatt støpt betongmur til grunn. Armert og isolert såle. Yttervegger av bindingsverk. Brannskillere av trekonstruksjoner. Rekkehuset har stående trekledning. Sal-takkonstruksjon tekket med takpanner. Vinduer og terrassedør i tre med isolerglass. Entrèdør i tre.

Tomt
Denne tomten er festet.
23220 kvm.

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.

Ferdigattest/brukstillatelse
Boligen har ferdigattest datert: 03.07.1975.

Adgang til utleie
Kortidsutleie av hele boligen uten styrets samtykke er tillatt i inntil 30 døgn pr. år jfr. Borettslagsloven 5-4. Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag, jf. lov om borettslag §§5-5 og 5-6. Eiendommen kan i sin helhet leies ut iht. bestemmelser i vedtektene. Iht. borettslagsloven kap. 5 kan man etter godkjenning fra styret leie ut hele bostaden i inntil 3 år dersom eier selv har bodd i leiligheten minst ett av de siste to år. Styret kan kun nekte å godkjenne utleieforholdet dersom det foreligger saklig grunn til å nekte eller dersom leietaker selv ikke ville blitt godkjent som andelseier/kjøper.

Oppvarming / energiforbruk
Boligen er elektrisk oppvarmet, i hovedsak varmepumpe. Det er også pipeløp og montert vedovn i kjeller.

Energikarakter: D - Gul

Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 2 390 000,-
Andel fellesgjeld kr 68 013,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

500,00,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte)
500,00,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL)
9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 2 468 963,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr. 68 013,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader
Kr. 7 205,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:
Styrehonorar
Arbeidsgiveravgift og pensjon
Revisjonshonorar
Forretningsførerhonorar
Renhold fellesareal
Drift og vedlikehold
TV/bredbånd
Forsikringer bygg
Kommunale avgifter
Eiendomsskatt
Festeavgift
Kostnader strøm, energi fellesareal
Andre driftskostnader

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.

Vi er kjent med at styret planlegger et låneopptak på ca. 1.000.000 kr som skal benyttes til vedlikehold. Dette er hensyntatt i budsjetteringen for 2026 og er ikke ventet å medføre økning i felleskostnadene, men endringer kan forekomme.

Andel fellesgjeld
Andel fellesgjeld er kr. 68 013,- pr. 11.02.2026.

Selskapets totale gjeld er kr.
3 055 185,- pr. 11.02.2026.

Andel fellesformue
Andel fellesformue utgjør kr. 39 175,- pr. 11.02.2026.

Lånevilkår fellesgjeld
Spesifikasjon av lån: Lånenummer: 11496492 7, Husbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 11.02.2026: 4.13% pa.
Antall terminer til innfrielse: 19
Saldo per 11.02.2026: 1 190 929
Andel av saldo: 26 512
(siste termin 01.11.2030)

Lånenummer: 12128003043, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 11.02.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 13
Saldo per 11.02.2026: 387 482
Andel av saldo: 8 626
Første termin/første avdrag: 30.06.2014 (siste termin 31.03.2029)

Lånenummer: 16365854622, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 11.02.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 86
Saldo per 11.02.2026: 1 476 773
Andel av saldo: 32 876
Første termin/første avdrag: 30.09.2022 (siste termin 30.06.2047)

Eiendomsskatt
Kommunen har innført eiendomsskatt. Denne baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 826 141,00.
Sekundær formuesverdi kr. 3 304 565,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Borettslaget
Ulstrupsveien Borettslag, Orgnr: 953 102 463
Forretningsfører: Sobbl Boliger AS.

Forkjøpsrett og styregodkjennelse
Overtakelse er avhengig av styrets godkjennelse. Overtagelse kan ikke skje før partene har fått bekreftet at overtagelsen er godkjent av styret, samt at forkjøpsretten ikke er benyttet. Dersom styret i borettslaget ikke godkjenner kjøper som ny eier av andelen, må andelen videreselges for kjøpers regning og risiko.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet trer den forkjøpsberettigede inn i denne kontrakt på tilsvarende vilkår.

Oppgjør gjennomføres etter at kjøper har fått rettsvern for andelen.

Dersom kjøper ikke kan overta andelen fordi overdragelsen ikke er godkjent av styret i borettslaget aksepterer kjøper at oppgjøret gjennomføres som avtalt uten overføring av hjemmel, jf. eiendomsmeglingslovens § 6-10(3) jf. eiendomsmeglingsforskriftens § 6-5 (1) (2).

Forsikring
Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenr. 87375456.

Vedtekter og husordensregler
Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

- En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- Utleie må godkjennes av styret og gis kun på gitte vilkår iht. vedtektene.

Det vises for øvrig til bestemmelser i vedtekter og husordensregler som er vedlagt salgsoppgaven.

Om du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Dyrehold
Det kan søkes styret om hunde- eller kattehold. Det er anledning til å holde 1 hund eller 1 innekatt pr. bolig under forutsetning av at andelseier gjør seg kjent med og undertegner «Erklæring om dyrehold» og aksepterer borettslagets regler for dyrehold. Slik erklæring må også undertegnes av andelseiere som påtar seg å passe hund eller katt for andre utover kortvarige dagsbesøk. Hunder som luftes på borettslagets område skal være under oppsikt og holdes unna områder bestemt for barn, særlig sandkasser. Hunder skal holdes fysisk i bånd. Hundeeier er ansvarlig for at ekskrementer fjernes umiddelbart, samt at hunden er under full kontroll. Husk det er båndtvang i borettslaget. Borettshaveren må sørge for fysisk hindring slik at hunden ikke beveger seg utenfor eget uteareal. Hunder som står ute skal tas inn hvis de begynner å bjeffe og blir til sjenanse. Hunder må læres opp til ikke å bjeffe overdrevent i leiligheten.

Katter skal til enhver tid holdes under betryggende kontroll og ikke under noen omstendighet slippes løs på borettslagets område. Katter skal holdes innendørs og luftes i bånd. Dette av hensyn til andre beboere som ikke ønsker å ha ukjente katter flyende inn i sin bolig eller har allergier. Husk at naboenes carporter, inngangspartier, verandaer og hager ikke er egnede kattetoaletter. Katter skal holdes unna sandkasser og andre områder beregnet på barn. Ekskrementer skal fjernes straks. Det er ikke tillatt med dyrehold som innebærer sjenanse eller ulemper for øvrige beboere. Dersom dyrehold forårsaker berettigede klager om at dyr sjenerer eller er til ulempe for naboer og øvrige beboere ved bråk, lukt, aggressivitet eller på annen måte f.eks. ved å forårsake allergiske reaksjoner og minnelig ordning med klagerne ikke oppnås, kan borettslagets styre pålegge dyrets eier å skille seg av med dyret. Vi ber om at alle som eier dyr tar hensyn til andre beboere som kan være redde for – eller allergiske mot dyr. Vis hensyn når du skaffer et husdyr. Sørg for at det ikke blir en plage for naboene. Bjeffing, piping og sterk lukt er plagsomt og skal ikke forekomme over tid. Det gjelder for både balkonger, uteområder og inne i leiligheten. Det er å anse som støy og sjenanse. Borerettshaver er ansvarlig og erstatningspliktig for eventuelt påført skade som følge av dyrehold.

Regulering
Eiendommen følger kommuneplanens arealdel 2024-2036 med følgende formål:
Veg.
Bebyggelse og anlegg.
Blå/grønnstruktur.
Friområde.
Uteoppholdsareal.
Parkering.

Gjeldende reguleringsplan er Bede - Navestad og Haugeveien 13 med gjeldende formål:
Boliger.
Gang-/sykkelvei.
Felles parkeringsplass.
Anlegg for lek.
Felles avkjørsel.
Kjørevei.
Turveg.
Lekeplass.
Boligbebyggelse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser
Foruten om andel fellesgjeld, overdras andelen fri for pengeheftelser.

Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. burettslagslova § 5-20 har borettslaget legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Løsøre og tilbehør
I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Overtagelse
Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven
Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Boligkjøperforsikring
Sammen med Gjensidige har vi skreddersydd et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Budgivning
Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.
For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking
Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser
Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om burettslag (burettslagslova)
Kun fysiske personer kan være kjøper/borettshavere. Ingen kan eie mer enn en andel. Borettslagets vedtekter kan forutsette at kjøper blir godkjent av styret som ny eier.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget som gir andelseier borett til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt
Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Holmskau & Partners sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger
Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Eier
Eier er Gudrun P Teigen Skrøder.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Johan Paulsens vei 26 A. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 1048, bnr. 7, fnr. 2, andelsnr. 25 i Ulstrupsveien Borettslag i Sarpsborg.

Vårt oppdragsnummer er 194260007.

Megler og meglers vederlag
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Fastpris 42 500 inkl. mva

Tilrettelegging: 9 900,00
Visninger/overtagelse: 2 000,00
Oppgjørshonorar : 7 900,00
Betalingsutsettelse: 3 750,00
Markedspakke standard : 24 900,00
Opplysninger fra kommune - innhente og gjennomgå dokumenter: 5 000,00
Fotopakke - inne, ute, plantegninger, drone, reel-video: 7 500,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Henrik Lien / +47 48 27 04 04 / henrik@partners.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er St. Marie gate 112, 1725 SARPSBORG. Org. nr. 930659096.

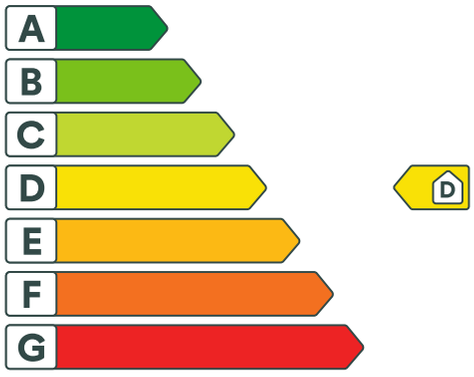
Tekniske dokumenter

enova

Energiattest



Adresse	**Johan Paulsens vei 26A, 1738 BORGENHAUGEN**
Dato for energimerking **23.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-262559**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **145893801**
Gårdsnummer **1048**	Bruksnummer **7**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1975**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **158,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **153,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **212,55 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **218,74 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **33 467 kWh**

Boligopplysninger:

Ulstrupsvei Borettslag
Johan Paulsens Vei 26 A
1738 BORGENHAUGEN

Vår ref.: 67/25
Type: Tilknyttet borettslag
Eiere: Gudrun Pauline Teigen Skrøder

Organisasjonsnr: 953 102 463 **Andelsnr:** 25

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **7 205**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter	254
	Avdrag	711
	Felleskostnader - 1	6 240

Det er IKKE innført IN-ordning i boligselskapet

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	68 013	Gjeld siste årsoppg.:	100 587
Klient ajourf. lån:	3 055 184,17	Klient gj. s. årsoppg.:	4 518 295

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 11496492 7, Husbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 11.02.2026: 4.13% pa.
Antall terminer til innfrielse: 19
Saldo per 11.02.2026: 1 190 929
Andel av saldo: 26 512
(siste termin 01.11.2030)

Lånenummer: 12128003043, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 11.02.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 13
Saldo per 11.02.2026: 387 482
Andel av saldo: 8 626
Første termin/første avdrag: 30.06.2014 (siste termin 31.03.2029)

Lånenummer: 16365854622, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 11.02.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 86
Saldo per 11.02.2026: 1 476 773
Andel av saldo: 32 876
Første termin/første avdrag: 30.09.2022 (siste termin 30.06.2047)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Øivind Nilsen
Adresse: Johan Paulsens Vei 32 B
Postnr/-sted: 1738 BORGENHAUGEN
Telefon: Mob.: 96231939
E-post: nilsen_oivind@hotmail.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	100 587	Andre inntekter:	2 113
Annen formue:	39 175	Utgifter:	3 769		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	63 000
Andelsnr:	25	Partialobligasjonsnr:	25

Boligopplysninger:

Ulstrupsvei Borettslag
Johan Paulsens Vei 26 A
1738 BORGENHAUGEN

Vår ref.: 67/25
Type: Tilknyttet borettslag
Eiere: Gudrun Pauline Teigen Skrøder

Organisasjonsnr: 953 102 463

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1975
Gårds/bruksnr: 1048/7/2
Bygningstype: Rekkehus
Feste/eiet tomt: Festet
Tomteareal: 23210
Årlig festeavgift: 140 676,00
Avg. reguleres: 30.01.2034

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr: 87375456

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.09.1975	Første innflytting:	15.09.1975
Etasje:	2 plan	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Carport ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4
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:

2025: Vi er kjent med at styret planlegger et låneopptak på ca. 1.000.000 kr som skal benyttes til vedlikehold. Dette er hensyntatt i budsjetteringen for 2026 og er ikke ventet å medføre økning i felleskostnadene, men endringer kan forekomme.

Annen informasjon:

Egenerklæring

Johan Paulsens vei 26 A, 1738 BORGENHAUGEN **09 Feb 2026**

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Johan Paulsens vei 26 A	Johan Paulsens vei 26 A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har eieren selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Ca 45år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Mortensen, Sidsel

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Selges for en tante som er kommet på hjem

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 85569722

Tilstandsrapport

Rekkehus over tre plan

Johan Paulsens vei 26 A, 1738 BORGENHAUGEN

SARPSBORG kommune

gnr. 1048, bnr. 7, fnr. 2

Andelsnummer 25

Sum areal alle bygg: BRA: 158 m² BRA-i: 153 m²



Befaringsdato: 16.02.2026 **Rapportdato:** 23.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22602-26051 **Referansenummer:** BE8116

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Erik Pettersen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

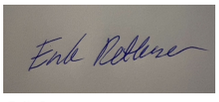
Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Pettersen TAKST & EIENDOM

Rapportansvarlig



Erik Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
ep@taksator.no
950 60 321

NITO

taksator

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus med vest-vendt terrasse og veranda som ligger sentralt på Nordberg.

Rekkehuset har naturlig/mekanisk ventilasjon.
Oppvarming via elektriske panelovner, varmepumpe (2023) og vedovn i kjeller.

Baderom med vinylbelegg på gulv og baderomsplater på vegg med standard
konstruksjoner fra byggeår.

Kjøkken med innredning med profilerte fronter, det er utført kjøkken fornyer på fronter.
Laminat benkeplate med heldekkende kum i rustfritt stål.
Blandebatteri i rustfritt stål.
Frittstående kombiskap kjøl/frys.

Utgang fra stue til en solrik markterrasse med utsyn til nærområdet.

Vaskerom med standard og konstruksjoner fra byggeåret.
Det er montert utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Toalettrom med vegg til vegg teppe, frittstående servant og gulvmontert toalett.

Baderommet har innredning med heldekkende servant, med høyskap og dusjkabinett

Utvendig carport på ca. 16 m². og en utvendig bod på ca. 5 m².
Ellers henvises det til rapporten i sin helhet

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus over tre plan

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Det foreligger kun godkjent plantegning for 1. etasje fra kommunale opplysninger innhentet av megler.

Kjelleretasjen er mest sannsynlig ikke godkjent for varig opphold, men dette bør undersøkes med byggesak hos Sarpsborg kommune.

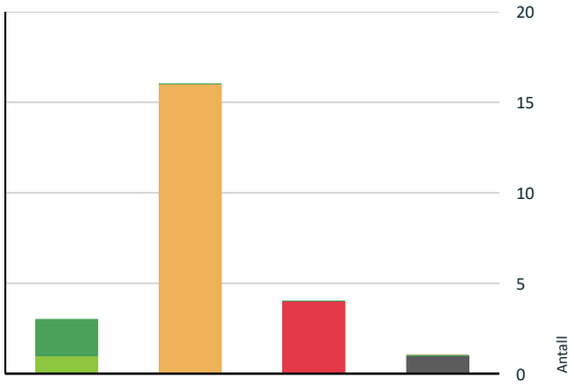
Det er ikke funnet byggesak eller annen dokumentasjon som bekrefter godkjenning av bruksendring av rom i kjeller.

I henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 er vurderingen begrenset til visuell befaring og tilgjengelige opplysninger, og omfatter ikke kontroll av byggesaksgodkjenning eller offentligrettslige forhold.

Kjøper overtar boligen som den er, og bærer fullt ansvar og risiko for eventuelt behov for byggesøknad, ettergodkjenning, pålegg fra myndigheter eller andre konsekvenser knyttet til utførte tiltak.

Sammendrag av boligens tilstand

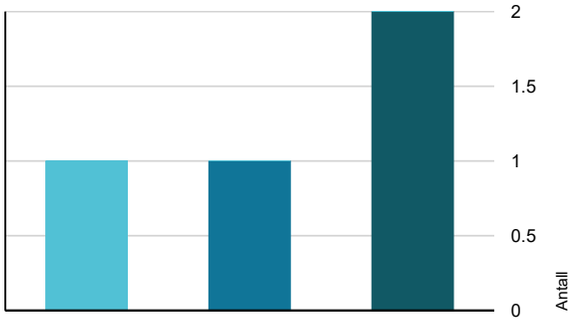
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus over tre plan

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	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
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Carport	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

REKKEHUS OVER TRE PLAN



Byggeår
1975

Standard
Se beskrivelse i rapporten.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Salt-tak taket er tekket med takpanner fra ukjent alder.

Taket var snødekt ved befaring.

Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er inspisert fra bakkenivå. Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke foretatt ferdsel på taket eller inspeksjon fra stige. Arbeid i høyder over 2,0 meter omfattes av kravene i forskrift om utførelse av arbeid (§ 2-22 og § 6-5), som stiller krav til sikring ved arbeid i høyden.
Nødvendige sikringstiltak for sikker adkomst til taket er ikke etablert.

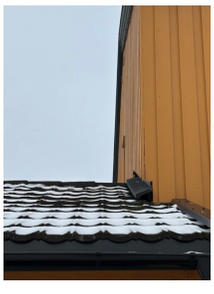
Som følge av dette er inspeksjonen begrenset til forhold som er synlige fra bakkenivå. Det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger forhold som ikke er synlige fra bakkenivå. Det er ikke observert synlige skader på befaringstidspunktet. Forhold som kun lar seg avdekke ved fysisk adkomst til taket, herunder ferdsel på takflaten, løft av takplater eller nærmere inspeksjon av detaljer, er ikke vurdert.

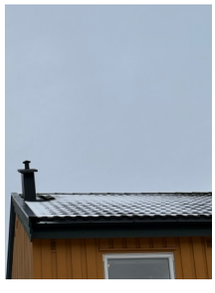
Punktet omfatter både takkonstruksjon og taktekking, herunder undertak, lekter og yttertekking, i samsvar med NS 3600.

For deler av takkonstruksjonen og tekking som ikke er tilgjengelige for inspeksjon grunnet sikkerhetsmessige forhold, er vurderingen basert på bygningens alder, type konstruksjon og tilgjengelige observasjoner. Der alder på tekking og/eller undertak ikke er oppgitt av eier, er byggeår lagt til grunn som referansepunkt.

Det påpekes at tak er omfattet av borettslagets vedlikeholdsansvar.

Det settes derfor ikke Tilstandsgrad.





Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Takrenner og nedløpsrør av plastbelagt stål.

Nedløpsrør er ikke ført i bakken noen steder.

Bygningsdelen omfatter takrenner, nedløpsrør, utkast/overganger og tilhørende beslag (inkl. beslag ved overganger mot vegg, takfot, gjennomføringer og andre kritiske detaljer som er synlige ved befaring). Det er særlig fokus på forhold som kan påvirke kontrollert avledning av nedbør og risiko for fuktbelastning på fasade og konstruksjoner.

Det foretas normalt ikke demontering, åpning av konstruksjoner eller inngrep i tette-/beslagsløsninger. Skjulte forhold (bak beslag, inne i nedløp, bak kledning mv.) kan derfor ikke verifiseres.

Der adkomst/innsyn er begrenset (for eksempel pga. høyde, snø/is, innkassing, vegetasjon eller manglende sikringsmulighet), beskrives dette som undersøkelsesbegrensning, og vurderingen bygger da på tilgjengelige observasjoner.

Eventuelle avvik/funn beskrives tydelig, med konsekvensvurdering og anbefalt tiltak. For bygningsdeler som vurderes til tilstandsgrad 3, skal det gis et sjablonmessig kostnadsanslag for utbedring i tråd med kravene til tilstandsrapport.

Generelle anbefalinger:
Det bemerkes at korrekt bortledning av overvann fra nedløp og utkast er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsmassen. Mangelfull bortledning kan over tid bidra til økt risiko for fuktrelaterte skader.

Regelmessig vedlikehold, herunder rensing av takrenner og nedløp for løv og annet rusk, er viktig for å opprettholde tiltenkt funksjon.

Det påpekes at nedløp og beslag er omfattet av borettslagets vedlikeholdsansvar.

Det settes derfor ikke Tilstandsgrad.



Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk med stående kledning (i henhold til de krav som var gjeldende da boligen ble oppført/tilbygd).

Noen kledningsbord har råte og er værslitt. Flere kledningsbord bør byttes.

Det er lite lufting bak kledning.

Veggene er tynnere og har mindre isolering enn dagens krav.

Totalt sett betraktes yttervegger og grunnmur å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon.

Normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjenning.

Det påpekes at yttervegger er omfattet av borettslagets vedlikeholdsansvar.

Det settes derfor ikke Tilstandsgrad.

Tilstandsrapport






Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Sal-tak konstruksjon.

Det er lite gangbart gulv oppe på loftet, som gjør inspeksjonen noe vanskelig av hele loftet.

Det ble målt med fuktmåler med pigg i takstoler, som viser ca. 10% fuktighet som er normale verdier.

Loftet er luftet.

Loft/kaldtloft er inspisert i den utstrekning det er forsvarlig å ferdes.
Det er ikke gangbart gulv over hele arealet, og videre ferdsel ville medført risiko for personskade og skade på bygningsdeler.

Inspeksjonen er derfor begrenset til tilgjengelige og synlige områder fra eksisterende adkomst.
Forhold som kun lar seg avdekke ved ferdsel utenfor gangbare flater, herunder inspeksjon av utilgjengelige deler av konstruksjonen, er ikke vurdert.

Av hensyn til helse, miljø og sikkerhet (HMS) er det ikke foretatt inngrep eller ferdsel i områder uten tilfredsstillende gangbarhet.

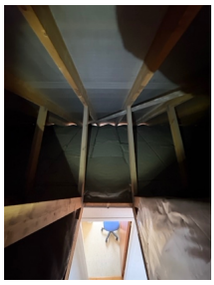
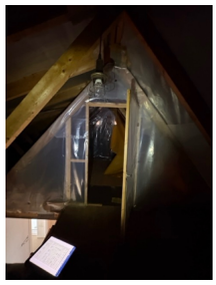
Tilstandsgrad settes til TG IU (ikke undersøkt) for de delene av loftet som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon.

Vurderingene av yttertaket og tekking er derfor gjort fra bakkeplan med den begrensing dette innbefatter.

Det påpekes at takkonstruksjoner er omfattet av borettslagets vedlikeholdsansvar.

Det settes derfor ikke Tilstandsgrad.

Tilstandsrapport



Vinduer

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass fra 2007.

Noe værslitte trekarmer på vinduer ute.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.

Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Det påpekes at vinduer er omfattet av borettslagets vedlikeholdsansvar.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Tilstandsrapport







Veranda og terrassedør

Terrassedør og verandadør med trerammer og 2-lags isolerglass fra antatt 2007.
Utvendige trerammer.

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Det påpekes at dører er omfattet av borettslagets vedlikeholdsansvar.

Det settes derfor ikke tilstandsgrad.





Ytterdør

Ytterdør i tre.

Brann- og lydklassifisert entrédør fra byggeåret.
Det er kikkehull i døren.

Tilstandsrapport

Noen skader på dørblad utvendig.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

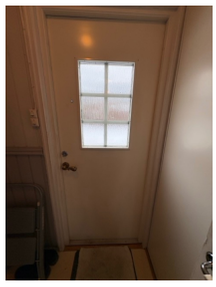
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.
- Inngangsdør og dører i kommunikasjonsveier skal ha fri bredde på minimum 0,86 m.

I bygninger beregnet for mange personer skal fri bredde være på minimum 1,16 m.
- Dører internt i boenheter skal ha fri bredde på minimum 0,76 m.
- Dører skal ha fri høyde på minimum 2,0 m.

Det påpekes at dører er omfattet av borettslagets vedlikeholdsansvar.

Det settes derfor ikke tilstandsgrad.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til en terrasse på til sammen ca. 16 m² og utgang fra soverommet i 2. etasje til en veranda på ca. 5 m².

Terrasse/gulv i impregnert trevirke på både terrasse og veranda.

Væslitt rekkverk, håndløper og terrassegulv på både terrasse og veranda.
Terrasse har skjevheter i konstruksjonen.

Terrassen var snødekt.

Rekkverk i trevirke på terrasse og veranda.
Rekkverkshøyde målt til ca. 89 cm på terrasse og 97 på veranda.

Dette er ikke innenfor dagens krav på verandaen.
Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:
- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Terrassegulv, rekkverk, håndløper er værslitt på terrasse og veranda.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport

AVVIK:
Terrassegulv, rekkverk og håndløper er værslitt på terrasse og veranda.

Konsekvens:
Værslitasje kan føre til redusert overflatebeskyttelse og økt fuktpåvirkning i treverket. Over tid kan dette gi oppsprekking, deformasjoner og svekket styrke, særlig i rekkverk og håndløper som er viktige for sikker bruk. Dersom vedlikehold utsettes, kan levetiden bli forkortet.

Tiltak:
Det anbefales rengjøring og overflatebehandling (beis/maling/impregnering) for å gjenopprette beskyttelsen. Skadde eller svekkede bord og rekkverksdeler bør skiftes ut ved behov. Rekkverk bør samtidig kontrolleres for tilstrekkelig stabilitet og høyde i henhold til TEK.

AVVIK:
Konstruksjonene har skjevheter på terrasse.

Konsekvens:
Skjevheter kan indikere setninger, deformasjoner eller svekkelser i bærekonstruksjonen. Dette kan føre til ujevn belastningsfordeling og redusert stabilitet over tid. Dersom forholdet utvikler seg, kan det påvirke sikker bruk og i enkelte tilfeller komme i konflikt med krav til sikkerhet og stabilitet i TEK.

Tiltak:
Det anbefales nærmere kontroll av bærekonstruksjon, fundamentering og innfestinger for å avklare årsak og omfang. Mindre skjevheter kan ofte rettes opp med justering og forsterkning, mens større avvik kan kreve delvis ombygging eller utskifting av konstruksjonsdeler. Videre utvikling bør følges med jevnlig kontroll.

AVVIK:
Terrasse var snødekt ved befaring og kunne derfor ikke vurderes nærmere.

Konsekvens:
Snødekke begrenser muligheten for visuell kontroll av overflater, rekkverk og detaljer. Eventuelle skader, slitasje eller avvik kan derfor ikke utelukkes på befaringstidspunktet.

Tiltak:
Det anbefales å foreta en ny visuell gjennomgang når forholdene tillater dette. Videre bør terrasse følges opp med normalt ettersyn og vedlikehold.






TG 2 Utvendige trapper

Utvendig tre trapp ved inngangsparti.

Trappetrinn er værslitt.

Tilstandsrapport

Rekkverk i tre.
Rekkverkshøyde målt til ca. 90 cm.
Dette er innenfor dagens krav.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trappetrinn og rekkverk bærer preg av å være værslitt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

AVVIK:
Det er registrert værslitt og stedvis oppsprukket trevirke/trepanel og rekkverk.

Konsekvens:
Værslitt og oppsprukket trevirke er et resultat av normal vær- og alderspåvirkning. Forholdet kan over tid føre til økt fuktopptak og redusert levetid på berørte bygningsdeler, men gir ikke nødvendigvis funksjonssvikt på kort sikt.

Tiltak:
Det anbefales å følge opp med ordinært vedlikehold, for eksempel overflatebehandling eller utskifting av enkeltbord ved behov. Tiltakene kan tilpasses omfanget av slitasjen og utføres som del av normalt vedlikehold.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:
Rekkehus med bærende konstruksjoner, etasjeskillere
og leilighetsskillende vegger i tre.
Yttervegger i trekonstruksjoner.
Utfyllende bindingsverk med stående kledning.
Sal takkonstruksjoner i tre, tekket med takpanner.
Tak er ikke inspisert ved befaring da dette er en del av felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset.
Dreneringens levetid påvirkes av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Grunnmur i betong og støpt såle. Fundamentering kan være på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser

Fellesarealer:
Asfalt ved inngangsplan.
Ellers asfalterte flater i fellesarealer.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter og metoder.
Bygningen tilfredsstiller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Dette omfatter alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer ikke bygningens fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold.
Setninger i konstruksjonen kan medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder og tilstand:
Alder er definert som et symptom på slitasje, utidsmessighet eller svikt.
Dette gjelder samtlige konstruksjoner.

En bygningsdel eller konstruksjon kan få TG2 basert på høy alder, selv om den er i brukbar tilstand og funksjon.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv:
Vinylbelegg på bad/wc, toalett-rom (teppe), kjøkken, entré, soverom.
Parkett, laminat og betonggulv i øvrigerom.

Vegger:
Baderomsplater på bad/wc og baderomstapet på toalett-rom.
Ellers malte strie tapet.

Himlinger:
Malte flater og trepanel.
Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,39 m og 2,05 m i kjellerrom.

Boligen har merker/hakk på overflater som vegg og gulv. Rekkehuset har eldre overflate standard.

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.
Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser i trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruehull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene i boligen viser tegn på normal slitasje som er typisk for alderen slik som riper, hakk, avskallinger osv. men boligen fungerer med dette og funksjonen av rom og bygningsdeler er ikke nedsatt.

Overflatene vil nok av mange oppfattes som umoderne og "gått ut på dato" eller ha behov for modernisering.

Normal slitasje er forventet etter en viss tidsperiode, og det er opp til kjøperen selv om det ønskes å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene for å gi boligen et oppdatert utseende og funksjonalitet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Slitasje er forventet etter en viss tidsperiode, og det kan være nødvendig å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene i tiden som kommer.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i trekonstruksjoner og betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik utover gjeldende standard.

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er i henhold til gjeldende forskrift, ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utførte analyser av etasjeskillere.

Dersom skjevheter er av betydning for kjøper anbefales det ytterligere kontroller og eventuelt statiske beregninger utført av byggteknisk konsulent.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik.

Det ble registrert avvik utover gjeldende standard.
Lokale skjevheter kan forekomme.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

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.

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-18 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stue:
Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 15 mm gjennom hele rommet

Soverom:
Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 15 mm gjennom hele rommet

Kjellerrom:
Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 18 mm gjennom hele rommet

Ved kontrollmåling av gulv registreres eventuelle planavvik gjennom tilfeldige stikkprøver på fem ulike punkter i rommet.
Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes med denne metoden. Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved en senere måling (f.eks ved salg).

Dersom dette ansees som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

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.

AVVIK:
Det er målt høydeforskjell på ca. 15–18 mm gjennom flere rom.

Konsekvens:
Høydeforskjellen kan oppleves som skjevhet i rommet, men ligger innenfor nivåer som kan forekomme, særlig i boliger av eldre dato. Forholdet har normalt begrenset betydning for funksjon og bruk, men kan påvirke opplevelsen av planhet og møblering.

Tiltak:
Tiltak anses normalt ikke som nødvendig. Ved oppussing eller gulvarbeider kan det vurderes lokale utjevningstiltak dersom man ønsker et jevnere underlag.



TG 3 Pipe og ildsted

Vedovn i kjellerrom av ukjent alder.
Ildsikker stålplate foran vedovn.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

AVVIK:
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. (Lektet opp gulv i kjellerrom).

Konsekvens:
Manglende ildfast plate gir redusert beskyttelse av gulvet mot glør, sot og varme. Dette kan over tid medføre økt slitasje eller skade på gulvets overflate ved bruk av ildsted og ved feiing.

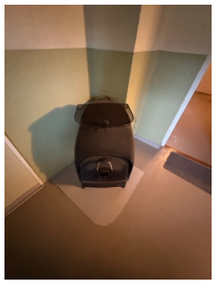
Tiltak:
Det anbefales å etablere ildfast plate under sotluke/feieluke og foran ildstedet for å beskytte gulvet. Tiltaket er enkelt å gjennomføre og vil bidra til bedre sikkerhet i tråd med dagens krav i TEK.

AVVIK:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens:
Alder på pipen tilsier at den er godt brukt og kan ha noe redusert restlevetid sammenlignet med nyere løsninger. Selv om pipen fremstår funksjonell, gir alderen en viss usikkerhet knyttet til framtidig funksjon og vedlikeholdsbehov.

Tiltak:
Det anbefales å følge opp pipen med jevnlig kontroll og normalt vedlikehold. Ved fremtidige oppgraderinger av ildsted eller pipe kan det vurderes tiltak som sikrer tilfredsstillende funksjon i tråd med dagens krav i TEK.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Betongvegger og utforet vegg.

Ved hulltaking i kjellerrom ble det påvist bruk av plast mot grunnmur.
Det påpekes at det ble observert bruk av plast i konstruksjonen.

Dette anses som en uheldig løsning, da eventuell fuktinntrengning eller kapillært oppsug fra grunnen kan medføre kondensering i konstruksjonen.

Fukt som fanges inne i veggen vil kunne ha begrensede uttørkingsmuligheter, noe som kan øke risiko for fuktrelaterte skader over tid.

Det ble utført hulltaking i nedre del av yttervegg i hjørne i kjellerrom.
Det ble registrert fuktverdier, 75% relativ luftfuktighet (RH).

Det ble også brukt fuktmåler med pigg på bunnsvill på utfored vegg, denne viste at svill hadde 43-59% fuktighet.
Dette er høyt og utenfor normale fuktverdier.

Gulvet i kjellerrom er tilfarergulv oppå betonggulv. Det ble også tatt hull i dette gulvet, da nivået på fuktighet i bunnsvill mot utlektet yttervegg var så høyt.
Det ble registrert fuktverdier, 68% relativ luftfuktighet (RH).

Det er utført fuktmåling med pigg i gulvbjelker (tilfarer) mot yttervegg. Målingen viste 100 % fuktighet, noe som er betydelig over normale verdier for trevirke.
Oppforet gulv mot yttervegg er en konstruksjon som generelt anses som risikoutsatt, da fukt fra yttervegg og betongsåle kan påvirke og trekke inn i

Tilstandsrapport

gulvbjelker og tilstøtende materialer.

Det er registrert sammenfallende fuktpåvirkning i isolasjon i utlektet vegg og i tilfarergulv konstruksjon.
Forholdet tilsier behov for nærmere undersøkelser av yttervegg og gulvkonstruksjon i kjellerrommet for å avklare omfang og årsak.

Ellers ingen unormale avvik på selve panel på vegger.
Dette er likevel ingen garanti for at det ikke er avvik/skader som først kan avdekkes ved åpning av konstruksjonene.

Typisk for byggeåret et at det ikke ble benyttet kapillærbrytende sjikt, dvs plast mot byggegrunn.
Dette kan medføre at evt fukt fra grunn kan bli trukket opp i konstruksjonene.

Noe løs puss/flak som detter av på betongvegger, registret rustet armering i betongvegger (yttervegger).

Det ble rutinemessig søkt etter fukt(overflate søk) på innsiden av grunnmur/yttervegger under terreng der dette var mulig.

Søkt langs yttervegg (stikkprøver på typisk utsatte steder) med fuktdetektor, der betongvegger var synlige.

Registert noe saltutslag.

De fleste flater var ikke tilgjengelig for søk/inspeksjon.

Vurdering av avvik:
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.
- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er avvik:

Det er register noe løs betong flak på yttervegger/puss innvendig.

Konsekvens/tiltak
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Lokal utbedring må utføres.

AVVIK:
Det er gjennom målinger påvist svært høyt fuktnivå i trevegger og oppforet tregulv i underetasje/kjeller. Måling i bunnsvill på utforet vegg viste ca. 43–59 % fuktighet og måling i tilfarergulv viste ca. 100 % fuktighet. Det er i hulltaking påvist fukt- og råteskader. Det er også indikasjoner på fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens:
Det er registrert fuktverdier som ligger langt over det treverk tåler over tid. Dette gir høy risiko for videre nedbrytning av konstruksjoner mot grunn, og påvist råte viser at skade allerede har oppstått. Forholdet kan påvirke bæreevne i utsatte deler og bidra til redusert inneklima. Omfanget av skader i lukkede konstruksjoner er usikkert. Løsningen er ikke i tråd med forutsetningene for fuktsikring mot terreng i TEK.

Tiltak:
Det anbefales snarlig og grundig kartlegging av skadeomfang ved ytterligere åpning av konstruksjoner. Fuktskadet og råteskadet materiale må fjernes og erstattes. Årsak til fuktinntrenging må avdekkes og utbedres, for eksempel ved forbedring av drenering, utvendig fuktsikring av grunnmur og etablering av tilfredsstillende fuktsperre mellom mur og treverk. Oppbygging må utføres i samsvar med krav til fuktsikring i TEK.

AVVIK:
Det er registrert løse betongflak på yttervegger og avskalling av puss innvendig. Det er også observert rustangrep på armering i betongvegger der puss/betong har falt av og noe saltutslag på vegger.

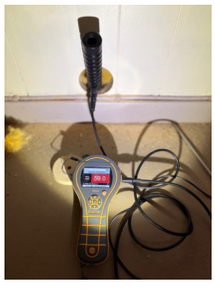
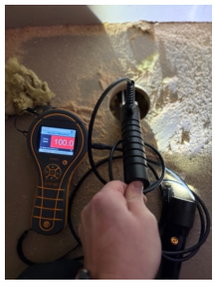
Konsekvens:
Avskalling og synlig korrosjon på armering indikerer at betongen har fått redusert beskyttende funksjon rundt armeringen. Over tid kan dette føre til videre oppsprekking og nedbrytning av betongen. Forholdet kan medføre redusert bestandighet og økt behov for vedlikehold. Skadeomfanget bak synlige områder kan være større enn det som fremgår ved visuell kontroll. Forholdet er ikke i samsvar med forutsetningene om tilstrekkelig bestandighet og beskyttelse av armering i TEK.

Tiltak:
Løse partier må fjernes til fast og bærekraftig underlag. Korrodert armering bør rengjøres og behandles, og skadede områder repareres med egnet reparasjonsmørtel. Det anbefales å vurdere omfanget nærmere for å avdekke eventuelle skjulte skader. Videre tiltak må sikre tilstrekkelig overdekning og beskyttelse av armering i tråd med krav til bestandighet i TEK.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Innvendige trapper

Lukket/åpen trapp i tre mellom etasjene fra byggeår.

Lukket trapp fra 1-2 etasje:
Rekkverk på begge sider av trappeløpet.
Høyde på rekkverk er målt til ca. 84 cm.
Bredde på trapp er målt til ca. 95 cm.

Åpen trapp i kjeller:
Rekkverk på en sider av trappeløpet.
Høyde på rekkverk er målt til ca. 84 cm.
Bredde på trapp er målt til ca. 80 cm.
Høyde mellom opptrinn ble målt til ca. 14 cm.

Dette er ikke innenfor dagens forskriftskrav.

Vurdering av avvik:
• Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Eldre trapper fra byggeår, med noen merker og hakk.

Trappene fungerer slik de er i dag, men oppfyller ikke dagens krav til sikkerhet.

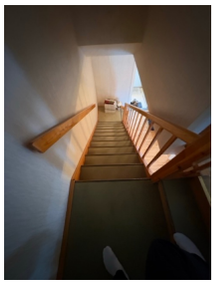
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

AVVIK:
Eldre trapp fra byggeåret. Trappen fungerer i dag, men oppfyller ikke dagens krav til sikkerhet.

Konsekvens:
Eldre trapper er ofte utformet etter tidligere praksis og kan ha lavere sikkerhetsnivå enn det som kreves i dag. Dette kan gi økt risiko for uhell sammenlignet med nyere løsninger, selv om trappen fremstår funksjonell ved befaring.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere tiltak som kan bedre sikkerheten, for eksempel forbedring av rekkverk, håndløper eller trinnutforming. Tiltakene kan tilpasses eksisterende trapp og gjennomføres uten full utskifting, i tråd med gjeldende krav i TEK.

Tilstandsrapport





TG 2 Innvendige dører

Glatte/profilerte innerdører fra byggeåret.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra alder, da eldre dører som oftes er noe skjeve og kan oppleves som noe vondere å lukke/låse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

AVVIK:
Tilstandsgrad er satt ut fra alder. Eldre dører er ofte noe skjeve og kan oppleves som tyngre å lukke og låse.

Konsekvens:
Eldre dører kan ha noe slitasje og mindre justeringsavvik som påvirker funksjon. Dette kan gi redusert brukskomfort og noe økt luftlekkasje. Forholdet vurderes i hovedsak som aldersrelatert og normalt ut fra forventet levetid.

Tiltak:
Det anbefales justering av hengsler og låskasse ved behov. Tetningslister kan skiftes dersom disse er slitt. Utskifting kan vurderes dersom funksjon eller tetthet ikke lar seg tilfredsstillende forbedre med enkle tiltak.





VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC

TG 3 Generell

Bad/wc - Adkomst fra gang i 2. etasje.

Baderomsplater med konstruksjoner fra byggeårene.
Vinylbelegg på gulv.
Plastsluk fra byggeåret.

Det er innredning med heldekkende vask og dusjkabinett.

Tilstandsrapport

Baderom med standard og konstruksjoner fra byggeåret.

Baderommet fremstår som funksjonelt ved befaringstidspunktet, men må anses som modent for modernisering.

Baderom fra denne perioden er normalt utført med membran- og tettesjiktløsninger basert på datidens praksis, som ikke fullt ut samsvarer med dagens krav og anbefalinger.
Endret eller mer intensiv bruk enn opprinnelig forutsatt kan bidra til økt slitasje og fremskynde behovet for oppgradering.

Baderommets konstruktive oppbygging er ikke dokumentert og er ikke kjent. Vurderingene er derfor basert på tilgjengelige opplysninger samt det som var synlig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon. Skjulte konstruksjoner og løsninger er ikke kontrollert.

Baderommet har oversteget forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år, basert på levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Tilstandsvurderingen tar hensyn til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje og skjulte skade.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

AVVIK:
Våtrommet tilfredsstiller ikke dagens krav til å tåle normal bruk. Vaskerommet er fra byggeåret.

Konsekvens:
Eldre våtrom har ofte løsninger og materialbruk som gir økt usikkerhet knyttet til fuktsikkerhet og videre funksjon sammenlignet med dagens krav. Selv om rommet kan fungere i dag, er det økt risiko for slitasje og fuktpåvirkning over tid ved normal bruk.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere oppgradering av våtrommet for å oppnå et funksjons- og sikkerhetsnivå som samsvarer med dagens krav i TEK. Tiltakets omfang kan tilpasses behov og planlagte oppgraderinger, og bør vurderes helhetlig ved eventuell rehabilitering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000






2. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (Soverom). Det ble ikke påvist unormale avvik i de kontrollerte områdene.

Det påpekes likevel at det kan foreligge forhold eller begynnende skader som ikke er synlige på befaringstidspunktet, og som først kan avdekkes ved

senere modernisering av baderommet eller ved inngrep i konstruksjonene.

Det ble i tillegg rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater. Fuktsøk gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet. Gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.





KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom - Adkomst fra gang i kjeller fra byggeåret.

Betongvegger med konstruksjoner fra byggeårene.
Malt betonggulv.
Plastsluk fra byggeåret.

Maling har flasset av flere steder, samt løs puss/flak av gått av på vegger.

Det er opplegg for vaskemaskin og en frittstående utslagsvask.

Vaskerom med standard og konstruksjoner fra byggeåret.

Det påpekes at rommet ikke er prosjektert eller oppbygd som et fullverdig våtrom.
Det er da heller ikke krav til fall på gulv eller andre tekniske krav som gjelder for definerte våtrom.

Baderommet/vaskerommet har oversteget forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.

Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport






KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da våtsoner grenser til murvegger.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Tilstandsgrad er satt ut fra resultater ved utførte overflatesøk.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning med foilerte profilerte fronter fra byggeåret.
Laminat benkeplate med heldekkende kum i rustfritt stål.

Frittstående kjøl/fryseskap.

Kjøkkenet har merker/hakk på overflater og benkeplate.
Normal slitasje da kjøkkenet er eldre.

Det ble rutinemessig foretatt fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti mot skjulte skader.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av rommet og kjøkkeninnredningen.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av kjøkkenets alder samt utidsmessighet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

• Tiltak:

AVVIK:
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av kjøkkenets alder og utidsmessig utførelse. Kjøkkenet er fra byggeår.

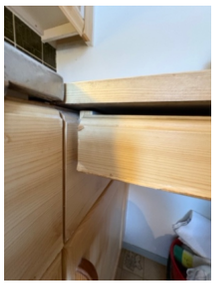
Konsekvens:
Kjøkkenets alder og utforming tilsier at løsningen ikke samsvarer med dagens standard og forventninger. Forholdet har i hovedsak betydning for funksjonalitet og bruksmessig opplevelse, og gir ikke nødvendigvis indikasjon på tekniske feil eller skader.

Tiltak:
Tiltak er ikke påkrevd. Ved ønske om bedre funksjonalitet og mer tidsriktig løsning kan det vurderes oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen i forbindelse med fremtidige oppussingsarbeider.

AVVIK:
Det er påvist skader på overflater og kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens:
Skader og slitasje utover det som er forventet ut fra alder kan påvirke funksjon og brukskvalitet. Overflater kan ha redusert motstand mot fukt og daglig belastning, noe som over tid kan gi ytterligere forringelse. Forholdet vurderes som alders- og bruksrelatert, men med behov for oppgradering.

Tiltak:
Det anbefales utskifting eller oppgradering av skadede fronter, benkeplater og overflater ved behov. Mindre skader kan utbedres lokalt dersom funksjon og tetthet opprettholdes. Full utskifting av kjøkken kan vurderes ut fra ønsket standard og videre bruk.







1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut/felles kanal.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Eldre kjøkken ventilator.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

AVVIK:
Eldre kjøkkenventilator, alder er ukjent.

Konsekvens:
Eldre ventilatorer kan ha redusert kapasitet og effekt sammenlignet med dagens standard. Dette kan gi svakere avtrekk og økt belastning på kjøkkenets inneklima ved matlaging. Manglende dokumentasjon på alder og vedlikehold gir usikkerhet om restlevetid og funksjon. Forholdet kan avvike fra dagens krav til ventilasjon slik forutsatt i TEK.

Tiltak:
Funksjon bør kontrolleres, herunder avtrekk og rengjøring av filter og kanaler. Dersom kapasitet eller funksjon ikke er tilfredsstillende, anbefales utskifting til ventilator med tilstrekkelig ytelse i henhold til krav i TEK.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med gulvstående toalett og innredning med servant.

Vinylbelegg med vegg til vegg teppe oppå gulv uten elektriske varmekabler.

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

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

AVVIK:
Toalettrom har kun naturlig avtrekk. Etter NS 3600 kreves mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens:
Naturlig avtrekk gir begrenset og mer variabel luftutskifting sammenlignet med mekanisk avtrekk. Dette kan føre til noe redusert lukt- og fuktfjerning og gir et lavere funksjonsnivå enn det som forventes etter dagens krav.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere etablering av mekanisk avtrekk i toalettrommet for å bedre ventilasjonen. Tiltaket kan ofte gjennomføres med enkle tilpasninger og vil bidra til å oppfylle dagens funksjonskrav i TEK.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Røropplegg fra byggeåret.

Hovedsakelig vannførende rør i plast, kobber rør og forniklede/forkrommede rør som er åpen og med plast i boligen.

Tilstandsrapport

På kjøkken er det benyttet en blanding av kobber og plastrør.

Dusjkabinett er tilkoblet til vann av en bekjent av eier, personen er ikke fagmann.

Stoppekraner er lokalisert på vaskerom.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell kontroll, gitte opplysninger samt ut fra de konstruksjoner som var synlig ved befaring.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

AVVIK:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Rørene er av plast og kobber.

Konsekvens:
Alder på vannledningene tilsier at anlegget er godt brukt og kan ha noe redusert restlevetid sammenlignet med nyere løsninger. Selv om både plast- og kobberrør normalt har lang levetid, gir alderen en viss usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon og vedlikeholdsbehov.

Tiltak:
Det anbefales å følge opp vannledningene med jevnlig kontroll. Ved rehabilitering av våtrom, kjøkken eller andre tekniske installasjoner kan det vurderes utskifting eller fornyelse av deler av røropplegget for å sikre tilfredsstillende funksjon i tråd med dagens krav i TEK.

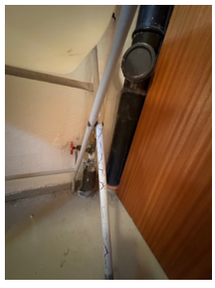
AVVIK:
Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger i forbindelse med tilkobling av dusjkabinett.

Konsekvens:
Arbeid på vanninstallasjoner uten dokumentert fagutførelse kan medføre usikkerhet knyttet til tetthet, utførelse og varighet. Feil utførelse kan over tid gi lekkasjer og fuktskader. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere om arbeidet er utført i tråd med krav til vanninstallasjoner i TEK.

Tiltak:
Det anbefales kontroll av utført arbeid av kvalifisert rørlegger for å verifisere tetthet og forskriftsmessig utførelse. Eventuelle avvik bør utbedres.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Interne og synelige avløpsrør i plast ført til felles rørføringer fra byggeåret.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen ikke inspisert/vurdert.
Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

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

Konsekvens:
Alder på de innvendige avløpsledningene tilsier at de er godt brukt og kan ha noe redusert restlevetid sammenlignet med nyere løsninger. Selv om anlegget kan fungere tilfredsstillende i dag, gir alderen en viss usikkerhet knyttet til framtidig funksjon og behov for vedlikehold.

Tiltak:
Det anbefales å følge opp avløpsledningene med jevnlig kontroll. Ved oppgradering av våtrom eller kjøkken kan det vurderes tiltak som fornying eller utskifting av deler av anlegget for å sikre tilfredsstillende funksjon i tråd med dagens krav i TEK.




Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft tilføres via veggventiler.

Avtrekk skjer via ventil på bad.
Det er observert egen avtrekksventil på kjøkken.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Eventuelle filtre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettoppsamling og brannfare.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i løsningen kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.

Konsekvens:
Dagens ventilasjonsløsning fungerer i hovedsak som tiltenkt, men har ikke samme effekt som moderne løsninger med mekanisk eller balansert ventilasjon. Løsningen kan medføre redusert luftutskifting sammenlignet med dagens standard, noe som over tid kan gi økt belastning fra fukt, lukt og matos. Dette kan bidra til økt slitasje på overflater og installasjoner.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på forholdet og vurdere forbedring av ventilasjonsløsningen ved behov. Eventuelle tiltak må vurderes opp mot byggets forutsetninger og gjeldende regler, og avklares med borettslag/sameie der dette er relevant. Ved endret bruk eller økt belastning bør oppgradering av ventilasjonen vurderes for å redusere risiko for dårlig inneklima og fuktrelaterte skader.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvann fra bereder plassert på vaskerom.
Volum: 200 liter.

Produksjonsår: 2004.
Berederen er tilkoblet strømnettet via stikkontakt.
Tilkobling med stikkontakt var godkjent installasjonsmetode på installasjonstidspunktet.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll. Elektrisk tilkobling, sikkerhet og samsvar med dagens forskriftskrav ved eventuell senere utskifting eller endring er ikke vurdert.

Eventuell senere utskifting eller ombygging må utføres i henhold til gjeldende regelverk.

Det er ikke installert lekkasjevarsler med sensorer der berederen står.

Det er sluk i rommet der berederen er plassert.

Vurdering av avvik:
• 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.

AVVIK:
Det er påvist at varmtvannstanken er over 20 år gammel.

Konsekvens:
Alder på varmtvannstanken tilsier at den har passert forventet levetid. Dette gir økt risiko for redusert driftssikkerhet og lekkasje over tid, selv om tanken fungerer ved befaring.

Tiltak:
Det anbefales å følge opp varmtvannstanken med økt oppmerksomhet. Ved tegn til svikt, eller som et forebyggende tiltak, kan det vurderes utskifting til en nyere løsning i tråd med dagens krav i TEK.

Tilstandsrapport



TG 1 Andre installasjoner

Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner.
Det må påregnes at det over tid kan oppstå behov for utskifting av enkelte installasjoner og elementer.

Det er ikke utført funksjonstesting av panelovnene.
Med mindre annet er opplyst, er det lagt til grunn at installasjonene fungerer tilfredsstillende på befaringstidspunktet.
Det er ikke gitt opplysninger om kjente feil eller avvik.

Panelovner eller andre varmekilder som ikke er fastmontert eller ikke var til stede ved visning følger ikke med boligen.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap lokalisert i entré.
Sikringsskap med skrusikringer og automatsikringer.

Anlegget er gammelt, ELTEL har skiftet måler i 2018.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

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

Generelt om anlegget

2. 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, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

4. 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

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

6. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
   En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

   Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Støpt såle, med betongvegger antatt fundamentert på fast grunn eller komprimerte faste masser.

På inspiserte og tilgjengelige steder er det ikke observert synlige skader på utvendige murflater.
Dette kan indikere stabile grunnforhold på befaringstidspunktet.

Det er ikke utført geotekniske undersøkelser.
Kunnskap om byggegrunnens beskaffenhet, bæreevne og langsiktige stabilitet er derfor begrenset, og skjulte eller fremtidige forhold kan ikke utelukkes.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering av ukjent alder, det er observert knotteplast uten topplist.
Det meste av dreneringen er skult under bakken.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.

Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Rundt bygningsdeler under terreng og under gulvkonstruksjoner på bakken, skal det
treffes nødvendige tiltak for å lede bort sigevann og hindre at fukt trenger inn i konstruksjonene

Yttervegger og gulv under eller i kontakt med terreng, må beskyttes av et kapillærbrytende,
trykkbrytende og drenerende sjikt.
Drenerende masser må sikres mot inntrengning av slam, for eksempel med fiberduk.

Vegger og gulv under terreng må ha vannavvisende overflate.
Den del av bygningen som ligger under grunnvannstanden, må utføres vanntett.

Tilstandsrapport

Drensledning må legges i tilstrekkelig dybde rundt grunnmuren. Der grunnen er selvdrenerende kan drensledningen sløyfes, for eksempel der grunnen under og rundt bygningen består av grus eller sprengstein og vannet har uhindret avløp gjennom grunnen til lavereliggende grunnvannsnivå.

Det påpekes at utvendig fuktsikring og drenering er omfattet av borettslagets vedlikeholdsansvar

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Mangler topplist på grunnmursplast rundt boligen der, drenering er synelig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

AVVIK:
Det er, basert på observasjoner, påvist indikasjoner på at drenering og/eller tettesjikt har begrenset effekt. Det er målt ca. opp mot 60% fukt i tre svill på utforet vegg i rom under terreng (kjellerrom) og 100% fukt i tilfaregulv.

Konsekvens:
Forhøyet fuktinnhold i bunnsvill indikerer fuktpåvirkning fra grunnen og gir usikkerhet knyttet til dreneringens og tettesjiktets funksjon. Dersom forholdene vedvarer, kan dette over tid føre til økt slitasje på materialene og behov for ytterligere oppfølging.

Tiltak:
Det anbefales å følge opp med nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang av fuktpåvirkningen. Videre tiltak kan vurderes basert på funn, og kan omfatte forbedring av drenering, tettesjikt eller lokale utbedringer av berørte konstruksjoner, i tråd med gjeldende krav i TEK.

AVVIK:
Mer enn halvparten av forventet levetid for dreneringen er overskredet.

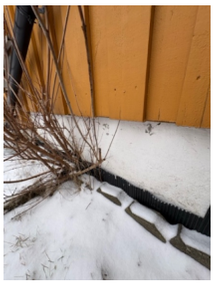
Konsekvens:
Når dreneringen har passert mer enn halvparten av forventet levetid, øker sannsynligheten for redusert drenerende effekt over tid. Dette kan gi noe økt risiko for fuktbelastning mot grunnmur, selv om det ikke nødvendigvis er observert konkrete fuktproblemer ved befaring.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på forhold som kan indikere redusert dreneringsfunksjon, som fuktmerker eller avvik innvendig. Ved fremtidige terreng- eller grunnarbeider bør dreneringens tilstand vurderes nærmere, og eventuelle nødvendige tiltak utføres i tråd med gjeldende krav i TEK.

AVVIK:
Det mangler topplist på grunnmursplast rundt boligen. Drenering og avslutning av grunnmursplast er synlig over terreng.

Konsekvens:
Manglende topplist kan føre til at jord, vann og smuss trenger ned bak grunnmursplasten. Dette kan redusere funksjonen til fuktsikringen og over tid bidra til økt fuktbelastning mot grunnmur. Forholdet er ikke i tråd med forutsetningene for fuktsikring av konstruksjoner mot terreng i TEK.

Tiltak:
Det anbefales å montere topplist med korrekt avslutning og tetting mot grunnmur. Avslutningen bør utføres slik at vann ledes bort fra konstruksjonen og fuktsikringen ivaretas i henhold til krav i TEK.





Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur i betong og betongsåle støpt mot byggegrunn.

For byggetiden var det vanlig å etablere kapillærbrytende sjikt mellom byggegrunn og betongkonstruksjon, men dette er ikke dokumentert for takstmannen.

Faktiske grunnforhold og eventuell fuktpåvirkning kan ikke verifiseres innenfor rammen av visuell, ikke-inngripende befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

AVVIK:
Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens:
Løs puss indikerer redusert heft mellom puss og underlag, ofte som følge av fukt, bevegelser eller normal aldring. Forholdet kan over tid føre til videre avskalling og behov for vedlikehold, men gir ikke nødvendigvis indikasjon på konstruktive skader.

Tiltak:
Det anbefales å fjerne løs puss og utbedre overflatene med egnet reparasjon. Samtidig bør eventuelle årsaker til redusert heft vurderes for å begrense videre utvikling, i tråd med dagens krav i TEK.



TG 0 Terrengforhold

Flat tomt.

Det er ikke fare for flom eller skred.

Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall bort fra bygget for å lede overflatevann, herunder overvann og takvann, vekk fra veggliv. Der det benyttes relativt vanntette overflatemasser, reduseres mengden vann som infiltrerer grunnen nær bygget.

Terreng bør planeres med fall utover fra byggverket, normalt minimum 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggliv. Der terrengforholdene gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak som fall langs vegg, avskjæringsgrøfter eller tilsvarende benyttes.

Opplysningene er av generell informativ karakter. Faktiske fallforhold, massetyper, drenering og utførelse er ikke kontrollmålt eller teknisk vurdert.

TG 2 Carport

Det er oppført en carport som tilhører boligen, denne har en størrelse på ca. 16 m².

Carporten er oppført med takkonstruksjoner i saltak med takpanner.

Det er registret noe svertesopp i innvendig i carporten på vegg og noen skjeve bæringsstolper/fundamenter.

Bod på ca. 5 m² bak carport.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registert svertesopp i takkonstruksjon/vegg innvendig i carport.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

AVVIK:
Det er registrert svertesopp i takkonstruksjon/vegg innvendig i carport.

Konsekvens:
Svertesopp indikerer at det har vært eller er forhøyet fuktbelastning i konstruksjonen. Dette kan skyldes kondens, mangelfull ventilasjon eller fuktinntrenging. Over tid kan vedvarende fukt føre til ytterligere biologisk vekst og redusert bestandighet i treverket. Forholdet er ikke i tråd med forutsetningene om fuktsikre konstruksjoner i TEK. Omfanget av fuktpåvirkningen i tilstøtende bygningsdeler er usikkert.

Tiltak:
Årsak til fuktbelastningen bør kartlegges, herunder kontroll av ventilasjon, lufting og eventuell lekkasje. Fuktkilde må utbedres. Angrepet overflate kan rengjøres, og skadet materiale må skiftes dersom det avdekkes nedbrytning. Konstruksjonen bør sikres slik at fuktforholdene holdes innenfor anbefalte nivåer i henhold til TEK.

AVVIK:
Det er registrert skjeve bæringsstolper og/eller fundamenter for tak på carport.

Konsekvens:
Skjevheter i bærende konstruksjoner kan indikere setninger i fundament eller deformasjon i stolper. Dette kan påvirke lastoverføring og stabilitet over tid. Dersom utviklingen fortsetter, kan det gi økt belastning på tilstøtende konstruksjoner og redusert sikkerhetsmargin. Omfang og årsak til skjevheten er ikke nærmere avklart.

Tiltak:
Det anbefales å kontrollere fundamentering og innfesting for å avklare årsak til skjevheten. Eventuelle setninger bør utbedres ved oppretting og sikring av fundamenter. Skadde eller deformerte stolper må rettes opp eller skiftes ved behov. Videre tiltak bør sikre tilfredsstillende bæreevne og stabilitet i henhold til krav i TEK.







FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

⚠ **Helse, miljø og sikkerhet**

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
- Det er behov for tiltak

AVVIK:
Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, som er av eldre dato.

Konsekvens:
For eldre elektriske anlegg foreligger det ofte begrenset dokumentasjon og oversikt over utførelse og senere endringer. Det er ikke påvist konkrete feil ved befaring, men anleggets alder gir noe usikkerhet knyttet til samsvar med dagens krav.

Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person. En slik gjennomgang vil kunne avklare anleggets tilstand og gi trygghet for videre bruk, samt avdekke eventuelle behov for enkle justeringer i tråd med dagens krav i TEK.

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

Konsekvens:
Når det ikke er gjennomført radonmålinger og det ikke foreligger radonsperre, kan radonforholdene i boligen ikke verifiseres. Dette gir en viss usikkerhet knyttet til innemiljøet, uten at det foreligger indikasjoner på forhøyede nivåer.

Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre radonmålinger for å avklare nivåene i boligen. Dersom målingene viser forhøyede verdier, kan det vurderes enkle og egnede tiltak for å redusere radonkonsentrasjonen i tråd med dagens krav i TEK.

AVVIK:
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet(kjeller), og rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav i begge trappene.

Konsekvens:
Manglende håndløper og lav rekkverkshøyde gir redusert støtte og fallsikring ved bruk av trappen. Forholdet kan øke risikoen for fall, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet, sammenlignet med dagens sikkerhetsnivå.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere montering av håndløper på vegg og tilpasning av rekkverkshøyden for å bedre sikkerheten. Tiltakene kan ofte gjennomføres med enkle tilpasninger uten større inngrep, i tråd med dagens krav i TEK.

AVVIK:
Rekkverket på veranda er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens:
For lav rekkverkshøyde gir redusert fallsikring ved bruk av terrasse. Forholdet innebærer et lavere sikkerhetsnivå enn det som følger av dagens krav, men er ikke uvanlig for eldre løsninger.

Tilstandsrapport

Tiltak:
Det anbefales å vurdere forhøying eller tilpasning av rekkverket slik at høyden gir bedre fallsikring. Tiltaket kan ofte gjennomføres ved påbygging eller justering av eksisterende rekkverk, uten større inngrep, i tråd med dagens krav i TEK.

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

Konsekvens:
Større åpninger i rekkverk kan medføre økt risiko for at barn kan komme gjennom eller sette seg fast. Forholdet er ikke uvanlig i eldre boliger, men avviker fra dagens sikkerhetsnivå slik det er beskrevet i TEK.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere tiltak for å redusere åpningene, for eksempel ved ettermontering av egnede sikringstiltak. Tiltaket kan tilpasses eksisterende løsning for å oppnå et sikkerhetsnivå som i større grad samsvarer med dagens krav i TEK.

AVVIK:
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav på kjellertrapp.

Konsekvens:
Større åpninger mellom trinn kan medføre økt risiko for at barn kan komme i klem eller falle gjennom. Forholdet er ikke uvanlig i eldre trapper, men gir et lavere sikkerhetsnivå enn det som følger av dagens krav i TEK.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere tiltak for å redusere åpningene, for eksempel ved ettermontering av egnede sikringstiltak. Løsningene kan tilpasses eksisterende trapp for å bedre sikkerheten uten full utskifting, i tråd med gjeldende krav i TEK.

Samlet avvik for helse, miljø og sikkerhet:

AVVIK:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre. Det mangler håndløper på vegg i innvendig trappeløp. Rekkverk på balkong/terrasse og i innvendige trapper har høyder under dagens krav. Åpninger i rekkverk og mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens:
Manglende radonmåling og radonforebyggende tiltak gir usikkerhet knyttet til innemiljø og mulig radoneksponering. Forhold ved trapper og rekkverk med lav høyde og store åpninger øker risiko for fall og ulykker, spesielt for barn. Samlet sett tilfredsstiller ikke forholdene dagens krav til sikkerhet, helse og miljø slik forutsatt i TEK. Risikoen vurderes som økt sammenlignet med dagens standard, men må ses i sammenheng med byggets alder.

Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare nivå, og eventuelt etablere egnede radonreduserende tiltak ved behov. Innvendig trapp bør utstyres med håndløper. Rekkverkshøyder og åpninger bør utbedres slik at de tilfredsstiller gjeldende krav til personsikkerhet i TEK. Tiltakene vil bidra til økt sikkerhet og et mer forutsigbart innemiljø.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

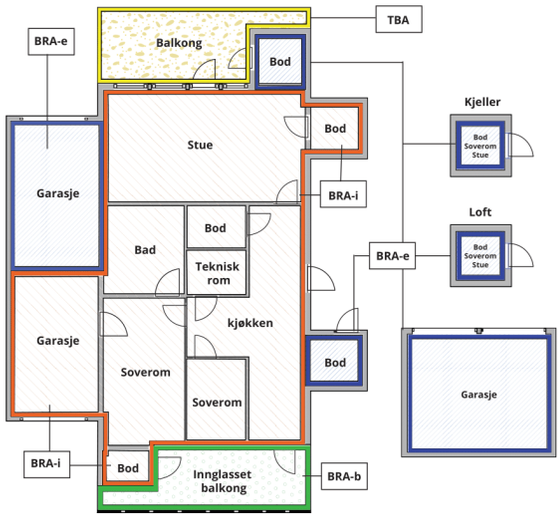
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus over tre plan

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	55	5		60	16
2. Etasje	51			51	5
Kjeller	47			47	
SUM	**153**	**5**			**21**
SUM BRA	**158**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, gang, kjøkken, stue	Utvendig bod	
2. Etasje	Gang, tre soverom, toalettrom, bad/wc		
Kjeller	Gang, to boder, vaskerom, kjellerrom		

Kommentar

1 Etasje:
Entrè, gang, kjøkken og stue.

2. Etasje:
Tre soverom, gang, toalettrom og bad/wc.

Kjeller:
Gang, to boder, vaskerom og kjellerrom.

Utgang fra stue til en markterrasse på ca 16 m² og utgang til en veranda på 5,4 m².

Carport ved inngangsparti på ca. 16 m² med en utvendig bod bak på ca. 5 m² .

Parkering etter gjeldende bestemmelser i borettslaget.

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.
I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.
Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.

Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.

Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger kun godkjent plantegning for 1. etasje fra kommunale opplysninger innhentet av megler.

Kjelleretasjen er mest sannsynlig ikke godkjent for varig opphold, men dette bør undersøkes med byggesak hos Sarpsborg kommune.

Det er ikke funnet byggesak eller annen dokumentasjon som bekrefter godkjenning av bruksendring av rom i kjeller.

I henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 er vurderingen begrenset til visuell befaring og tilgjengelige opplysninger, og omfatter ikke kontroll av byggesaksgodkjenning eller offentligrettslige forhold.

Kjøper overtar boligen som den er, og bærer fullt ansvar og risiko for eventuelt behov for byggesøknad, ettergodkjenning, pålegg fra myndigheter eller andre konsekvenser knyttet til utførte tiltak.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.2.2026	Erik Pettersen	Takstingeniør
	Sidsel Mortensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1048	7	2	0	23220 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Johan Paulsens vei 26 A			

Hjemmelshaver
Ulstrupsvei Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ULSTRUPSVEI BORETTSLAG	953102463		USBL - 22 98 38 00	Skrøder Gudrun Pauline Teigen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
25	39 175	*31.12.2025*	100 587	*31.12.2025*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehus med vest-vendt markterrasse med attraktiv, sentral beliggenhet på Nordberg.
Rekkehuset er etablert boligområde på Nordberg/Bede, i nær tilknytning til Hafslund/Borgenhaugen.
Området består alt vesentlig av eldre boligbebyggelse og landbruksarealer, og det er gangavstand til skoler, barnehager, idrettsanlegg og bussholdeplass.
Avstanden til Sarpsborg sentrum er ca. 2,5 km.

Borgenhaugen, tettbebyggelse i Sarpsborg kommune, og ligger på raet like sørøst for Sarpsborg sentrum.
Borgenhaugen utgjør sammen med Hafslund i nordvest og Klavestadhaugen og Sandbakken i sørøst en sammenhengende bymessig bebyggelse som utgjør den østligste delen av tettstedet Sarpsborg.
På Borgenhaugen finner du bl.a. Skjeberg Rådhus, Skjeberghallen og Iseveien kjøpesenter. Her har du det meste du skulle trenge fra treningssenter, café, apotek, frisør og butikker.
I nærheten finner du Hafslundskogen og Hafslund hovedgård. Ønsker du en lengre trimrute finner du flott gang- og sykkelsti langs Glomma på begge sider ned til Fredrikstad og tilbake.

Om tomten

Felles festet tomt på 23.200 m². Tomt som disponeres av alle andelseierne i fellesskap.
Området rundt Johan Paulsens vei er parkmessig opparbeidet, der man finner store arealer med plen mm.
Parkering i egen carport utenfor boligen.
Gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr 7.205,- pr. måned.
Felleskostnadene inkluderer: styrehonorar, forretningsførsel, revisjon, nedbetaling av fellesgjeld, vedlikehold, kommunale avgifter, byggforsikring mm.
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.
For nærmere detaljer om hva felleskostnadene inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.
På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, 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 i borettslaget.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse.
Bygning oppført i 1975 i tre konstruksjoner/betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.
Boligen har ferdigattest datert: 03.07.1975.
Borettslaget består av flere andelseiere.
Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til årsberetning og borettslagets styre.

Byggemåte

Boligen er fundamentert på faste stabile masser. Antatt støpt betongmur til grunn. Armert og isolert såle. Yttervegger av bindingsverk.
Brannskillere av trekonstruksjoner. Rekkehuset har stående trekledning.
Sal-takkonstruksjon tekket med takpanner.
Vinduer og terrassedør i tre med isolerglass.
Entrèdør i tre.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	87375456			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 omsluttede 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 godkjennelse 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.

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Selgers egenerklæring var ikke ferdigstilt på tidspunktet for signering av rapporten. Rapporten er derfor utarbeidet uten hensyn til opplysninger som senere kan fremkomme i egenerklæringen. Det kan oppstå avvik mellom denne rapporten og selgers egenerklæring. Egenerklæringen er et selvstendig dokument som selger plikter å fylle ut, og ansvaret for innholdet i egenerklæringen ligger hos selger og megler.

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner. Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

Forutsetninger

Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaring

Ulstrupsvei Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Tidspunkt: Mandag 31.03.2025 kl. 19:00

Sted: SOBBL, St. Marie gate 112, kantine

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

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

2 Årsmelding for 2024

3 Regnskap og revisors beretning for 2024

4 Innkomne saker

- 4.1 Fra andelseier: kompensasjon for lading
- 4.2 Fra andelseier: fastsettelse av makspris på lading
- 4.3 Fra andelseier: mulig endring av ordensreglene

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

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

18.03.2025

Hilsen styret i Ulstrupsvei 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

Per-Einar Stordahl har flere forslag som omhandler kompensasjon for lading, fastsettelse av makspris på lading og mulig endring av ordensreglene for rekke 12, 14 og 16. Se vedlegg.
Styret har valgt å fremme forslagene som 3 saker.

4.1 Fra andelseier: kompensasjon for lading

Styrets synspunkter:
Kostnader og inntekter for lading av el-bil føres på egne kontoer i regnskapet til Ulstrupsvei borettslag fra 2025.

Som det fremkommer av vedlagte kontoer fra regnskapet, dekker ikke innbetalingene strømkostnaden for lading.

Differansen gjelder i hovedsak flere ekstratjenester som Fortum fakturerer for.

Styrets innstilling: Krav om å utbetale kompensasjon avvises, da det ikke finnes grunnlag for kompensering.

4.2 Fra andelseier: fastsettelse av makspris på lading

Styrets synspunkt: Det er store svingninger i strømprisene, og det vil være upraktisk å innkalle til generalforsamling hver gang det er behov for å justere ladeprisen.

Styrets innstilling: Styret må fastsette prisen for bruk av ladere.

4.3 Fra andelseier: mulig endring av ordensreglene

Styrets synspunkter: Borettslaget har lagt til rette for lading, men ved evt. driftsstans må brukerne av ladeplassene belage seg på å lade på andre offentlige ladeplasser.
Styret ser ikke behovet for om det skal undersøkes med utrykningsmyndighetene vedr. parkering ved 12, 14 og 16, men ber generalforsamlingen ta stilling til om styret skal undersøke nærmere.
Ordlyden som foreslås endret i ordensreglene fremkommer ikke.

Styrets innstilling: Andelseier må gjøre evt. egne undersøkelser vedr. parkering ved 12, 14 og 16. Ordensreglene endres ikke.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ord. generalforsamling 2024 til ord. generalforsamling 2025.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Øivind Nilsen
Styremedlem, Reidun-Synøve Osflaten
Styremedlem, Remi Spjøtvoll
Varamedlem, Cato Andre Pedersen

6.1 Valg av styremedlem

Reidun-Synøve Osflaten er på valg.
Styrets forslag: Reidun-Synøve Osflaten for 1 år.

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Cato A. Pedersen er på valg.
Styrets forslag: Nils-Ole Bjørnland

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

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

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

_____

gir med dette fullmakt til:

_____ ,

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

Ulstrupsvei Borettslag, org.nr. 953102463 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Ulstrupsvei Borettslag er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Borettslaget består av 48 enheter, og har beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Borettslagets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Styret har bestått av

Styreleder, Øivind Nilsen, Valgt fra 04.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Reidun-Synøve Osflaten, Valgt fra 04.04.2024, Valgt for 1 år
Styremedlem, Remi Spjøtvoll, Valgt fra 04.04.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Cato Andre Pedersen, 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

Nødvendig snømåking og feiing av veier og parkeringsplasser er gjennomført.

Gresset i fellesområdene er blitt klippet jevnlig.

Tiltak for skadedyrbekjempelse er blitt foretatt.

Det har blitt utført diverse rørleggerarbeid.

Noe snekkerarbeider har blitt foretatt.

Innkjøringsveien til boligene i nr. 42, 44 og 46 er blitt utbedret.

Drenerings og gravearbeider er gjennomført.

Takrennenedløp er byttet.

Ny plass til søppelcontainere er anlagt i tilknytning til parkeringsplassen foran hybelhusene.

Oppmerking av parkeringsplasser.

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2024

Den årlige kontrollen av brannsikkerheten med testing av røkvarslere og utskifting av batterier ble gjennomført.

Avtalen vi har om snømåking og sandstrøing er fornyet.

Styret har fått diverse klager og andre henvendelser til behandling. Hovedsakelig dreier det seg om elbillading, varmepumper, trampoliner, støy i nabolaget, uvettig bilkjøring og

parkering samt renovasjon.

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Ferdigstille veien og dreneringsarbeid ved hybelhusene.

Snekkerarbeid.

Utbedring av drenering.

Takvask.

Vedlikehold av fellesområdene og lekeplassen.

Nye tiltak i forbindelse med skadedyrbekjempelse.

Iverksette nye brannsikkerhetstiltak etter anbefaling av Norsk brannvern.

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 13.03.2025

Resultatregnskap for Ulstrupsvei Borettslag

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		2 704 464	2 459 088	2 704 600	3 157 800
Innkrevde kostnader finans		540 000	493 632	539 700	614 800
Sum inntekter		**3 244 464**	**2 952 720**	**3 244 300**	**3 772 600**
KOSTNADER					
Styrehonorar	1	60 000	60 000	64 000	62 400
Arbeidsgiveravgift og pensjon		8 460	8 460	9 200	8 800
Revisjonshonorar	3	5 625	5 500	5 800	5 800
Forretningsførerhonorar		122 534	121 416	122 600	125 100
Drift og vedlikehold	4	676 526	364 346	755 000	1 272 400
TV/bredbånd		358 481	331 792	351 700	372 800
Forsikringer		495 308	416 779	466 800	579 500
Kommunale avgifter		1 061 458	881 505	1 057 800	1 273 400
Eiendomsskatt		225 962	225 962	226 000	226 000
Festeavgift		140 676	103 658	147 700	140 700
Kostnader strøm, energi		41 740	29 130	27 000	38 900
Andre driftskostnader	5	33 061	24 712	21 000	27 000
Sum kostnader		**3 229 831**	**2 573 260**	**3 254 600**	**4 132 800**
Driftsresultat		**14 633**	**379 460**	**-10 300**	**-360 200**
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		45 631	37 941	0	0
Renteinntekter		51 432	52 741	0	0
Rentekostnader		190 712	160 060	184 200	228 900
Sum finansielle poster		**-93 649**	**-69 378**	**-184 200**	**-228 900**
Resultat		**-79 016**	**310 083**	**-194 500**	**-589 100**
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		-79 016	310 083	0	0

Balanse for Ulstrupsvei Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 10	9 790 425	9 790 425
Garasjer / carporter	7, 10	52 000	52 000
Sum anleggsmidler		**9 842 425**	**9 842 425**
OMLØPSMIDLER			
Andre fordringer	8	1 093 431	994 465
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 173 778	1 598 229
Konto for skattetrekk-bundne midler		4	4
Sum omløpsmidler		**2 267 212**	**2 592 697**
SUM EIENDELER		**12 109 637**	**12 435 122**

Balanse for Ulstrupsvei Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		4 800	4 800
Opptjent egenkapital		5 143 466	5 222 482
Sum egenkapital	**9**	**5 148 266**	**5 227 282**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	3 469 746	3 819 745
Borettsinnskudd	11	2 634 000	2 634 000
Garasjeinnskudd	11	44 000	44 000
Sum langsiktig gjeld		**6 147 746**	**6 497 745**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 999	6 019
Leverandørgjeld		794 585	692 343
Påløpte renter		12 041	11 734
Sum kortsiktig gjeld		**813 625**	**710 096**
Sum gjeld		**6 961 371**	**7 207 841**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**12 109 637**	**12 435 122**

Ulstrupsvei Borettslag

Sted:_____, dato:_____

Øivind Nilsen	Remi Spjøtvoll	Reidun-Synøve Osflaten
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Inntekter
Felleskostnadene innkreves månedlig.

Klassifisering av balanseposter
Eiendeler bestemt for varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres hvis de har en antatt levetid over tre år, og en kostpris som overstiger kr. 30.000. Varige driftsmidler som forringes i verdi, avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

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

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

Disponible midler

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

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

	2024	2023
Disponible midler pr 01.01.	**1 882 602**	**1 939 470**
Endring disponible midler		
Årets resultat	-79 016	310 083
Avdrag lån	-349 998	-366 951
Årets endring av disponible midler	**-429 014**	**-56 868**
Disponible midler	**1 453 587**	**1 882 602**

Omløpsmidler	2 267 212	2 592 697
Kortsiktig gjeld	-813 625	-710 096
Disponible midler	**1 453 587**	**1 882 602**

Den 01.02.25 forfaller avdrag på lån i Husbanken kr. 53.132. Dette avdraget vil påvirke disponible midler.

Noter

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	146 979	145 727
6603 Vedlikehold uteområde	473 516	228 619
6605 Drift ladestasjoner	10 032	0
6609 Egenandel forsikring	46 000	-10 000
Sum	**676 526**	**364 346**

Vedlikehold bygning: Serviceavtale brannvern, serviceavtale skadedyr, spylt opp tette avløp, inspeksjon/tining rør, uskiftning hovedstoppekran, justering dører, byttet taklamper trappegang.
Vedlikehold uteområde: Fornye vei foran hybelhusene, snømåking/strøing/feiing, laget plass til søppelcontainere, gressklipping og oppmerking parkeringsplasser.

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6300 Leie av møtelokaler	1 000	1 000
6490 Leie Container	13 585	9 780
6800 Kontorrekvisita	995	549
6860 Kurs og konferanser	7 800	3 900
7400 Kontingent- fradragsberettiget	3 635	3 585
7710 Generalforsamling/årsmøte	1 875	1 875
7770 Bank og kortgebyr	2 067	2 094
7771 Diverse purregebyr og renter	-9	-79
7790 Andre driftskostnader	2 104	2 008
7875 Tap på felleskostnader	9	0
Sum	**33 061**	**24 712**

Kto. 7790: Varslingsbrev og porto

Note 6 - Bygninger

Opprinnelig kostpris 1975	8 359 200
Rehabilitering 2006	1 431 225
Bokført verdi 31.12	**9 790 425**

Tomten gnr. 1048 bnr. 7 er festet.
Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

Note 7 - Garasjer/Carporter

	Garasjeanlegg	Garasje/bod borettslaget
Anskaffelsesår	**1973**	**2008**
Anskaffelseskostnad	**kr 44 000**	**kr 8 000**

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.	1 093 431	994 465
Sum	**1 093 431**	**994 465**

Note 9 - Endringer egenkapital

	2024	2023
Egenkapital 01.01.	5 227 282	4 917 199
Årets resultat	-79 016	310 083
Egenkapital 31.12.	**5 148 266**	**5 227 282**

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**Husbanken**	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**12129316916**	**12128003043**	**11496492 7**	**16365854622**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2014	2014	2005	2022
Rentesats:	5.70 %	5.70 %	4.677 %	5.70 %
Beregnet innfridd:	30.05.2024	30.03.2029	01.11.2030	30.06.2047
Opprinnelig lånebeløp:	200 000	1 500 000	4 908 000	1 600 000
Lånesaldo 01.01:	9 822	593 293	1 672 580	1 544 049
Avdrag i perioden:	9 822	99 847	208 014	32 315
Lånesaldo 31.12:	**0**	**493 446**	**1 464 566**	**1 511 734**

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	24	77 243	1 853 832
	12	75 183	902 196
	12	59 477	713 724

Noter

Pantegjeld

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 11 - Borettsinnskudd

Borettsinnskudd fra 1973 kr 2 634 000. Garasjeinnskudd fra 1973 kr 44 000.

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

Resultat og balanse med noter for Ulstrupsvei Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Ulstrupsvei Borettslag

Styreleder	Øivind Nilsen (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Remi Spjøtvoll (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Reidun-Synøve Osflaten (sign.)	12.03.2025

SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
førerselskap

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Ulstrupsvei Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ulstrupsvei Borettslag som viser et underskudd på kr 79 016. 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 13. mars 2025
Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

Fra: per einar stordahl <per_einar_stordahl@hotmail.com>
Sendt: fredag 28. februar 2025 20:29
Til: reidun osflaten <reidun_osflaten@hotmail.com>; per einar stordahl <per_einar_stordahl@hotmail.com>
Emne: Sak til Generealforsamlingen 31.3.2025

Til styret vedrørende sak til Generalforsamlingen.

Lading av El-bil.

Et borettslag skal ikke tjene penger. Gjennom hele året antar jeg at vi som brukere har betalt for mye ved lading av El-bilene våre?
Dette ønskes det evt. En kompensasjon for. Evt. kan dette kompenseres gjennom en fastpris på 1.- pr kWh

Med tanke på at at det kan komme Norgespris på strøm vil den nevnte kWh prisen være ganske riktig.
Jeg ber om at regnskapet for lading legges frem ved den forestående Generalforsamlingen og at en makspris på 1.- pr kWh stemmes over på Generalforsamlingen.
Den enkleste måten, hvis det ikke er gjort, er kanskje å opprette en egen regnnskapskonto kun for lading for å få en helhetlig oversikt?
Det har i perioden også vært driftstans der vi ikke kunne lade bilene våre i løpet av en hel uke.
Den seneste utfordringen har også vært at ladehastigheten har vært strupet og har medført konsekvenser med tanke på at kjøretøy ikke har fått ladet tilstrekkelig. Jeg ber Styret om å undersøke med utrykningsmydighetene hvordan de faktisk stiller seg til det at kjøretøy ikke kan parkeres foran leilighetene ved 12, 14 og 16 og at disse kommer med en skriftlig redegjørelse vedrørende dette.
Hvis dette ikke er et problem ber jeg om at det stemmes over å endre ordensreglene vedrørende parkering foran leilighetene her nede.

Med Vennlig hilsen

Per-Einar Stordahl

Fra periode: 2025-01
Til periode : 2025-03

67 Ulstrupsvei Borettslag

6345 Strøm elbil

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
			Inngående saldo			0,00	
6710001	31.01.25	2025-01	Fortum, strøm el-bil des			1 920,13	
6710002	28.02.25	2025-01	Fortum, strøm el-bil jan			1 596,08	
			Inngående Saldo			0,00	
			Bevegelse i perioden:			3 516,21	0,00
			Utgående Saldo			3 516,21	

Fra periode: 2025-01
Til periode : 2025-03

67 Ulstrupsvei Borettslag

3900 Andre inntekter

Bilagsnr	Dato	Periode	Bilagstekst	Mva	Bankref:	Debet	Kredit
			Inngående saldo			0,00	
6710000	31.01.25	2025-01	Elaway AS, Tilbakebetalt energi lading des				1 588,11
6730025	12.02.25	2025-02	Elaway AS, Innbet. fra brukere av el-bil lading				964,30
			Inngående Saldo			0,00	
			Bevegelse i perioden:			0,00	2 552,41
			Utgående Saldo				2 552,41

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Ulstrupsvei Borettslag mandag 31.03.2025 kl. 19:00 - SOBBL, St. Marie gate 112, kantine.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Karine Torstensen

1.2 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Karine Torstensen

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 7
Antall fullmakter: 2
Antall stemmeberettigede:9

I tillegg møtte
Medeiere/andre: 1
Fra SOBBL: Karine Torstensen

Vedtak:
Godkjent.

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:
Valgt ble: Vivi Nybråten og Kari Larsen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:
Godkjent.

2. Årsmelding for 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Innkomne saker

4.1 Fra andelseier: kompensasjon for lading

Styrets synspunkter:
Kostnader og inntekter for lading av el-bil føres på egne kontoer i regnskapet til Ulstrupsvei borettslag fra 2025.

Som det fremkommer av vedlagte kontoer fra regnskapet, dekker ikke innbetalingene strømkostnaden for lading.

Differansen gjelder i hovedsak flere ekstratjenester som Fortum fakturerer for.

Styrets innstilling: Krav om å utbetale kompensasjon avvises, da det ikke finnes grunnlag for kompensering.

Vedtak:

Forslagsstiller trakk saken.

4.2 Fra andelseier: fastsettelse av makspris på lading

Styrets synspunkt: Det er store svingninger i strømprisene, og det vil være upraktisk å innkalle til generalforsamling hver gang det er behov for å justere ladeprisen.

Styrets innstilling: Styret må fastsette prisen for bruk av ladere.

Vedtak:

Styret undersøker videre om kontrakten for lading.

4.3 Fra andelseier: mulig endring av ordensreglene

Styrets synspunkter: Borettslaget har lagt til rette for lading, men ved evt. driftsstans må brukerne av ladeplassene belage seg på å lade på andre offentlige ladeplasser. Styret ser ikke behovet for om det skal undersøkes med utrykningsmyndighetene vedr. parkering ved 12, 14 og 16, men ber generalforsamlingen ta stilling til om styret skal undersøke nærmere.
Ordlyden som foreslås endret i ordensreglene fremkommer ikke.

Styrets innstilling: Andelseier må gjøre evt. egne undersøkelser vedr. parkering ved 12, 14 og 16. Ordensreglene endres ikke.

Vedtak:

Styrets innstilling tas til orientering.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ord. generalforsamling 2024 til ord. generalforsamling 2025.

Forslag: 62400,- til intern fordeling.

Vedtak:

som forslag.

6. Valg

6.1 Valg av styremedlem

Reidun-Synøve Osflaten er på valg.
Styrets forslag: Reidun-Synøve Osflaten for 1 år. Andre forslag: Per-Einar Stordahl.

Reidun-Synøve Osflaten fikk 7 stemmer. Per-Einar Stordahl fikk 2 stemmer.

Vedtak:
Valgt ble: Reidun-Synøve Osflaten

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Cato A. Pedersen er på valg.
Styrets forslag: Nils-Ole Bjørnland. Andre forslag: Per-Einar Stordahl.

Nils-Ole Bjørnland fikk 7 stemmer. Per-Einar Stordahl fikk 2 stemmer.

Vedtak:
Valgt ble: Nils-Ole Bjørnland

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

Vedtak:
Styret fungerer som valgkomite.

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

Vedtak:
Delegat: Øivind Nilsen

Varadelegat: Remi Spjøtvoll

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.

Sarpsborg, 31.03.2025.

Karine Torstensen, møteleder (sign.)
Vivi Nybråten, protokollvitne (sign.)
Kari Larsen, protokollvitne (sign.)

Vedtatt på generalforsamling 10.04.2018, sist endret 04.04.2024

ORDENSREGLER FOR ULSTRUPSVEI BORETTSLAG

Innledning:

Ulstrupsvei Borettslag er andelseiernes eiendom. Andelseierne er i fellesskap ansvarlig for at boligmasse og eiendom med fellesarealer blir holdt i best mulig stand.

Det er i alles interesse at ordensreglene blir overholdt av alle husstander for å holde ro og orden i borettslaget og sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene og for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietagere gjøres kjent med og overholder dem. Alle beboerne plikter å gjøre seg kjent med innholdet i disse reglene.

Alle utgifter som påføres borettslaget må dekkes av innkrevde felleskostnader. Det er derfor i alles interesse at hver enkelt andelseier og dennes husstand sørger for at borettslaget ikke blir påført unødvendige utgifter på grunn av skader andelseier, noen i dennes husstand eller andre forvolder på borettslagets eiendom.

Regelverk:

Følgende regler gjelder for borettslaget: Borettslagsloven. Vedtekter. Ordensregler med vedlegg.

Ordensreglene er vedtatt med hjemmel i vedtektene. Overtredelse av ordensreglene er dermed å betrakte som brudd på andelseiers plikter i henhold til vedtektene og kan medføre at det fremmes pålegg om salg av leilighet, jfr. Borettslagslovens § 5-22 første ledd eventuelt krav om fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

Andelsinnehaverne er erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av ordensreglene eller annen mangel på aktsomhet jfr. Husleielova §§ 20 og 21.

Andelseier har også ansvar for at ovennevnte regler overholdes av husstanden og andre som gis adgang til borettslaget.

Meldinger, oppslag og rundskriv fra styret som omhandler særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, elbillading, partytelt, trampoliner, bruk av fellesarealer, rengjøring eller annet er å anse som en del av ordensreglene.

Styret har fullmakt til å påse at ordensreglene overholdes og kan på borettslagets vegne gripe inn ved overtredelser.

Som vesentlig brudd på ordensreglene regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

Tvister mellom borettshavere om forståelsen av ordensreglene avgjøres av styret.

Uoverensstemmelser, tvister, forsømmelser, bråk og andre brudd på vedtekter og ordensregler bør i første omgang tas opp muntlig direkte med den klagen gjelder.

Snakk med hverandre og prøv å ordne opp selv. Hjelper ikke det så kontakt styret. Klager og tvister skal meldes skriftlig til styret ved leder. Muntlige klager tas ikke til følge.

Styret vurderer saken og avgjør hvordan det skal reageres. Alvorlige eller gjentatte brudd på ordensreglene er å anse som mislighold som kan føre til sanksjoner og få konsekvenser for eieforholdet.

Bruk av boligen og tilknyttede arealer:

Aktiviteter og støynivå:

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene.

Det skal i alminnelighet være rolig i borettslaget mellom klokken 22.00 og 08.00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utøves annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.

Oppussingsarbeider, reparasjoner eller andre gjøremål i boligen som medfører støy og høy lyd (banking, snekring, boring, sliping, saging, etc.) er tillatt på:

Hverdager mellom klokken 08.00 og 20.00 samt lørdager mellom klokken 08.00 og 18.00.

Støyende arbeider er ikke tillatt på søndager og andre helligdager inkludert 1. og 17. mai, julaften (24.12) og nyttårsaften (31/12), jfr. Lov om helligdagsfred.

Andelseier som pusser opp skal fortløpende fjerne avfall fra oppussingen og ikke hensette og lagre dette rundt boligen.

Beboerne skal sørge for:

At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann og avløpsrør ikke blir frostskadet.

At avtrekksvifter og lufteventiler på kjøkken, vaskerom, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.

At vaskemaskin, tørketrommel, oppvaskmaskin eller annet vvs.- og elektrisk utstyr monteres forskriftsmessig.

Å opptre ansvarlig med ild og varme så det ikke oppstår brann i borettslaget.

At balkonger, verandaer, carporter eller plassen inntil og langs yttervegger ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler, vedstabler eller lignende.

Brannvern:

Andelseier plikter å ha minst en godkjent røykvarsler og ett godkjent brannslukningsapparat i boligen og påse at disse fungerer.

Styret anbefaler videre å ha en røykvarsler i hver etasje og en på hvert soverom. Det skal utføres en funksjonskontroll på utstyret minst en gang i året.

Det er beboers plikt å forebygge brannfare og utvise forsiktighet.

Ved branntilløp som ikke straks kan slukkes skal brannvesenet og beboere som kan komme i fare varsles. Alle dører og vinduer skal lukkes.

Indre og ytre vedlikehold:

Boligen og utstyret i den må behandles med forsiktighet. Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av egen bolig. I vedtektene § 5 er vedlikeholdsplikten nærmere definert.

Forandringer i den bygningsmessige konstruksjonen kan ikke foretas uten styrets samtykke.

Andelseier skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger (herunder gulv og tak) og utearealer. Dette gjelder også for å montere markiser, plattinger, levegger, varmepumpe, partytelt eller lignede.

Det er forbudt å tette igjen ventilasjonsluker.

Andelseiere som disponerer hage er forpliktet til å holde hagene alminnelig pene. Beplantning og andre anlegg må ikke være til sjenanse for naboer.

Enhver beboer skal holde sin egen uteplass ryddig slik at den ikke er til sjenanse for andre.

Alle har ansvar for vedlikehold av sine egne hekker Disse skal klippes i alle retninger, på begge sidene og toppen. Hekkene skal ikke være til sjenanse for naboer eller være til hinder for trafikksikkerheten. Alle hekker langs veiene og foran innkjørslene til leilighetene skal ikke være høyere enn 120 cm av hensyn til trafikksikkerheten i borettslaget.

Andelseier er ansvarlig for gressklipping av egen plen og at veien utenfor sin egen leilighet holdes ren (feies og måkes) samt at papir og annet rask og rusk fjernes rundt egne grenser.

Alle plikter å fjerne snø fra sin balkong/veranda slik at snøsmelting ikke skaper lekkasje og fuktskader.

Fellesarealer:

Beboerne oppfordres til å holde det rent, pent og ryddig på borettslagets eiendom. Det er vårt felles ansvar å holde uteområdene så pene og ryddige som mulig. Plener, beplantning, gjerder, benker og lekeapparater må behandles med forsiktighet. Skader påfører borettslaget og dermed beboerne unødvendige utgifter.

Søppelcontainere er kun beregnet for husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egen container. Glass kastes i nærmeste iglo som er beregnet for dette. Farlig/spesialavfall og elektriske apparater leveres til lokale mottak. Avfall skal ikke settes utenfor containerne. Hageavfall, store gjenstander eller større mengder avfall må beboerne selv besørge fraktet til den kommunale søppelplassen.

Matavfall og søppel skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan trekke rotter, mus og andre skadedyr til boligene.

Det er heller ikke tillatt å legge ut mat til fugler eller andre dyr på en slik måte at det tiltrekker seg skadedyr.

Fellesarealene holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

Diverse regler:

Lufting/tørking av tøy, tepper eller lignende på utestativ eller fra ballkonger er ikke tillatt etter klokken 16.00 på lørdager. Det er heller ikke tillatt på søndager og helligdager samt 1. og 17. mai.

Gressklipping er ikke tillatt etter klokken 16.00 på lørdager. Det er heller ikke tillatt på søndager og andre helligdager samt 1. og 17. mai.

Utegrilling skal bare skje så langt dette ikke er til vesentlig sjenanse for naboene. Kun elektrisk og gassgrill er tillatt på balkonger så sant dette er i henhold til brannforskrifter. Kullgrill er kun tillatt på bakkenivå.

Det er ikke tillatt å samle og oppbevare søppel og matavfall hverken på balkonger, verandaer, i uteboder, oppganger eller felleskjellere da dette tiltrekker seg skadedyr og er til allmenn sjenanse.

Utvendig lys ved inngangene skal være tent hele natten av sikkerhetsmessige grunner.

Det er ikke lov å koble private elektriske apparater til fellesanlegg i borettslaget hverken i kjellere eller utvendig.

Balkongene skal være til glede og rekreasjon også for naboen din. Støy og virksomhet som forstyrrer andre må unngås. Tepper og klær, etc. må ikke henge over rekkverk eller ned fra tak.

Stativer eller snorer som benyttes til tørking av tøy på balkonger må ikke være høyere enn balkongrekkverket.

Spesielle regler for hybelhus:

Oppbevaring av mat og søppel i kjellerboder er ikke tillatt da dette kan tiltrekke seg skadedyr og er til allmenn sjenanse.

Fellesareal i trappeoppganger og i kjeller skal rengjøres av beboerne i den aktuelle oppgangen etter oppsatt turnusliste. Hvis fravær må vikar skaffes.

Risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkonger eller gjennom vinduer skal ikke forekomme.

Lufting av tøy o.l. er bare tillatt når dette ikke er synlig i fasaden.

Utvendig og innvendig lys ved inngangene skal være tent hele natten.

Fottøy, regntøy og andre klesplagg skal ikke hensettes i oppgangene utenfor dørene.

Barnevogner, sykler, ski, kjelker og andre gjenstander må ikke hensettes i trapperom eller ganger.

Orden og fri passasje må være sikret og renhold må ikke hindres på utilbørlig måte.

Trapper og ganger skal ikke brukes som lekeplass.

Av sikkerhetsmessige grunner skal inngangsdørene i hybelhusene holdes låst etter kl. 22.00

Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse eller som kan falle ned. Blomsterkasser o.l. må av den grunn henges på innsiden av balkongene.

Parkering, kjøring og bilhold:

Trafikk og parkering på borettslagets område skal foregå hensynsfullt og med forsiktighet, slik at det ikke oppstår fare eller at lagets beboere blir unødvendig forstyrret.

Biler og andre kjøretøy skal ikke parkeres foran andres leiligheter, carporter eller garasjer.

Det skal ikke parkeres slik at det er til hinder for andre å komme frem til sine leiligheter.

Det må ikke parkeres slik at utrykningskjøretøy, renovasjonskjøretøyer og lignende ikke kan komme frem til leilighetene.

Det er borettshaverens plikt å påse at besøkende henvises til parkeringsplassene.

De som har garasje, carport eller er tildelt egen plass skal først ta i bruk denne før fellesparkeringen benyttes til parkering. Andelseiers bil skal som hovedregel parkeres i tildelt garasje/carport.

Skiltingen i borettslaget må respekteres og følges.

All parkering skjer på eiers risiko.

Biler over 3.500 kg er ikke tillat å parkere på borettslagets område.

Det er ikke lov å parkere eller hensette avskiltede biler, hengere, bobiler, campingvogner, lastebiler, båter eller andre gjenstander på borettslagets fellesområder eller parkeringsplasser. Styret kan unntaksvis gi tidsbegrensede dispensasjoner i spesielle saker etter søknad.

Biler som er avskiltet, bilvrak eller annet som opptar unødvendig og uberettiget plass vil om nødvendig bli fjernet for eiers risiko og bekostning. Kjøretøy parkert på borettslagets grøntområder omfattes også av dette.

Bilvask skal kun foregå på godkjent vaskeplass. Vaskeplassen skal kun benyttes til vask av kjøretøy og kan ikke benyttes som parkeringsplass.

Motorvask, oljeskift og reparasjoner som medfører oljesøl og annen tilsmussing er ikke tillatt på borettslagets fellesarealer inkludert parkeringsplasser, carporter og garasjer.

Det er ikke tillatt å utføre reparasjoner så som lakkering, motoroverhaling eller lignende på biloppstillingsplasser eller parkeringsplasser.

Dyrehold:

Det kan søkes styret om hunde- eller kattehold.

Det er anledning til å holde 1 hund eller 1 innekatt pr. bolig under forutsetning av at andelseier gjør seg kjent med og undertegner «Erklæring om dyrehold» og aksepterer borettslagets regler for dyrehold. Slik erklæring må også undertegnes av andelseiere som påtar seg å passe hund eller katt for andre utover kortvarige dagsbesøk.

Hunder som luftes på borettslagets område skal være under oppsikt og holdes unna områder bestemt for barn, særlig sandkasser. Hunder skal holdes fysisk i bånd.

Hundeeier er ansvarlig for at ekskrementer fjernes umiddelbart, samt at hunden er under full kontroll. Husk det er båndtvang i borettslaget.

Borettshaveren må sørge for fysisk hindring slik at hunden ikke beveger seg utenfor eget uteareal.

Hunder som står ute skal tas inn hvis de begynner å bjeffe og blir til sjenanse.

Hunder må læres opp til ikke å bjeffe overdrevent i leiligheten.

Katter skal til enhver tid holdes under betryggende kontroll og ikke under noen omstendighet slippes løs på borettslagets område.

Katter skal holdes innendørs og luftes i bånd. Dette av hensyn til andre beboere som ikke ønsker å ha ukjente katter flyende inn i sin bolig eller har allergier. Husk at naboenes carporter, inngangspartier, verandaer og hager ikke er egnede kattetoaletter.

Katter skal holdes unna sandkasser og andre områder beregnet på barn. Ekskrementer skal fjernes straks.

Det er ikke tillatt med dyrehold som innebærer sjenanse eller ulemper for øvrige beboere. Dersom dyrehold forårsaker berettigede klager om at dyr sjenerer eller er til ulempe for naboer og øvrige beboere ved bråk, lukt, aggressivitet eller på annen måte f.eks. ved å forårsake allergiske reaksjoner og minnelig ordning med klagerne ikke oppnås, kan borettslagets styre pålegge dyrets eier å skille seg av med dyret.

Vi ber om at alle som eier dyr tar hensyn til andre beboere som kan være redde for – eller allergiske mot dyr.

Vis hensyn når du skaffer et husdyr. Sørg for at det ikke blir en plage for naboene. Bjeffing, piping og sterk lukt er plagsomt og skal ikke forekomme over tid. Det gjelder for både balkonger, uteområder og inne i leiligheten. Det er å anse som støy og sjenanse.

Borerettshaver er ansvarlig og erstatningspliktig for eventuelt påført skade som følge av dyrehold.

Endringer og tolkninger:

Endringer av ordensreglene kan bare foretas av Generalforsamlingen. Vedtak om endring skjer med et alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Tvister mellom borettshavere om forståelsen av ordensreglene avgjøres av styret. Ordensregler trer i kraft straks de er vedtatt.

Meldinger og pålegg fra styret til beboerne ved rundskriv, brev eller oppslag har samme gyldighet som ordensreglene.

Styret har fullmakt til å påse at ordensreglene overholdes og kan på borettslagets vegne gripe inn ved overtredelser.

Retningslinjer for trampoliner:

Det skal søkes skriftlig til borettslagets styre om tillatelse til å sette opp trampoline. Søker skal i søknaden bekrefte at andelseier påtar seg alt ansvar som måtte følge av bruken.

Trampoliner kan kun monteres på areal som disponeres av den enkelte andelseier og ikke på borettslagets fellesareal.

Andelseier skal sørge for at trampolinen er forsvarlig montert i henhold til leverandørens spesifikasjoner og er sikker i bruk til enhver tid. Trampolinen skal festes til underlaget.

Ved bruk av trampoline skal det utvises hensyn til naboer og skal under ingen omstendighet brukes ette kl. 20.00.

Voksne skal vurdere ferdighet og følge med når barn hopper så ulykker kan unngås.

Trampoliner som er satt opp uten styrets samtykke er ulovlige og kan kreves fjernet.

Dersom andelseier ikke etterkommer kravet innen fastsatt frist, vil borettslaget etter fristens utløp kunne fjerne trampolinen uten ytterligere varsel.

Retningslinjer for partytelt/paviljong, pergola, lysthus/drivhus:

Det skal søkes skriftlig til borettslagets styre om tillatelse til å sette opp partytelt/paviljong, pergola, lysthus/drivhus. Søker skal i søknaden bekrefte at andelseier påtar seg alt ansvar ved montering og bruk av partytelt/paviljong, pergola, lysthus/drivhus.

Partytelt/paviljong, pergola, lysthus/drivhus kan kun monteres på areal som disponeres av den enkelte andelseier og ikke på borettslagets fellesareal.

Andelseier skal sørge for at partytelt/paviljong, pergola, lysthus/drivhus er forsvarlig montert i henhold til leverandørens spesifikasjoner.

Ved bruk av partyteltet/paviljongen, pergola, lysthus/drivhus skal det utvises hensyn til naboer og alminnelige krav til ro og orden må overholdes.

Mellom kl. 22.00 og 08.00 må ingen ved unødig støy forstyrre den alminnelige nattero, jfr. ordensreglene.

Partytelt/paviljonger, pergola, lysthus/drivhus som er satt opp uten styrets samtykke er ulovlige og kan kreves fjernet.

Dersom andelseier ikke etterkommer kravet innen fastsatt frist, vil borettslaget etter fristens utløp kunne fjerne partyteltet/paviljongen, pergola, lysthus/drivhus uten ytterligere varsel.

Retningslinjer for lading av elbiler:

Det skal søkes styret om tillatelse til å montere ladekontakt.

Dersom søknad innvilges skal kontakt monteres av autorisert elektriker.

Kvittering på utført arbeid må forevises styret.

Kontakten skal monteres inne i garasjen/carporten for de som har tilgang til det. Plassering skal godkjennes av styret.

De til enhver tid gjeldende forskrifter skal følges. Ladeutstyr som er montert uten søknad og styrets godkjenning er å anse som ulovlig oppsatt og kan fjernes for andelseiers regning.

Plattinger, levegger, markiser, gjerder, varmepumper, ladestasjoner, etc.:

Det skal ikke settes opp plattinger, levegger, markiser, gjerder, varmepumper, ladestasjoner eller andre konstruksjoner uten at det er godkjent av styret. Søknad skal sendes styret.

Beboer må ta ansvar for vedlikehold i etterkant.

Uten styregodkjenning er ovennevnte å anse som ulovlige og kan kreves fjernet.

Dersom andelseier ikke etterkommer kravet innen fastsatt frist, vil borettslaget etter fristens utløp kunne fjerne partyteltet/paviljongen uten ytterligere varsel.

Montering av varmepumpe:

Det skal søkes styret om oppføring av varmepumpe.

Monteringen skal utføres av godkjent installatør. Varmepumper skal ikke være plagsomt for naboer når det gjelder støy og annen sjenanse.

Oppføringen må på ingen måte føre til skader på leilighet, i så fall må andelshaver dekke kostnader ved utbedring.

Varmepumper skal monteres forskriftsmessig i henhold til produsent/leverandør, de til enhver tid gjeldende forskrifter og borettslagets anvisninger.

Styret avgjør saken dersom nabo har innvendinger.

Retningslinjer for utlån av bilhenger:

Ta kontakt med styreleder for leie av henger. Gi gjerne beskjed litt tid i forveien i tilfelle flere ønsker å låne hengeren samtidig.

Gi beskjed om hvor lenge du ønsker å låne hengeren

Hengeren skal leveres tilbake i samme stand som den ble lånt i.

Ved skader må styreleder informeres.

Blir hengeren tilgriset spyles denne før returnering.

Hengeren skal kun lånes ut til borettslagets beboere.

Hengeren skal alltid låses inn i garasjen etter bruk.

Til styret i:

Søknad om dyrehold

Undertegnede ……..adresse……..søker herved om å holde…… …… (type og rase)

Begrunnelsen er: …….

……

……

Jeg forplikter meg til å overholde følgende regler som er vedtatt av generalforsamlingen.

Erklæring

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

2. Jeg erklærer meg ansvarlig og har erstatningsansvar for enhver skade som min hund/katt måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.

3. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende.

4. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

5. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i bestemmelsen som generalforsamlingen fatter og finner nødvendig å foreta.

6. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold av ordensreglene.

……., den……/…….. Andelseiers underskrift:..……

---

1. Styret gir tillatelse til å holde ……. på de underskrevne vilkår.

2. Styret avslår søknaden på grunn av……..

   ……..

……., den……/…….. Styrets leder: ……

for styret i ..... borettslag

REGLER FOR OPPSETTING OG BRUK AV TRAMPOLINE

VEDTATT 29.03.2011

1. Andelseier som ønsker å sette opp trampoline skal innhente styrets tillatelse før installasjon foretas.

2. Bruk av trampoline kan medføre mye støy, slik at bruken skal være begrenset til tidsrommet 1000 – 2000 på hverdager og 1100 – 1700 på lørdag, søndag og helligdager.

3. Andelseier som setter opp trampoline må sørge for forsvarlig sikring og å følge kjøreregler for trampoliner:

    a. Les alltid bruksanvisningen nøye
    b. Sjekk og test trampolinen etter montering, ta kontakt med forhandleren dersom du er i tvil
    c. Ha god plass rundt trampolinen
    d. Sørg for at underlaget er jevnt og mykt, f.eks. gress, sand e.l.
    e. Sjekk brukerveiledningen for hvor mange som kan hoppe samtidig
    f. Ta av skoene slik at duken ikke slites så fort
    g. I regnvær blir duken glatt, og faren for å skli er større
    h. Ikke la barna hoppe alene uten tilsyn fra voksne
    i. Husk ettersyn og vedlikehold

4. Andelseier er ansvarlig for personskader og ulykker som måtte oppstå ved bruk av trampoline.

5. Andelseier skal sørge for å utbedre skader og sår som måtte oppstå på utearealene, både ved oppsetting, bruk og etter fjerning.

6. Søknaden skal være skriftlig, og inneholde et forslag til plassering. Andelseier skal i søknaden skriftlig påta seg alt ansvar som følge av bruken, både deres egen og andres bruk.

7. Trampoliner som er satt opp uten styrets samtykke kan kreves fjernet. Dersom andelseieren ikke etterkommer et pålegg fra styret om å fjerne trampolinen innen fastsatt frist, vil styret etter fristens utløp kunne fjerne trampolinen uten ytterligere forvarsel. Styret vil i denne sammenheng ikke kunne gjøres ansvarlig for ikke å ha tatt vare på trampolinen.

SØKNADSSKJEMA FOR OPPSETTING AV TRAMPOLINE

(Søknaden leveres styret i borettslaget)

Andelseiers navn: _____

Adresse: _____

Forslag til plassering av trampolinen:

_____

_____

_____

Undertegnede samtykker i at han/hun er ansvarlig for alt som måtte følge av bruken av trampolinen, både egen og andres bruk, og at borettslaget ikke påtar seg noe ansvar.

Undertegnede samtykker også i å ha lest og gjort seg kjent med regler for oppsetting og bruk av trampoline.

Sarpsborg,

_____
Andelseiers underskrift

Styret i Ulstrupsvei borettslag godkjenner/godkjenner ikke oppsett av trampoline.

Eventuell begrunnelse:

Sarpsborg,

_____
Styreleder

Vedtekter

for Ulstrupsvei borettslag org nr. 953102463

tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

Vedtatt av generalforsamlingen den 01.06.04
Nytt punkt 8-3 (3) og 8-3 (4) vedtatt på generalforsamling 10.04.18
Nytt punkt 8-3 (5) vedtatt på generalforsamling 25.04.19

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Ulstrupsvei borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

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. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter 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 besluttes 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.

(3) Styret får i fullmakt til å fatte vedtak på utbygging av verandaer og plattinger, hvor følgende bestemmelser legges til grunn:

- Alle ombygginger/påbygginger må det søkes om til styret før tiltaket iverksettes. Det skal fremlegges tegninger i rett målestokk for det enkelte tiltak.
- Alle kostnader vedrørende plattinger og verandaer skal hver beboer selv betale. Den enkelte andelseier må også sørge for melding til kommunen ift. Plan og Bygningslovens bestemmelser.
- Fremsiden av leiligheten: Høyden av plattingen skal være maks 25 cm over bakkeplan på laveste punkt. Rekkverk skal være på maks 90 cm. Skader på plattinger ved f. eks snømåking skal ikke belastes verken den som måker snø eller borettslaget.
- Baksiden av leiligheten: Verandaen skal ikke overstige 1 meter ut fra le-vegg mellom leilighetene. Endeleilighetene har i tillegg lov å bygge maks 2 meter til siden hvis dette er mulig for den enkelte leilighet og at det ikke er til hinder for andre i laget. Maks høyde på verandaene er som standard fra byggetiden og skal ikke bygges over kjellervinduene.
- Fargevalg skal følge husets farger.
- Andelseier må selv bekoste vedlikehold i forbindelse med tiltaket. I tillegg må andelseier selv bekoste eventuell fjerning og oppbygging av tiltaket, dersom borettslaget må foreta vedlikehold som krever at tiltaket må fjernes.

Søknad om andre tiltak utover ovennevnte må fremmes for generalforsamling. ***(Vedtatt 2018)***

(4) Styret får fullmakt til å godkjenne søknader om innsetting av ventil tilknyttet avtrekksvifte. Tiltaket må utføres forskriftsmessig. ***(Vedtatt 2018)***

(5) Installering av varmtvannsbereder på fellesareal i 4-mannsboliger ***(Vedtatt 2019)***

Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader fra andelseiere i 4-mannsboligene, om å installere varmtvannsbereder i fellesrom i kjeller på følgende vilkår:

- Det skal søkes styret om tillatelse før berederen installeres.
- Tiltaket gjelder på fellesareal i 4-mannsboliger der dette lar seg gjennomføre, uten unødig ulempe for øvrige andelseiere.
- Styret skal anvise plass der berederen skal installeres.
- Andelseier må deretter fremvise planer fra rørlegger for tilgang til sluk. Andelseier må selv bekoste eventuelt opplegg av rør til sluk og alle andre kostnader dette måtte medføre.
- Installering av bereder skal utføres av autoriserte fagfolk, og tiltaket skal utføres og installeres i henhold til gjeldende forskrifter og normer.
- Strømledninger skal føres fra andelseiers eget sikringsskap.
- Andelseier har ansvaret for og må selv bekoste alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under, eller som senere måtte oppstå, som følge av installeringen av berederen.
- Andelseier skal for egen kostnad sørge for nødvendig vedlikehold og utskifting av berederen, strømledninger, vann-rør m.m. tilknyttet berederen.
- Andelseier må for egen kostnad fjerne hele eller deler av tiltaket, dersom dette skulle være nødvendig, i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningene. På samme måte må andelseier for egen kostnad besørge eventuell remontering.
- Etter installeringen, skal andelseier fremlegge samsvarserklæring og dokumentasjon på at arbeidene er utført etter gjeldene forskrifter og normer.

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 framtredende 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.

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	Johan Paulsens vei 26A	H0101	1048/7/2	172	4	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SKRØDER GUDRUN P TEIGEN 120133*****	Eiendomsrett 1/1	JOHAN PAULSENS VEI 26A 1738	Bosatt

Vegadresse: Johan Paulsens vei 26 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1738 BORGENHAUGEN	Kirkesogn	02020204 Hafslund
Grunnkrets	1402 Nordberg	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	8 Borgen		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
4	145893801		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	15.09.1975

4: Bygning 145893801: Rekkehus (131), Tatt i bruk 15.09.1975

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	178
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	178
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.09.1975	23.02.1994

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	79	0	79	0	0	0
K01	0	49	0	49	0	0	0

Borettslag

Navn	ULSTRUPSVEI BORETTSLAG	Org.nr	953102463
Adresse	Postboks 335, 1702 SARPSBORG	Ant. andeler	39

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

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Festegrunn	1048/7/2	23220	

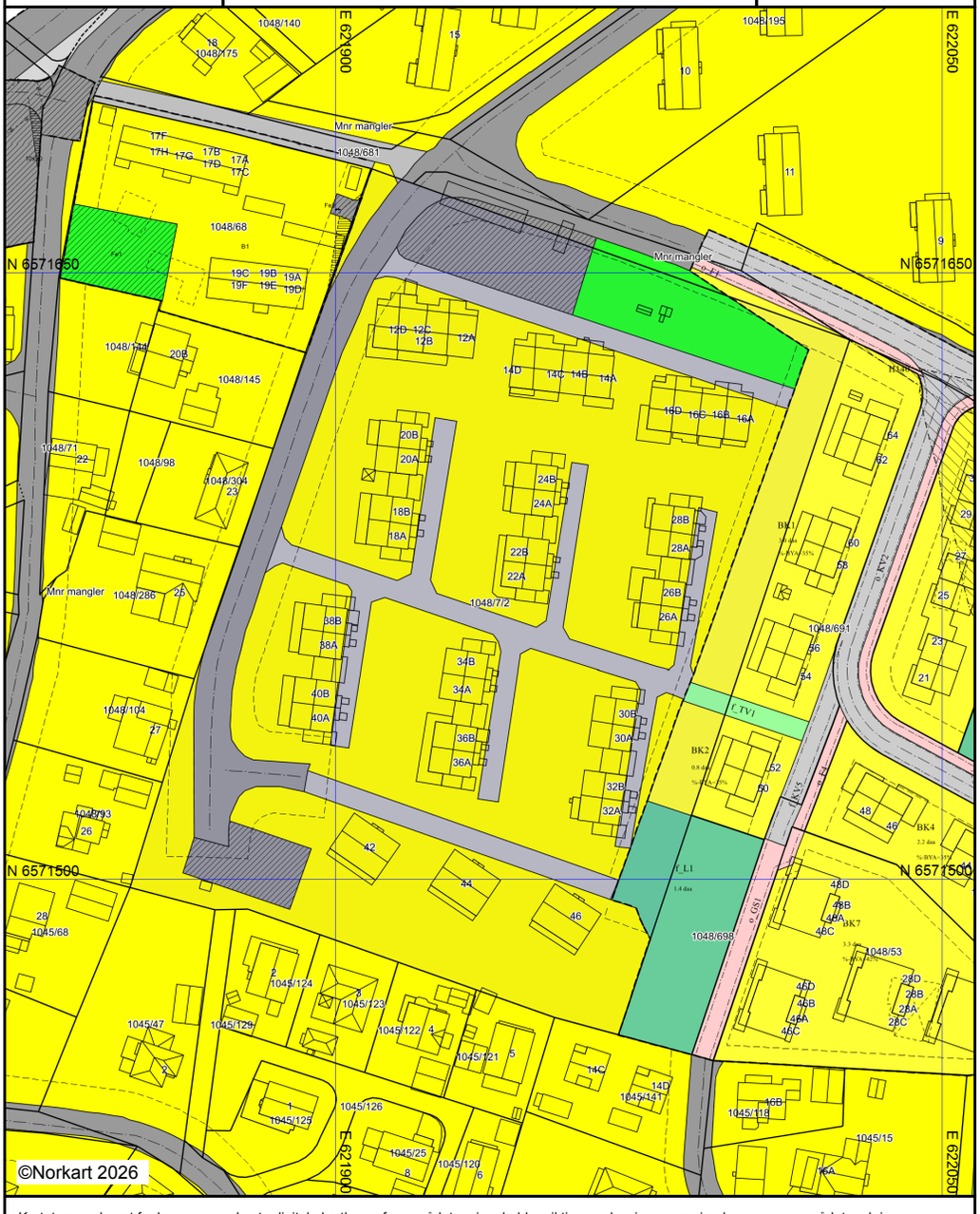
Sarpsborg kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1048/7/2
Adresse: Johan Paulsens vei 26A
Utskriftsdato: 09.02.2026
Målestokk: 1:1500

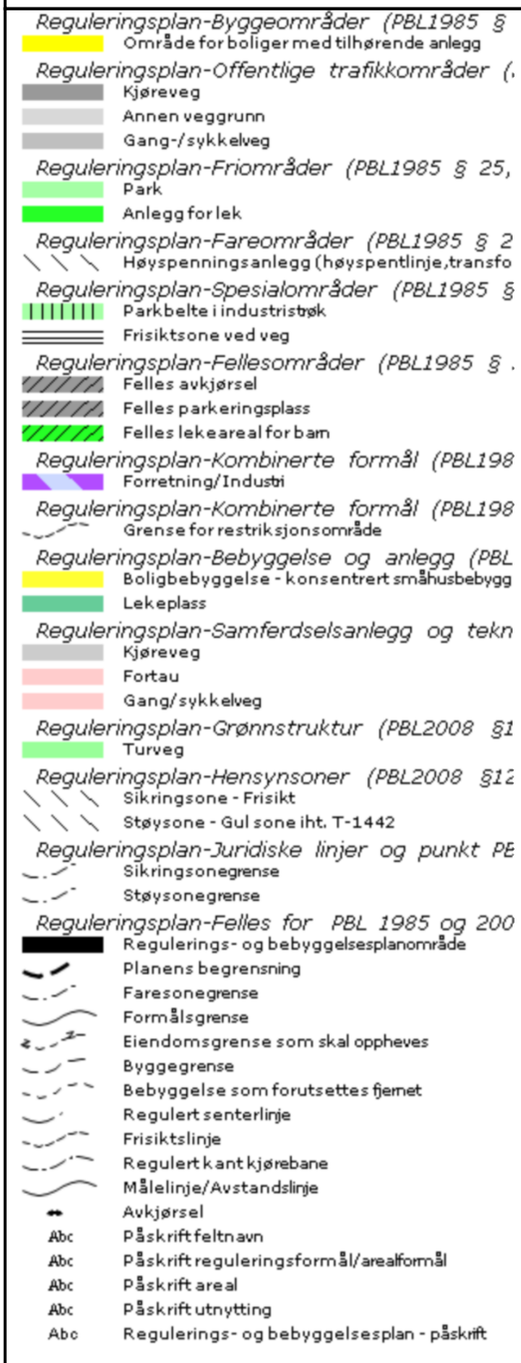
N

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.
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



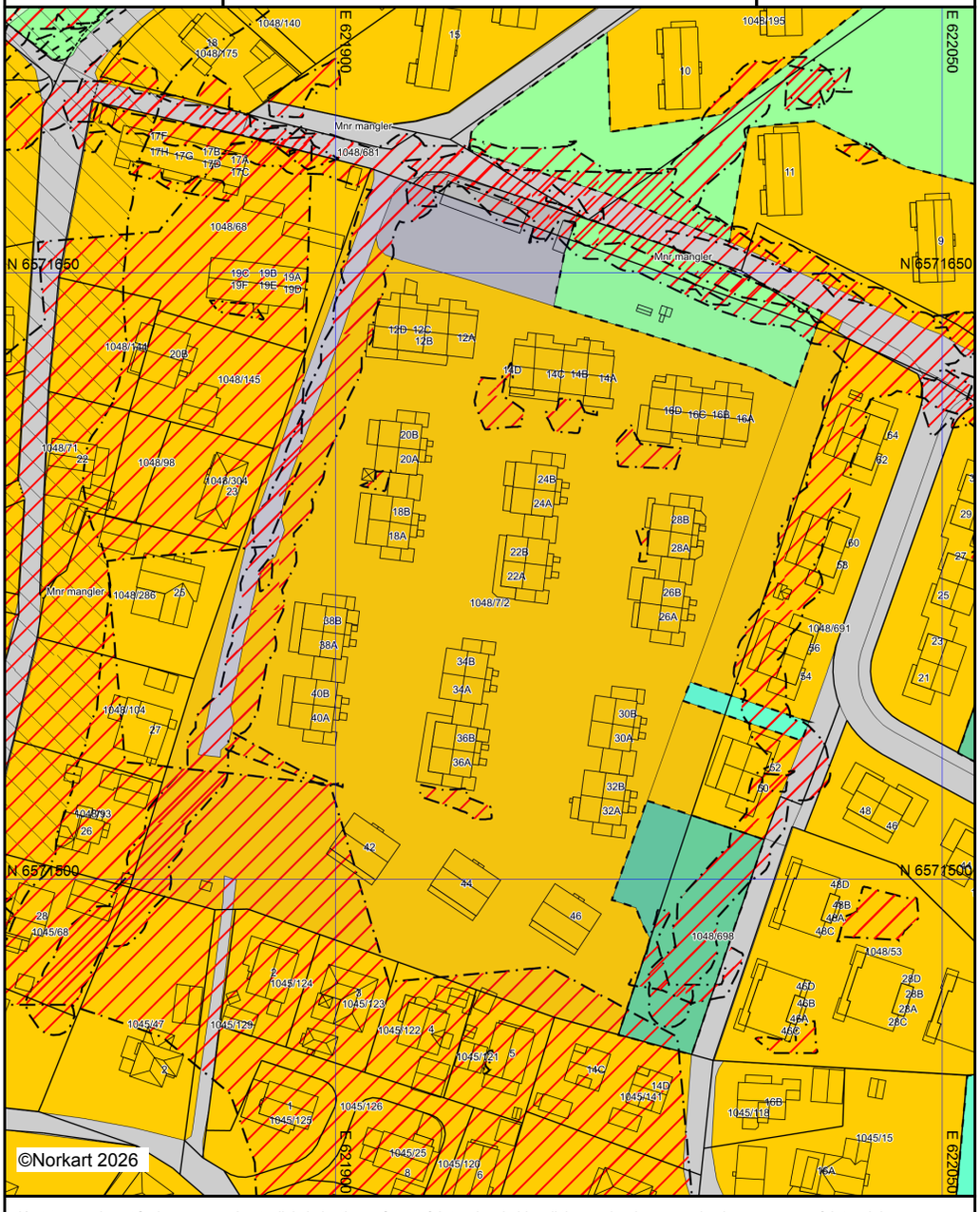
Sarpsborg kommune

Kommuneplan

Eiendom: 1048/7/2
Adresse: Johan Paulsens vei 26A
Utskriftsdato: 09.02.2026
Målestokk: 1:1500

N

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 - Gul sone iht. T-1442
- Bestemmelsegrense
- Bebyggelse og anlegg - nåværende
- Uteoppholdsareal - nåværende
- Veg - nåværende
- Parkering - nåværende
- Blågrønnstruktur - nåværende
- Friområde - nåværende
- LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringst

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 1048/7/2		
Utskriftsdato	09.02.2026	**Antall datasett**	17

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

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

4 Berørte datasett

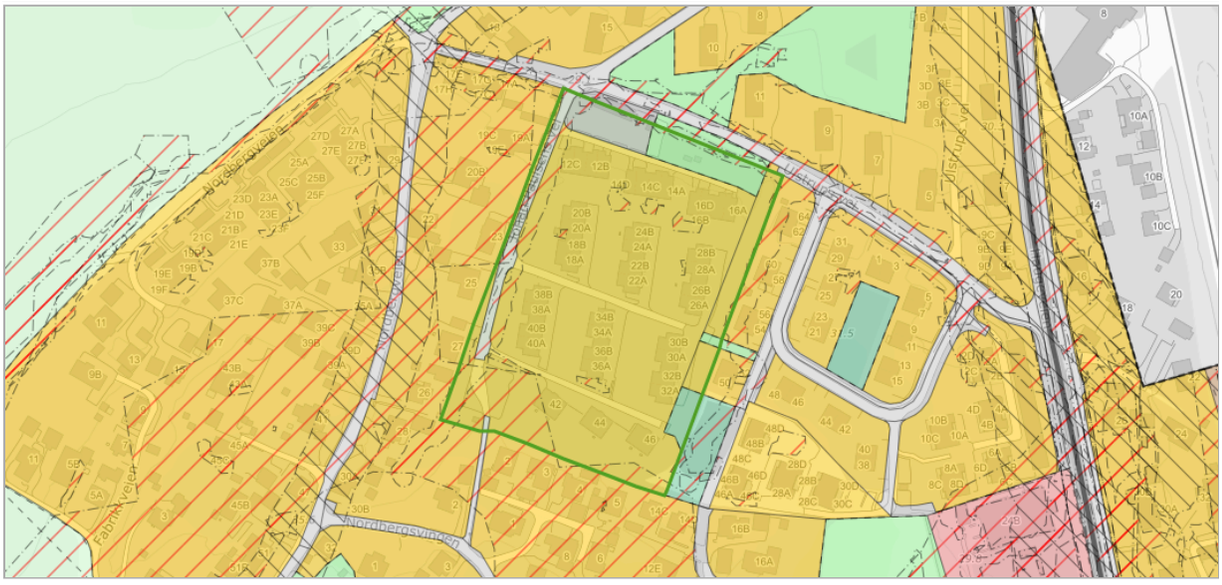
- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- Oppheving av reguleringsplaner
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- REGULERINGSPLAN

13 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

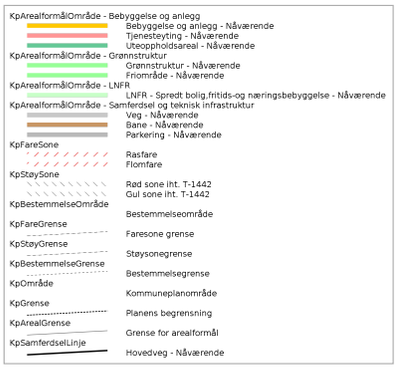
Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Kommuneplanområde

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

Formålsområde

Arealbruksstatus	Kommuneplanformål	Antall
(1) Nåværende	(2010) Veg	3
(1) Nåværende	(1001) Bebyggelse og anlegg	3
(1) Nåværende	(3002) Blå/grønnstruktur	1
(1) Nåværende	(3040) Friområde	1
(1) Nåværende	(1600) Uteoppholdsareal	1
(1) Nåværende	(2080) Parkering	1

Bestemmelseområde

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

Faresone

Fare	Hensynsonenavn	Antall
(320) Flomfare	H320_Lavpunkt	13
(310) Ras- og skredfare	H310_Aktsomhet kvikkleire	1
(320) Flomfare	H320_aktsomhet 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

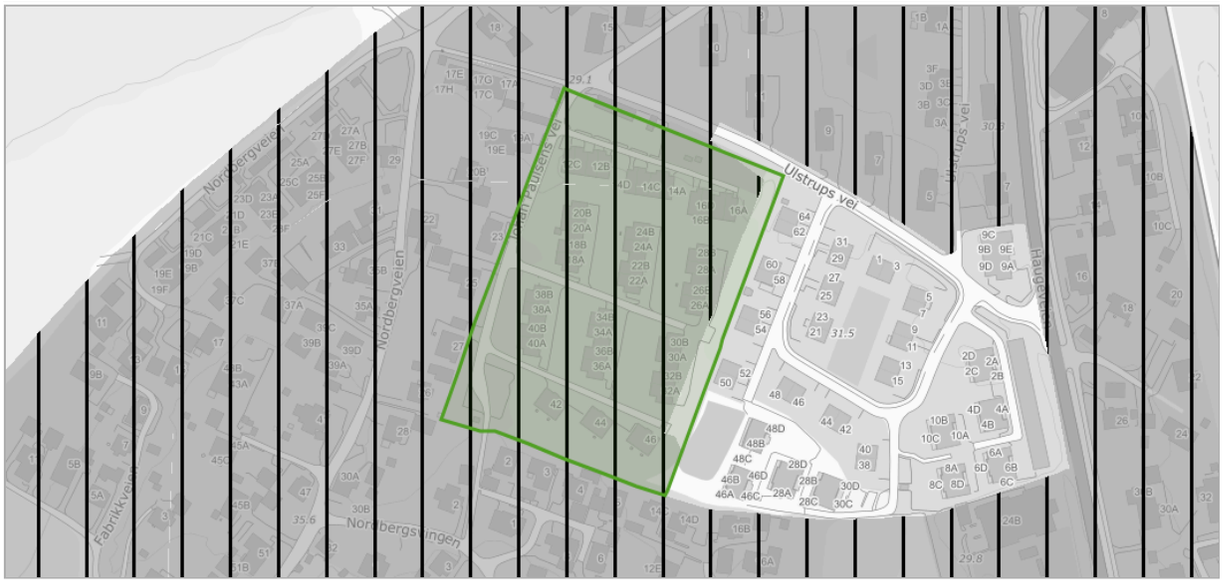
- Svært stor
- Stor
- Middels
- Stort sett fraværende

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Stor	Fyllmasse (antropogent materiale)

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

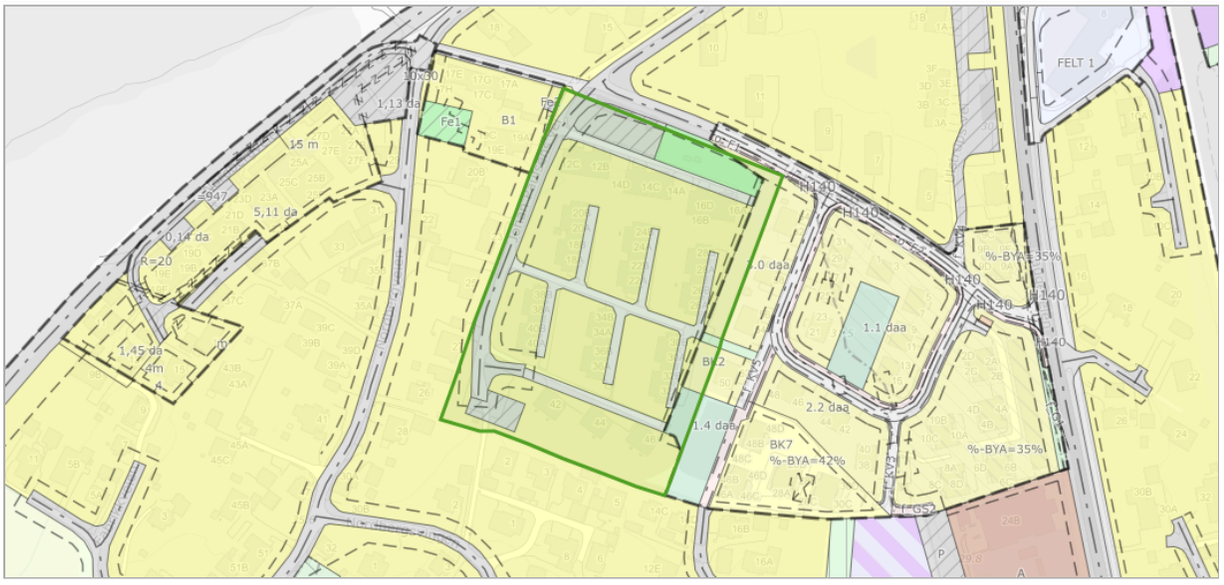
Plan foreslått opphevet

Objekter

Planid	Plannavn
28003	Bede-Navestad
28003	Bede /Navestad

REGULERINGSPLAN

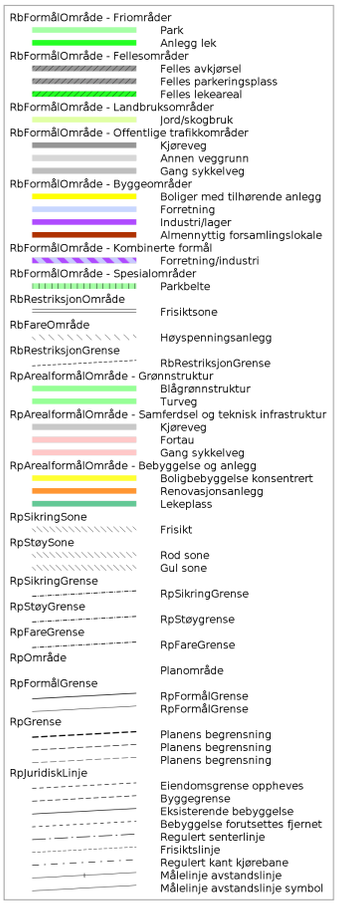
Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Planområde

PlanID	Plannavn	Link

28003	Bede-Navestad	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=28003)
28003	Bede - Navestad	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=28003)
28013	Haugeveien 13	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=28013)

Formålsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse	Antall
Boliger	(110) Boliger	-	5
Gang-/sykkelvei	(320) Gang-/sykkelvei	-	4
-	(730) Felles parkeringsplass	-	2
-	(320) Gang-/sykkelvei	-	2
B1	(110) Boliger	-	1
Lekepl.	(430) Anlegg for lek	-	1
Fe2	(710) Felles avkjørsel	-	1
-	(310) Kjørevei	-	1

Restriksjonsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Antall
-	(640) Frisiktsone	2

Formålsområde - Pbl 2008

Feltbetegnelse	Reguleringsformål
f_GT	(3031) Turveg
f_BLK2	(1610) Lekeplass
BKS8	(1112) Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
BKS2	(1112) Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse

Sikringssone - Pbl 2008

Sikring	Hensynsonenavn
(140) Frisikt	H140_1

Utskriftsdato: 09.02.2026

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1048	**Bruksnr.**	7	**Festenr.**	2	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Johan Paulsens vei 26A, 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/12972/201701%20Bestemmelser%2C%20datert%2009.10.2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 540 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_Lavpunkt **KPFare** Flomfare
	Delareal 54 m^2 **Arealbruk** Blå/grønnstruktur,Nåværende
	Delareal 808 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 994 m^2 **Arealbruk** Friområde,Nåværende

	Delareal 20 220 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende
	Delareal 328 m^2 **Arealbruk** Uteoppholdsareal,Nåværende
	Delareal 21 843 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** BS_Lav-moderat fortetting **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 2 374 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_Aktsomhet kvikkleire **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 814 m^2 **Arealbruk** Parkering,Nåværende
	Delareal 2 301 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_aktsomhet overvann **KPFare** Flomfare

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	**Delareal** 15 154 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** Boliger
	Delareal 2 148 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei **Feltnavn** Gang-/sykkelvei
	Delareal 9 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B1
	Delareal 1 169 m^2 **Formål** Felles parkeringsplass
	Delareal 4 m^2 **Formål** Frisiktsone
	Delareal 905 m^2 **Formål** Anlegg for lek **Feltnavn** Lekepl.
	Delareal 1 m^2 **Formål** Felles avkjørsel **Feltnavn** Fe2
	Delareal 1 639 m^2 **Formål** Kjørevei

	Delareal 548 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei
Id	28013
Navn	Haugeveien 13
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/4731/28013%20Bestemmelser%2C%20datert%2024.5.2018.pdf
Delarealer	**Delareal** 54 m^2 **Formål** Turveg **Feltnavn** f_GT
	Delareal 328 m^2 **Formål** Lekeplass **Feltnavn** f_BLK2
	Delareal 296 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** BKS8
	Delareal 967 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** BKS2

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	28022
Navn	Bede-Navestad - bebyggelsesplan Ulstrups vei
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.11.1973
Delarealer	**Delareal** 835 m^2 **Formål** Felles parkeringsplass
	Delareal 1 505 m^2 **Formål** Gatetun
	Delareal 309 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B.2
	Delareal 298 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B.4
	Delareal 14 348 m^2 **Formål** Felles grøntareal
	Delareal 126 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** C.3

	Delareal 215 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** A.3
	Delareal 311 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B.3
	Delareal 314 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B.6
	Delareal 308 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B.5
	Delareal 288 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B.1
	Delareal 3 625 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 212 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** A.1
	Delareal 138 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** C.2
	Delareal 128 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** C.1
	Delareal 210 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** A.2

Id	28023
Navn	Bede-Navestad - bebyggelsesplan Lillevang
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.03.1982
Delarealer	**Delareal** 5 m^2 **Formål** Kjørevei

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

Revidert: 16.12.2025

BESTILLING DIREKTE I MEGLERSYSTEMET

For borettslag med forkjøpsrett for andelseierne og/eller og forkjøpsrett for medlemmer i SOBBL:
Bestilling av fastprisavklaring eller Bestilling av forhåndsavklaring

For eierskifter uten forkjøpsrett:
Bestilling av eierskifte

Borettslag med forkjøpsrett
Det fremkommer av borettslagets vedtekter og i boligopplysninger om det er forkjøpsrett for borettslagets andelseiere og/eller medlemmer i SOBBL.

Frist for bestilling av utlysning av forkjøpsrett: innen kontorets åpningstid på mandager

(Kontoret har åpent mandag til fredag kl. 0900-1500. I perioden 15.5-15.9: man-fre kl. 0900-1430)

Forkjøpsrett utlyses påfølgende torsdag, med frist for å melde forkjøpsrett **torsdag uken etter, innen kl. 10.00.** Megler får tilbakemelding på e-post med informasjon om frister, gebyr m.m.

Fristene endres ved helligdager, og vi sender e-post om nye frister til kjente e-postadresser.

Meglersystemet oppdateres etter fristens utløp. Vi besvarer ikke henvendelser om avklaringen mellom kl. 10 og 12. Vi sender e-post til endelig kjøper og evt. opprinnelig kjøper om utfallet, dersom vi har registrert en personlig e-postadresse.
I henhold til SOBBLs forretningsførerkontrakt med borettslaget, skal SOBBL håndtere avklaring av forkjøpsrett og sende søknad om ny eier.

Søknad om godkjenning av ny eier – 20 dagers frist
Fristen starter å løpe fra samme arbeidsdag som SOBBL har mottatt melding om ny eier. Svar på utfallet sendes direkte i meglersystemet når styret har svart på søknaden/når fristen er utløpt.

Overtakelse
Forkjøpsberettiget kan forskyve overtakelsen med inntil 2 uker fra den dagen forkjøpsrett er avklart. Forkjøpsberettiget kan kreve å få boligen overtatt innen rimelig tid (ca. 3 måneder).

Juridisk person
Det er vedtektsbestemt hvor mange andeler juridiske personer kan eie i et borettslag. Dersom kjøper er juridisk person, må megler forhøre seg med SOBBL om borettslaget har den muligheten.

Dyrehold
Eventuelt husdyrhold må alltid behandles i henhold til borettslagets ordensregler, uavhengig av om kjøper allerede har dyr ved kjøpstidspunktet.

Felleskostnader
Restanseforespørsler skal være skriftlig, og sendes til sobbl@sobbl.no.

SOBBL Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

Revidert: 16.12.2025

Månedlige felleskostnader forfaller alltid den 20. i måneden, og gjelder for første til siste dag samme måned. Vi forutsetter at selger betaler hele måneden, og kjøper betaler sin del direkte til selger. Ved overtakelse den første dagen i måneden, sender vi faktura for hele måneden til kjøper.

Sluttbrev fra oppgjørsavdelingen
Når overtakelsen er gjennomført og oppgjøret er foretatt, må oppgjørsavdelingen sende sluttbrev til forretningsfører. Sluttbrevet må inneholde endelig overtakelsesdato, og om kjøper evt. skal betale i overtakelsesmåneden (dersom overtakelsesdatoen ikke er den første i måneden).

Når vi har mottatt sluttbrevet til forkjop@sobbl.no, kan leiligheten overføres i vårt system dersom gebyr og evt. utestående felleskostnader er betalt.

Kjøper eller medkjøper skal ikke bo i boligen selv – kontakt SOBBL snarest!
Spesielle regler gjelder ved kjøp av leilighet til egne barn, eller hvis medkjøper ikke skal bo i boligen eller hvis kjøper eier tilknyttet bolig fra før som ikke skal selges på det åpne markedet.

Oversikt over gebyr

• Prøving av forkjøpsrett - avklaring i forkant, inkl. mva. *Kan belastes kjøper dersom det er avtalt på forhånd*	kr. 6.400,-	betales av selger
• Bruk av forkjøpsrett, inkl. mva.	kr. 6.900,-	betales av forkjøpsberettiget
• Eierskiftegebyr inkl. mva. *Gjelder for borettslag, sameier, boligaksjeselskap*	kr. 6.000,-	betales av selger
• Medlemskap i SOBBL pr. andelseier *(Innmeldingsgebyr kr. 300,- og kontingent kr. 250,-)*	kr. 550,-	betales av kjøper/e
• Hjemmelsoverføring i aksjeeierboka	kr. 545,-	betales av kjøper
• Notering av pant for boligaksjeleiligheter	kr. 545,-	betales av kjøper

Faktura for alle gebyr (unntatt medlemskap) sendes megler, med forfall etter overtakelsesdato.

Forretningsfører har ikke innsyn i borettslagets/sameiets styreprotokoll, og det kan være vedtak som ikke er kjent for SOBBL. Det tas forbehold om korrekt oppgitt låneinformasjon for borettslag. Styrene kan om nødvendig foreta endring av lånevilkår, låneopptak o.l. i forhold til lagets økonomi.

Spesielt om forhåndsavklaring:
- Forkjøpsretten avklares parallelt med salgsprosessen.
- Visningsdato må være i utlysningsperioden, men ikke på torsdager.
- Dersom boligen ikke er solgt innen tre måneder, tar vi kontakt med forespørsel om ny utlysning.
- Megler skal opplyse interessenter om at forkjøpsretten avklares på forhånd.
- Bestilling av eierskifte brukes når selger har akseptert et bud. Husk å opplyse om evt. spesielle vilkår.
- SOBBL avklarer forkjøpsretten innen 5 dager, men vanligvis innen neste dag.

Spesielt om fastprisavklaring:
- Forkjøpsretten avklares når andelen er solgt.
- Husk å opplyse om evt. spesielle vilkår.
- Selgere oppgis som kontaktperson for å avholde visning for SOBBLs medlemmer. Dersom det er dødsbo, oppgis megler som kontaktperson.

- Kjøper skal ikke melde forkjøpsrett. Dersom kjøper ikke er medlem, vil ansiennitet i avklaringsøyeblikket bli beregnet fra dato for aksept av bud.
- Dersom forkjøpsrett blir benyttet, må megler avtale signering av kjøpekontrakt med ny kjøper.

Spesielt for eierskifter uten forkjøpsrett:

- SOBBL sender melding til styret om eventuell godkjenning av andelseier/sameier, i henhold til forretningsførerkontrakt.
- Aksjeeiere og heftelser på andeler i boligaksjeselskap er registrert i aksjeboken til selskapet. Endringer i aksjeboken behandles av SOBBL mot gebyr.
- Det kreves ikke medlemskap i SOBBL ved kjøp av andel i frittstående borettslag.

Borettslag der SOBBL ikke er forretningsfører, men SOBBLs medlemmer har forkjøpsrett:

- E-post med bestilling av fastprisavklaring eller forhåndsavklaring må sendes til forkjop@sobbl.no.
- Øvrig kommunikasjon foregår på e-post.

Borettslag som har forsikring mot tap av felleskostnader

Se i boligopplysninger punkt 1 om tilknytning til sikringsfond.
NBBL anbefaler at megler benytter følgende tekst i sin salgsoppgave dersom borettslaget har forsikringen:

Tilbyder:
Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår:
Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Dagbok nr 3159 dbi 9/5-74
Tune sorenskriverembete
Pantebok A138

120r

Leiekontrakt

Undertegnede, Håkon Borgen, f.lo.oktober 1905, som eier av Borgen Vestre Gnr. 48, br.nr. 7 i Skjeberg, nedenfor kalt utleieren, og Ulstrupsvei Borettslag, nedenfor kalt leieren, har i dag inngått slik leiekontrakt:

1.

Håkon Borgen bortleier til leieren sin eiendom tomt nr 2, G.nr 48, Bnr. 7 som ved kart- og oppmålingsforretning avholdt den 4. juni 1962 er målt til 23.959 m2.

2.

Tomten skal benyttes til boligutbygging, og leiekontrakten er betinget av at leieren får konsesjon på tomten og myndighetenes samtykke til å benytte tomten til boligformål. Tomten stilles til leierens disposisjon fritt for pengeheftelser eller andre heftelser som kan hindre leierens utnyttelse av tomten til boligformål.

3.

Leieforholdet inntrer 1. januar 1974, og er uoppsigelig i 99 år. Ved leietidens utløp har leieren rett til, om han ønsker det, å innløse tomten etter gjeldende eiendomspriser på innløsningsdagen. Hvis leieren ikke benytter denne rett, og kontrakten ikke etter nærmere avtale blir forlenget, har grunneieren rett til å overta tomten med påstående bygninger etter takst.

4.

I leie betales kr. 7.190.- pr. år svarende til kr. 300.- pr.da. som betales forskuddsvis den 1. januar hvert år, første gang 1. januar 1974. Den fastsatte leie forutsettes godkjent av prismyndighetene.
Grunnleien kan av partene forlanges regulert hvert 10.år etter prisnivået for bortleie på reguleringstidspunktet.

5.

Utleieren er uten ansvar for byggegrunnens beskaffenhet eller bæreevne.

6.

Leieren skal i leietiden ha rett til fremleie av tomten eller deler av denne i forbindelse med overdragelse av de på tomten oppførte bygninger.

7.

Til sikkerhet for riktig betaling av grunnleien, har utleieren 1. prioritets panterett i leieretten og bygningene på tomten, eller eventuellt i deres forsikringssum.
For byggelån og faste pantelån på de på tomten oppførende og oppførte bygninger, pliikter utleieren å vike prioritet med sin panterett.

Så lenge det hviler lån av Husbanken på bygningene på tomta skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Festeavgiften ikke kunne forhøyes oftere enn hvert 1o. år. Uten bankens samtykke kan avgiften bare forhøyes i samsvar med gjensidig avtale om regulering i henhold til endringer i rentenivået og/eller konsum- eller engrosprisindeksen.

B. Grunneieren skal til enhver tid bare ha prioritet for forfallen festeavgift for inntil 1 år (foruten retten til framtidig avgift), såfremt han har betinget seg panterett i bygningene for festeavgiften.

C. Festeren skal ha rett til etter festetidens utløp å innløse tomta etter dens verdi på løsningstiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren eller dens forgjengere, såfremt ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår eller overta bygningene på tomta etter lovlig skjønn.

8.

Nærværende leiekontrakt er fra leierens side betinget av Husbankens godkjennelse.

9.

Ved mislighold av kontrakten fra leierens side, skal utleieren ha rett til å få sitt tilgodehavende dekket ved å selge de på tomten oppførte bygninger overensstemmende med bestemmelser i tvangsfullbyrdelsesloven.

1o.

Leieren bærer alle kostnader ved opprettelsen av denne kontrakt.
Nærværende kontrakt er oppretter i 2 - to - eksemplar - ett til hver av partene.

Skjeberg 3o. januar 1974

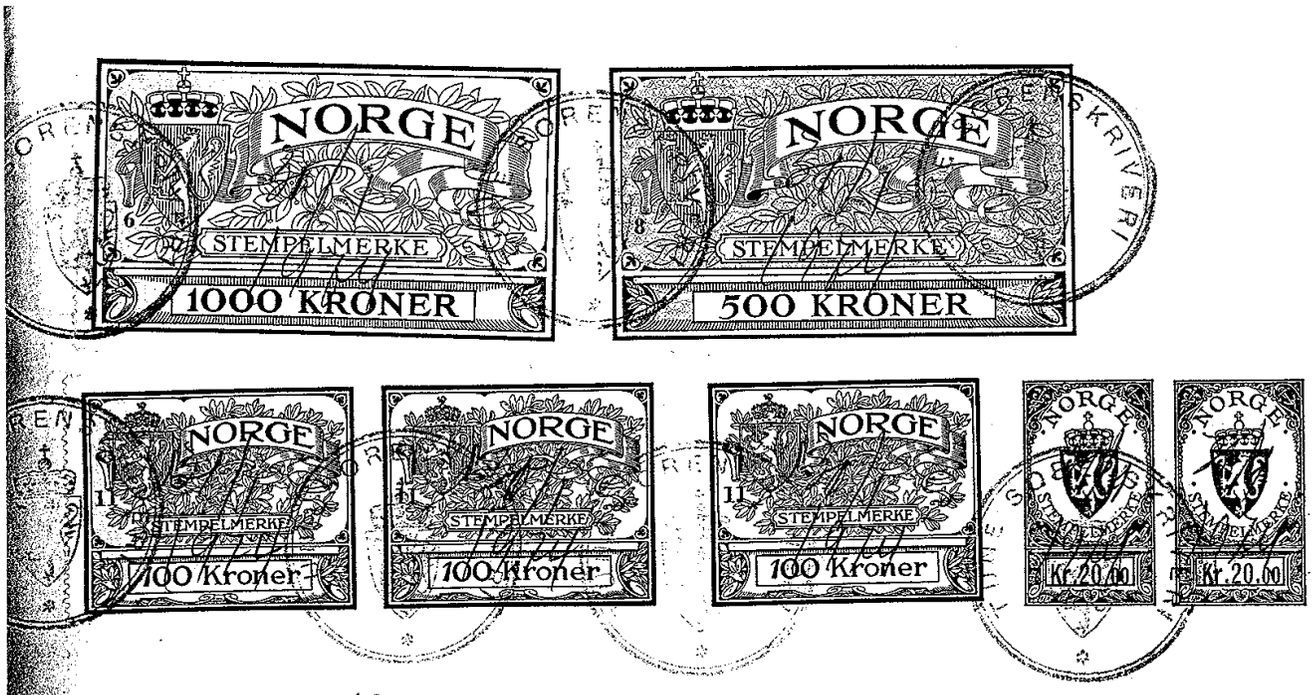
ULSTRUPSVEI BORETTSLAG

Vi bekrefter herved at underskriverne har undertegnet denne kontrakt i vårt nærvær, og at de er over 2o år.

Skjeberg

født: 19/8-3o
adr. Olsokvn. 4o
Sarpsborg

født: 21/11-11
adr. O. Amundsensvei 17
Lande pr Sarpsborg



For tinglysingen kr. 120,–
Ført inn i dagboken ved
Tune sorenskriverembete
som nr. 3159 den 9/5 1974
Ført [illegible] dagboken på gnr. 48 bnr. 7 tomt 2 i Skjelberg
[illegible]
Hefteleie innkreves ikke kr. 10,–
~~Anmerkes i h.t. tinglysingslovens § 11~~

T. Hellerud

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

Johan Paulsens vei

26 A og B – 28 A og B

B - 1:

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	~~tomt~~ nr.
Ulstrupaveg, 1740 Børgenhaugen.		48	7	2

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
nybygg - 6 stk. Hobbelthus m/carport 1.10.73			dato 20.12.1973 sak 586/73

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Ulstrupaveg Borettslag v/S.borg og Omegns B.B.L.,	St.Mariegt. 79,S.borg.	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
N.B.B.L., Østfoldkontoret,	Pellygt. 61, 1700 Sarpsborg.	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Murmester Eivind Normann Nilsen,	Boks 280, 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 10. sept. 1975.

bygningssjefen

Sendes:

- [x] byggherren
- [x] anmelderen
- [x] ansvarshavende
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [ ]
- [ ]

Svenn G. Wallin
byggekontrollør

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

KFS-blankett 5-013-05.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2129 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

Johan Paulsens vei 26A

Nabolaget Nordberg/Bede - vurdert av 74 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Nordbergsvingen Linje 133, 143	5 min 0.4 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	6 min 3.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 36 min

Skoler

Hafslund barneskole (1-7 kl.) 358 elever, 21 klasser	12 min 1 km
Navestad barneskole (1-4 kl.) 53 elever, 4 klasser	15 min 1.3 km
Borgen barneskole (1-7 kl.) 326 elever, 19 klasser	7 min 2.6 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 334 elever, 25 klasser	16 min 1.3 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	7 min 3.1 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	9 min 3.8 km

Ladepunkt for el-bil

Hafslund Hovedgård & Konf...	15 min

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

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

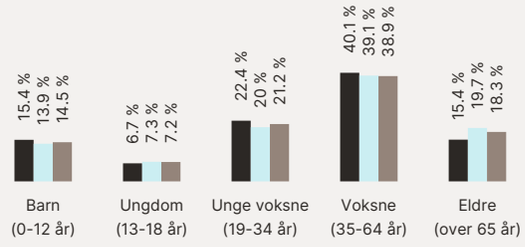
Kvalitet på skolene

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	8 min 0.5 km
Baneveien barnehage (0-5 år) 80 barn	10 min 0.8 km
Mobakken barnehage (1-5 år) 31 barn	17 min 1.3 km

Dagligvare

Kiwi Borgenhaugen PostNord	22 min 1.7 km
Rema 1000 Iseveien Søndagsåpent	5 min 2.4 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Støynivået
Lite støynivå 91/100

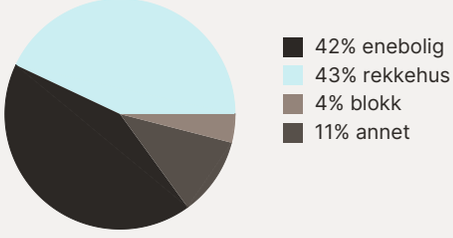
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100

Gateparkering
Lett 81/100

Sport

Hafslund barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	15 min 1.2 km	
Navestad idrettspark Ballspill, fotball	14 min 1.2 km	
Family Sportsklubb Iseveien Senter	25 min	
Sports Club Sarpsborg	6 min	

Boligmasse



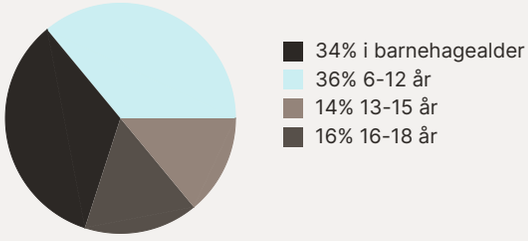
«Trives veldig godt her :) Stille og rolig :)»

Sitat fra en lokalkjent

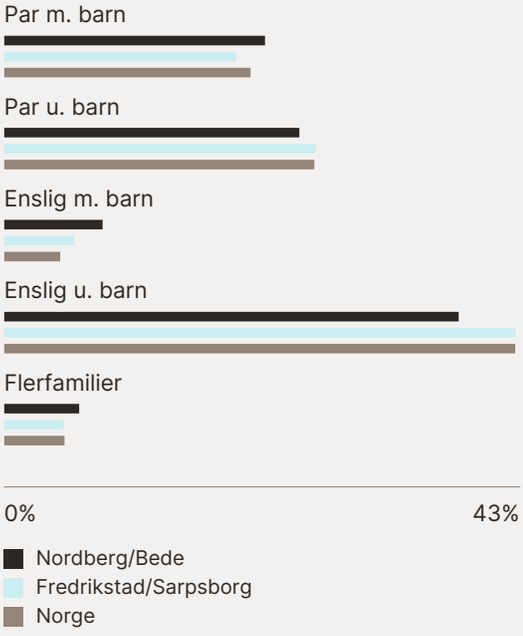
Varer/Tjenester

Storbyen	8 min
Apotek 1 Iseveien	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

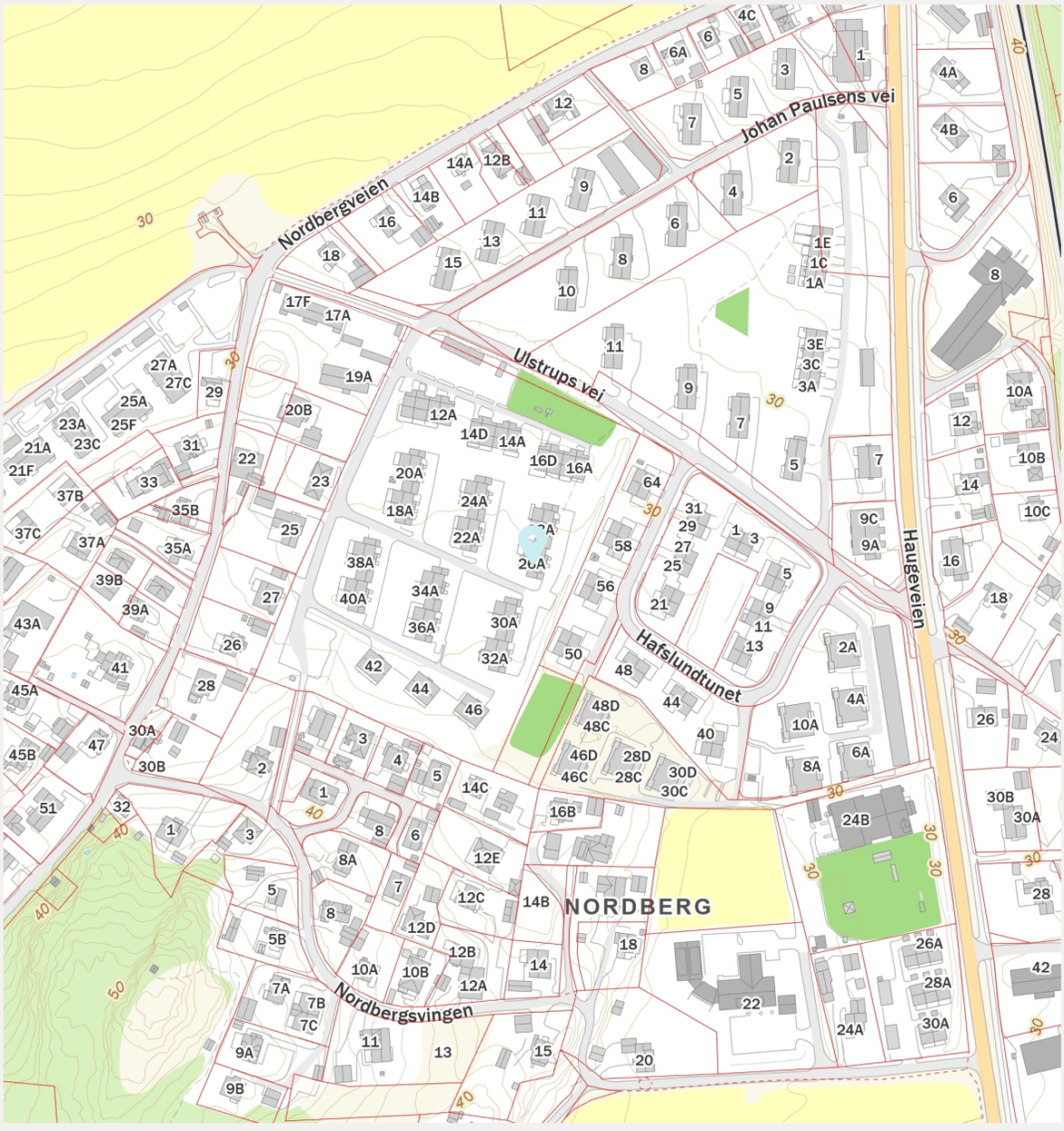


Sivilstand

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

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Egne notater undefined

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER 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/avgrensingskabel 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.



Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr:

Adresse: undefined, undefined undefined

Betegnelse: GNR undefined, BNR undefined i undefined kommune

Gis herved bud stort kr. ..... **skriver** .....

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse: .....

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .....

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

partners.no