Ulstens vei 37

&HOLMSKAU
PARTNERS

innhold

04

Velkommen til Ulstens vei 37

06

Nøkkelinformasjon/Megler

24

Beliggenhet

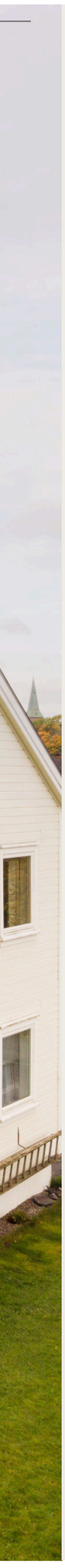
30

Eiendommen

39

Tekniske dokumenter





Velkommen til

Ulstens vei 37

Velkommen til denne hyggelige og praktiske 4-roms leiligheten sentralt ved Tunejordet i blindvei. Leiligheten ligger i 2. etg. og har en stor terrasse i tillegg til felles hage. Parkering for bil rett utenfor. Opprinnelig er boligen oppført med 2 soverom, nå er det 3.soverom innredet en del av stuen til et soverom nr. 3. Dette er mulig å tilbakestille.

&HØYDEPUNKTER
Stor terrasse med terrassemarkise
3 soverom
Lys og pen stue med vedovn
Kjøkken med vindu ut mot hagen
Bad med nytt dusjkabinett, wc og servant
2 store boder i kjeller og 1 stor på loft
Felles vaskerom i kjeller
Sentral beliggenhet i blindvei
Rett ved Stopp senter og Tunejordet
Gangavstand til Sentrum & handelsområdet på Tunejordet
Gode kollektivforbindelser i nærheten
Løse hvitevarer kan kjøpes ved siden av
Lave omkostninger ved kjøp

Ulstens vei 37

Prisantydning	1 795 000
Fellesgjeld	243 368
Omkostninger	1 000

Fellesutgifter	6 701 pr. mnd.
Bruksareal	77,0 m²
BRA-I	66,0 m²
BRA-E	11,0 m²
TBA	11,0 m²
Soverom	3
Etasje	2
Eiendomstype	B/L-leilighet
Eierform	Andelsleilighet
Tomteareal	4 618 m²
Byggeår	1962





Kontakt vår megler



Monica V. Aronsen

Eiendomsmegler MNEF

+47 928 06 399

monica@partners.no

& HOLMSKAU PARTNERS
St. Marie Gate 112 1725 Sarpsborg






Här bestämmer jag
Come in
We're
OPEN




















Kattmat










OPEN

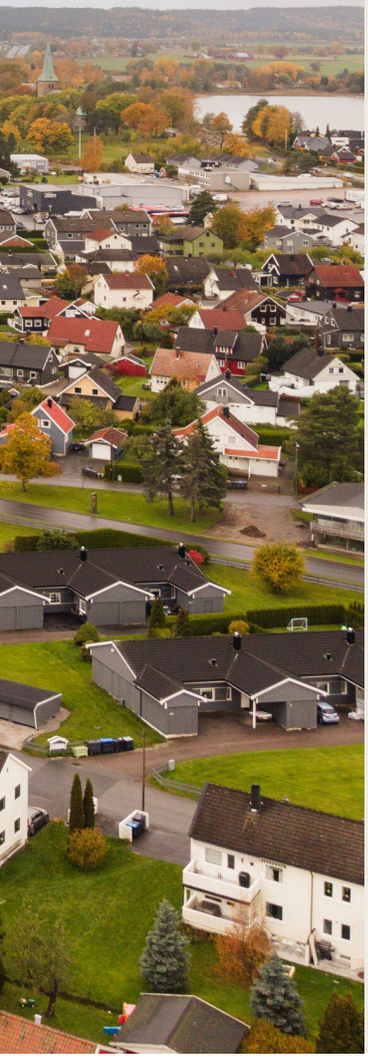





STIGA







Beliggenhet

Boligen ligger sentralt til på Nedre Lande, ikke langt fra Sarpsborg sentrum. Området er stille og rolig, med lite gjennomgangstrafikk. Tunejordet som er et sentrum for alle mulige forretninger, byggevare, bilforhandlere, kjøpesenter, og andre servicetilbud har du i gangavstand. Fra leiligheten er det også gangavstand til både skole og barnehage, samt kort kjørevei til sykehuset på Kalnes.




Borregaard
Borregaard-tribunen

Innhold

Boligen inneholder:
2. etasje: Gang, bad, 3 soverom, stue, kjøkken og terrasse
Kjeller: 2 boder og felles vaskerom
Loft: 1 bod og felles rom

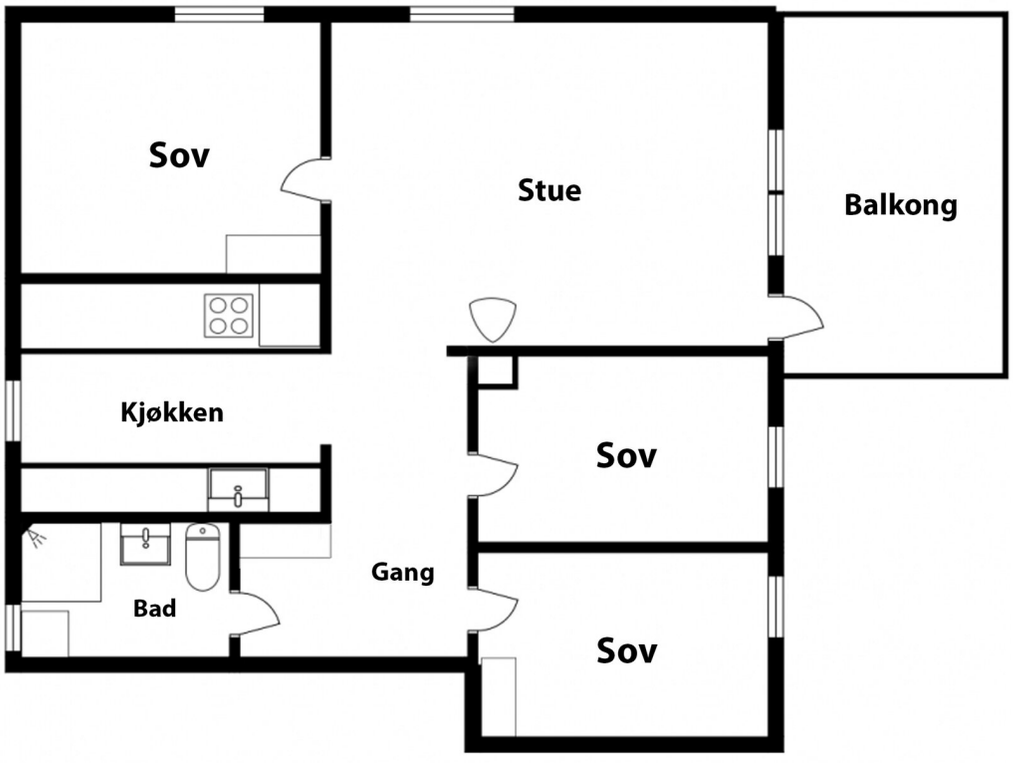
BRA 77,0 m²

BRA-I 66,0 m²

BRA-E 11,0 m²

TBA 11,0 m²

Ulstens vei 37
2.etg



&HOLMSKAU PARTNERS

STUDIO 1838

Plantegningen er ment som en illustrasjon.
Avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 77,0 m²

- BRA-i: 66,0 m²
- BRA-e: 11,0 m²

I tillegg kommer (terrasse-/balkongareal): 11,0 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
Leiligheten fremstår med overflater og utstyr med en noe varierende standard, brukslitasje og utførelse.

Adkomst
Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering
Utendørs parkering på eiendommen.

Selgers egenerklæringsskjema
Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

Arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja, på bad. Nytt dusjkabinett, ny baderomservant og ny wc i 2025.

Arbeid på det elektriske anlegget?
Ja, hadde kontroll på anlegget fra Elvia april 2026. Avvik på stikkontakt (ujordet). Denne ble byttet av elektriker juni 2026.

Tegn til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng?
Vil anta at det er skjevheter da det er eldre bygg.

Arbeid på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?
Ja. I regi av borettslaget har yttervegger blitt malt 2025.

Drenering?
Drenert 2019 i regi av brl.

Er boligen endret, innredet, ombygget etter opprinnelig byggeår av deg eller tidl. eier?
Ja. Deler av stuen har blitt gjort om til ekstra rom. Utført av forrige eier.

Annet:
Vært vann i kjeller hos nabo (nabobygg).
1-2 rift på markise ute.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport
Utvendig
Taktekking,TG2
Taket er tekket med betongtakstein og besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Tiltak

- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner,TG2
Fra stuen er det utgang til en veranda mot sydøst. Det er gulv av impregnerte terrassebord, og det er beiset/ malt rekkverk av trevirke.
Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er registrert betydelig vær- og overflateslitasje med nedbrutt overflatebehandling. Det er også registrert lokal råte i enkelte terrassebord.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tiltak

- Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
- Råteskadet treverk har redusert styrke og levetid og bør skiftes ut. Øvrige terrassebord bør rengjøres, kontrolleres og vedlikeholdsbehandles for å redusere videre fuktopptak og nedbrytning.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

Innvendig
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner,TG2
Etasjeskillet er av trebjelkelag.
Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 20 mm.

Tiltak

- Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

Våtrom
2. etasje > Bad
Generell,TG3
Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt er etablert før år 2000. I henhold til NS 3600:2025 skal vanntette sjikt etablert før år 2000 vurderes til TG3 som følge av alder og usikker fremtidig funksjon.

Tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

Kjøkken
2. etasje > Kjøkken
Overflater og innredning,TG2
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er vannstoppsystem.
Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, med normal bruksslitasje.

Tiltak

- Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

Tekniske installasjoner
Innvendige vannledninger,TG2
Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tiltak

- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

Innvendige avløpsrør,TG2
Innvendige avløpsrør er av støpejern før 1990.
Vurdering av avvik:

- Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

Varmtvannsbereder/tank,TG2
120 liter benkebereder plassert i kjøkkenskap.
Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
- Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

Byggemåte
Det er støpte fundamenter på leiregrunn. Ringmuren er oppført av plasstøpt betong med sparestein som er isolert innvendig med Ytong/ Siporexelementer. Alder, utførelse og tilstand på dreneringen er ukjent, men borettslaget opplyser at det ble utført tiltak på dreneringen i 1990. I kjelleren er det støpte gulv på stedlige masser. Ytterveggene er oppført av bindingsverk, og utvendig er fasadene kledd med liggende dobbeltfalset trepanel som er beiset/malt.

Saltak yttertak oppført i sperrekonstruksjon av tre med langsgående bærebukker, og med rupanel som undertak. Taket er tekket med betongtakstein og besiktiget fra bakkenivå. Vinduene er med karm og ramme av tre med 2-lags isolerglass fra 2007. Det er brann- og lydklassifisert entrédør. I stuen er det en vanlig balkongdør med 2-lags isolerglass fra 2006-07. Fra stuen er det utgang til en veranda mot sydøst. Det er gulv av impregnerte terrassebord, og det er beiset/ malt rekkverk av trevirke.

Gulv er belagt med laminat og belegg. Veggene er tapetsert, med innslag av trepanel og panelplater. Himlingen er utført med trepanel. Etasjeskillet er av trebjelkelag. I leiligheten finnes det en teglsteinspipe som er pusset og malt innvendig i etasjen. Pipa er anboret med noen vedovn. I felles trappegang er det malte trapper og rekkverk i trekonstruksjon med banebelegg i trinn/repos.

Tomt
Denne tomten er festet.
4618,00 kvm.

Tomten er felles for hele borettslaget. Imidlertid har beboerne egne avtaler om vedlikehold av uteområdene. Tomten er opparbeidet med grøntarealer slik som gressplen, prydbusker og trær. Foran husrekken er det en asfaltert gårdsplass med felles biloppstillingsplasser.

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget:
Kvikkleire
Mulighet for marin leire
Naturtyper på land

Festet tomt
Kreves samtykke til overdragelse: NEI.
Der det kreves samtykke fra bortfester er det en forutsetning for avtalen at denne gis. Dersom samtykke ikke blir gitt oppheves avtalen og partene går hvert til sitt uten forpliktelser ovenfor hverandre. Overtagelse kan ikke finne sted før kjøper er godkjent av bortfester.

Det gjøres oppmerksom på at festeavgiften - i utgangspunktet - blir å avregne direkte mellom partene pr. overtakelse, dersom denne ikke er bakt inn i felleskostnadene.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke tegninger.

Kopi av midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan ikke leveres, da dette ikke finnes på denne eiendommen i byggesaksarkivet.

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 oppvarmet med strøm og vedfyring.
Energikarakter: Ikke levert av selger.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Tekniske installasjoner og VVS
Innvendige avløpsrør er av støpejern før 1990. Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). 120 liter benkebereder plassert i kjøkkenskap. Det er registrert røykvarslere i boligen. Boligen er utstyrt med håndslukkeapparat. Leiligheten er utstyrt med porttelefon og automatisk åpning av hoveddøren.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 1 795 000,-
Andel fellesgjeld kr 243 368,-

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 (valgfri)

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld
2 049 318,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr. 243 368,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader
Kr. 6 701,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:
Styrehonorar
Arbeidsgiveravgift og pensjon
Revisjonshonorar
Forretningsførerhonorar
Drift og vedlikehold
TV/bredbånd
Forsikringer bygg
Kommunale avgifter
Eiendomsskatt
Festeavgift
Kostnader strøm, energi fellesareal
Andre driftskostnader
Felleskostnader dekker ikke trappevask,smømåking og gressklipping. Fordelt på ansvarsuker og ansvarsområder. Konferer med megler.

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.

Andel fellesgjeld
Andel fellesgjeld er kr. 243 368,- pr. 16.10.2026.

Selskapets totale gjeld er kr.
3 827 196,- pr. 16.10.2026.

Andel fellesformue
Andel fellesformue utgjør kr. 27 175,- pr. 16.10.2026.

Lånevilkår fellesgjeld
Lånenummer: 16363186908, DNB Bank ASA Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 16.10.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 57
Saldo per 16.10.2026: 3 827 196
Andel av saldo: 243 369
Første termin/første avdrag: 30.03.2021
(siste termin 30.12.2040)

Sikringsordning fellesgjeld/in-ordning
Ikke IN-ordning og ikke tilknyttet sikringsordning.

Formuesverdi
Formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket inntektsår 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 %). Fra inntektsåret 2026 er det tatt i bruk en ny beregningsmodell for boligverdier, og endelig formuesverdi kan derfor avvike fra oppgitt verdi.

Borettslaget
NORDRE ULSTENSVEI BORETTSLAG,
Orgnr: 950 041 056
Forretningsfører: Sobbl Boliger AS.

Forsikring
Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenr. 87374240.

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 er ikke gitt info fra brl om dyrehold. Det er oppført i vedtektene følgende:
"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. "

Regulering
Analyseområdet/Eiendommen ligger innenfor et av planalternativene for kommunedelplan InterCity på strekningen Rolvsøy - Borg bryggerier.

For øvrig gjelder Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg med nåværende bebyggelse og anlegg som formål.

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 borettslagets 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.

På borettslagets eiendom er det tinglyst følgende servitutter/heftelser:

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereiendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

Løsøre og tilbehør
Løse hvitevarer kan kjøpes ved siden av.
Ved i kjeller kan kjøpes ved siden av.

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. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

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 (der selger er privatperson / forbruker), 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. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. 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. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

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 Jeanette Mikalsen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Ulstens vei 37.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 2063, bnr. 1, fnr. 318, andelsnr. 4 i NORDRE ULSTENSVEI BORETTSLAG i Sarpsborg.
Andelsnummmer: 4.

Vårt oppdragsnummer er 194260108.

Meglers vederlag og utlegg. Ansvarlig megler
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 2,5 % av salgssummen inkl. mva (minimum 40 000 inkl. mva)

Tilrettelegging: 10 900,00
Visninger/overtagelse: 2 000,00
Oppgjørshonorar : 8 900,00
Betalingsutsettelse: 3 750,00
Elektroniske signeringer: 1 500,00
Markedspakke essensiell: 23 900,00
Opplysninger fra kommune: 4 500,00
Boligopplysninger forretningsfører: 5 950,00
Fotopakke: 7 500,00

Vederlag er summert til kr. 113 775,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Eierskiftegebyr forretningsfører; pris varierer.
5 800,00

Innhenting av grunnboksutskrifter og andre tinglyste dokumenter (Pris pr. innhentet dokument) 300,00

Tinglysing av pantedokument med urådighetserklæring for fast eiendom/andel i borettslag 545,00

Utlegg er summert til kr. 6 646,-.

Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling.

Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme. Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 120 421,-.

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 Monica V. Aronsen
+47 92 80 63 99
monica@partners.no
Holmskau & Partners.
Oppdragstakers forretningsadresse er
St. Marie gate 112, 1725 SARPSBORG.
930659096.

Tekniske dokumenter

Boligopplysninger:

Nordre Ulstensvei Borettslag		**Vår ref.:**	22/4
Ulstens Vei 37		**Type:**	Tilknyttet borettslag
1710 SARPSBORG		**Eiere:**	Jeanette Mikalsen
Organisasjonsnr:	950 041 056	**Andelsnr:**	4

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 701**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter	1 038
	Avdrag	959
	Felleskostnader - 1	4 704

Det er IKKE innført IN-ordning i boligselskapet

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	243 368	Gjeld siste årsoppg.:	281 587
Klient ajourf. lån:	3 827 196,25	Klient gj. s. årsoppg.:	4 445 558

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16363186908, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 16.10.2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 57

Saldo per 16.10.2026: 3 827 196

Andel av saldo: 243 369

Første termin/første avdrag: 30.03.2021 (siste termin 30.12.2040)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Hero Peroti
Adresse:	Ulstens Vei 37
Postnr/-sted:	1710 SARPSBORG
Telefon:	Mob.: 90222839
E-post:	nordreulstensvei@outlook.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	281 587	Andre inntekter:	1 033
Annen formue:	27 175	Utgifter:	14 199		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	9 000
Andelsnr:	4	Partialobligasjonsnr:	4

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1962				
Gårds/bruksnr:	2063/1/318				
Bygningstype:	Firmannsbolig				
Feste/eiet tomt:	Festet	Tomteareal:	4627		
Årlig festeavgift:	48 387,00				
Avg. reguleres:	01.04.2036				

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	87374240

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	15.06.1962	Første innflytting:	15.06.1962	SSBnr:	H0201
Etasje:	02	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Biloppstillingsplass utenfor boligen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		

Boligopplysninger:

Nordre Ulstensvei Borettslag
Ulstens Vei 37
1710 SARPSBORG

Vår ref.: 22/4
Type: Tilknyttet borettslag
Eiere: Jeanette Mikalsen

Organisasjonsnr: 950 041 056

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1
Ansiennitetsregler:	1 - Intern - andelseier i borettslaget		
	2 - Felles forkjøpsrett		
	2 - Medlem i SOBBL		

Fasiliteter:

Annen informasjon:

Ulstens vei 37

Nabolaget Tune/Nedre Lande - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

STOPP kjøpesenter Linje 130	5 min 0.4 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	20 min 1.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 29 min

Skoler

Lande barneskole (1-7 kl.) 421 elever, 22 klasser	7 min 0.6 km
Childrens Intern. School Sarpsborg (1... 267 elever, 15 klasser	9 min 0.7 km
Olavsborg Kristne skole (1-10 kl.) 97 elever, 9 klasser	15 min 1.3 km
Kurland barneskole (1-7 kl.) 442 elever, 22 klasser	17 min 1.5 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 553 elever, 38 klasser	14 min 1.3 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	15 min 1.3 km
Kalnes videregående skole 380 elever, 30 klasser	10 min 7.7 km

Ladepunkt for el-bil

Stopp Tune Senter, Sarpsborg	7 min
Extra og Obs Bygg Tune	10 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

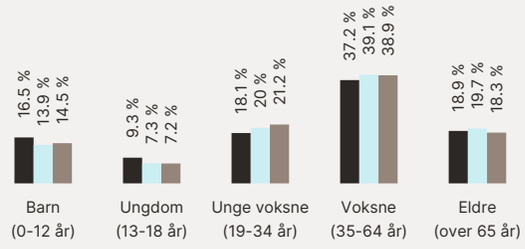
Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Kvalitet på skolene

Bra 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tune/Nedre Lande	1 071	452
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Valaskjold barnehage (1-5 år) 65 barn	5 min 0.4 km
Sarpsborg Doremi barnehage (0-5 år) 74 barn	9 min 0.7 km
Lande Gård barnehage (0-5 år) 80 barn	11 min 1 km

Dagligvare

Coop Extra Lande Senter PostNord	5 min 0.4 km
Spar Tune	6 min

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. Gående
3. Buss

Gateparkering
Lett 86/100

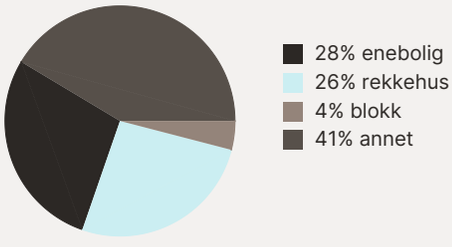
Trafikk
Lite trafikk 80/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 79/100

Sport

Kruseløkka ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	6 min 0.5 km
Sarpsborg stadion Ballspill, fotball	7 min 0.6 km
SATS Tunejordet	7 min
Actic Sarpsborg	11 min

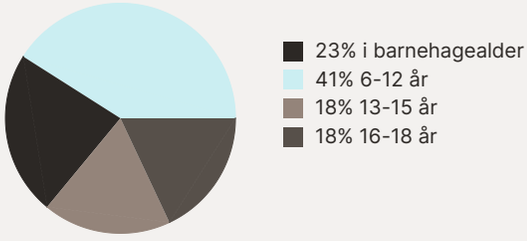
Boligmasse



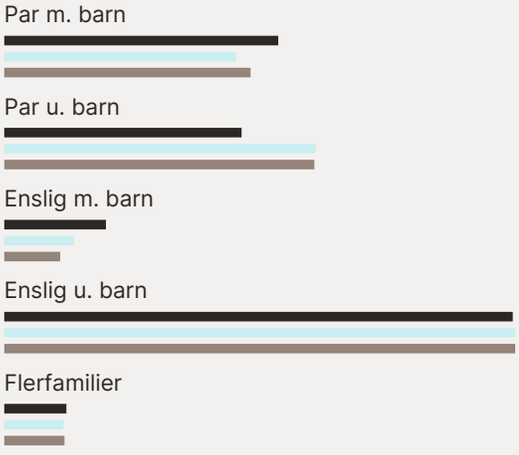
Varer/Tjenester

Stopp Tune	5 min
Apotek 1 Stopp Tune	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



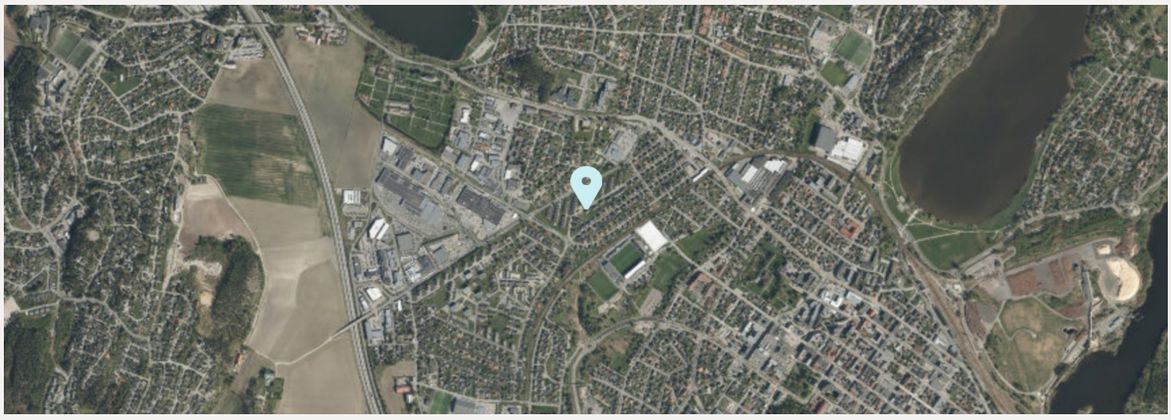
Familiesammensetning

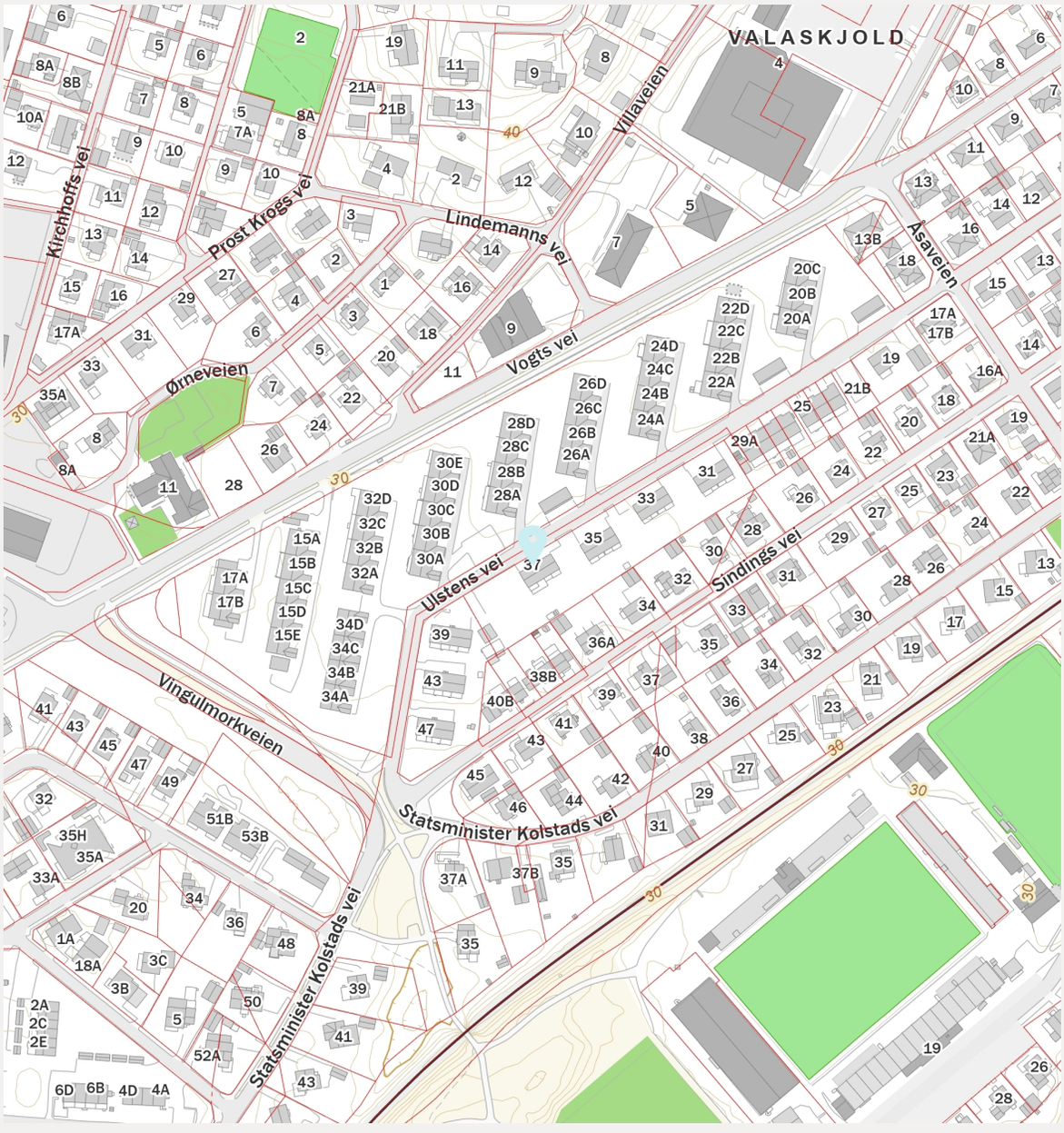


Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Ulstens vei 37, 1710 SARPSBORG
SARPSBORG kommune
gnr. 2063, bnr. 1, fnr. 318
Andelsnummer 4

Markedsverdi

1 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 21.10.2026 **Rapportdato:** 27.10.2026 **Oppdragsnr.:** 13794-2119 **Eiendomsverdi ref nr:** JJ7627

Autorisert foretak: Witek AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jørn-André Isnes

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 9 godt kvalifiserte takstingeniører. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringstakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

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

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

Witek
TAKST OG EIENDOM

Rapportansvarlig

Jørn-André Isnes
Uavhengig Takstingeniør
jorn@witek.no
924 21 101

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Leiligheten ligger i andre etasje i en korsdelt firemannsbolig med kjeller. Leiligheten består av entré, stue, kjøkken, bad og 3 soverom. Fra stuen er det utgang til en veranda mot sydøst.

Leiligheten fremstår med overflater og utstyr med en noe varierende standard, brukslitasje og utførelse.

Se for øvrig nærmere beskrivelser om de ulike bygningsdelene i denne rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1962

UTVENDIG Gå til side

Det er støpte fundamenter på leiregrunn.
Ringmuren er oppført av plasstøpt betong med sparestein som er isolert innvendig med Ytong/ Siporexelementer.
Alder, utførelse og tilstand på dreneringen er ukjent, men borettslaget opplyser at det ble utført tiltak på dreneringen i 1990.
I kjelleren er det støpte gulv på stedlige masser.
Ytterveggene er oppført av bindingsverk, og utvendig er fasadene kledd med liggende dobbeltfalset trepanel som er beiset/malt.
Saltak yttertak oppført i sperrekonstruksjon av tre med langsgående bærebukker, og med rupanel som undertak.
Taket er tekket med betongtakstein og besiktiget fra bakkenivå.
Vinduene er med karm og ramme av tre med 2-lags isolerglass fra 2007.
Det er brann- og lydklassifisert entrédør.
I stuen er det en vanlig balkongdør med 2-lags isolerglass fra 2006-07.
Fra stuen er det utgang til en veranda mot sydøst. Det er gulv av impregnerte terrassebord, og det er beiset/ malt rekkverk av trevirke.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er belagt med laminat og belegg.
Veggene er tapetsert, med innslag av trepanel og panelplater.
Himlingen er utført med trepanel.
Etasjeskillet er av trebjelkelag.
I leiligheten finnes det en teglsteinspipe som er pusset og malt innvendig i etasjen. Pipa er anboret med noen vedovn.
I felles trappegang er det malte trapper og rekkverk i trekonstruksjon med banebelegg i trinn/repos.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet har vegger med våtromstapet/belegg og himling med malt innvendig tak.
Gulvet er belagt med vinylbelegg.
Våtrommet er innredet med servant, toalett og dusjkabinett.
Lufteluke til kanal i vegg.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Det er vannstoppsystem.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige avløpsrør er av støpejern før 1990.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
120 liter benkebereder plassert i kjøkkenskap.

Det er registrert røykvarslere i boligen. Boligen er utstyrt med håndslokkeapparat.
Leiligheten er utstyrt med porttelefon og automatisk åpning av hoveddøren.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	77 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	77 m²
Totalpris	2 000 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 000 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

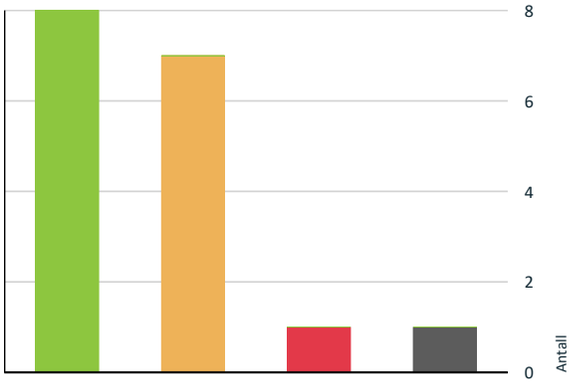
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

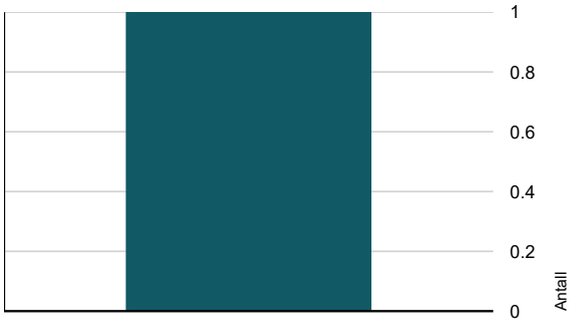
Fordeling av tilstandsgrader



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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningenes fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner for øvrig bygningsmasse i borettslaget/sameiet. Dersom det er utført en vurdering av disse konstruksjonene er vurdering kun for konstruksjonene som berører denne leiligheten. Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk; møbler, innredninger, løsøre o.l. er ikke flyttet på overalt.

Dersom det foreligger tilstandsvurdering av fellesdeler/øvrig bygningsmasse anbefales dette innhentet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Sammendrag av boligens tilstand

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1962

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein og besiktiget fra bakkenivå.

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

Årstall: 1990 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Vinduene er med karm og ramme av tre med 2-lags isolerglass fra 2007.


Råteskader i sidebord.


Fuktmerker på foring.

TG 1 Ytterdør

Beskrivelse
Det er brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse
I stuen er det en vanlig balkongdør med 2-lags isolerglass fra 2006-07.

Råteskader i sidebord utvendig.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Fra stuen er det utgang til en veranda mot sydøst. Det er gulv av impregnerte terrassebord, og det er beiset/ malt rekkverk av trevirke.

Vurdering av avvik:

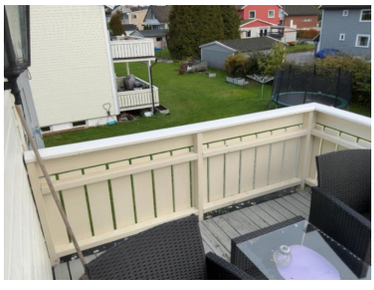
- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er registrert betydelig vær- og overflateslitasje med nedbrutt overflatebehandling. Det er også registrert lokal råte i enkelte terrassebord.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
- Råteskadet treverk har redusert styrke og levetid og bør skiftes ut. Øvrige terrassebord bør rengjøres, kontrolleres og vedlikeholdsbehandles for å redusere videre fuktopptak og nedbrytning.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.







Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er støpte fundamenter på leiregrunn.
Ringmuren er oppført av plasstøpt betong med sparestein som er isolert innvendig med Ytong/ Siporexelementer.
Alder, utførelse og tilstand på dreneringen er ukjent, men borettslaget opplyser at det ble utført tiltak på dreneringen i 1990.
I kjelleren er det støpte gulv på stedlige masser.
Ytterveggene er oppført av bindingsverk, og utvendig er fasadene kledd med liggende dobbeltfalset trepanel som er beiset/malt. Gavlvegger og fremsiden av huset ble kledd om og etterisolert i regi av borettslaget i 2005-06, og balkongsiden i 1990.
Saltak yttertak oppført i sperrekonstruksjon av tre med langsgående bærebukker, og med rupanel som undertak.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulv er belagt med laminat og belegg.

Vedlikehold ol;
Overflater har noe forskjeller av slitasjegrad og behov for vedlikehold.

Vedlikehold og oppgradering av overflater må vurderes ut fra brukerens egne behov og ønsker. Det anbefales normal overflatebehandling der det er tegn til slitasje.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er tapetsert, med innslag av trepanel og panelplater. Himlingen er utført med trepanel.

Overflater har noe forskjeller av slitasjegrad og behov for vedlikehold.

Vedlikehold og oppgradering av overflater må vurderes ut fra brukerens egne behov og ønsker. Det anbefales normal overflatebehandling der det er tegn til slitasje.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 20 mm.

Konsekvens/tiltak
• Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

⚠ Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

I leiligheten finnes det en teglsteinspipe som er pusset og malt innvendig i etasjen. Pipa er anboret med noen vedovn. Utvendig har pipa helbeslag.

Innvendige trapper

Beskrivelse

I felles trappegang er det malte trapper og rekkverk i trekonstruksjon med banebelegg i trinn/repos.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt er etablert før år 2000. I henhold til NS 3600:2025 skal vanntette sjikt etablert før år 2000 vurderes til TG3 som følge av alder og usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2. ETASJE > BAD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

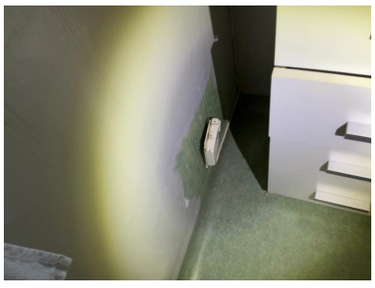
Våtrommet har vegger med våtromstapet/belegg og himling med malt innvendig tak.

2. ETASJE > BAD

Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med vinylbelegg.



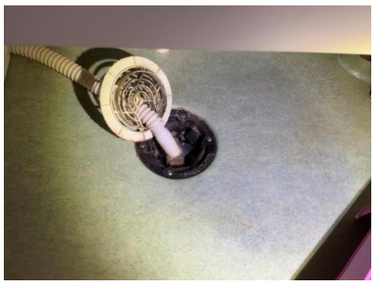
Mangler panelovn til oppvarming.

2. ETASJE > BAD

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har synlig vanntett sjikt av våtromstapet og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Sluket er av plast.



2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Lufteluke til kanal i vegg.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Kjøkkeninnredning i veien og dusjes i kabinett.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er vannstoppsystem.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, med normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av støpejern før 1990.

Vurdering av avvik:

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

120 liter benkebereder plassert i kjøkkenskap.

Vurdering av avvik:

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

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

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.

Beskrivelse

Sikringsskapet er av eldre type og er hovedsakelig utstyrt med skrusikringer. Det er montert digital strømmåler og jordfeilbryter på deler av anlegget.

Vurdering av avvik:

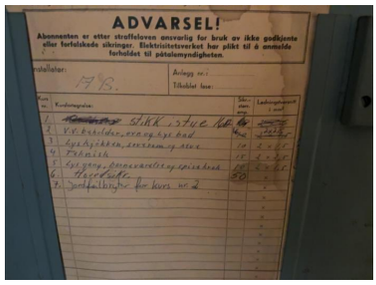
• Anlegget fremstår med eldre komponenter og bør vurderes opp mot alder, dokumentasjon og eventuelle tidligere arbeider. Dersom det ikke foreligger nyere kontroll eller dokumentasjon, anbefales en utvidet kontroll av registrert elektrovirksomhet.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene. Det anbefales en gjennomgang av en registrert el. takstmann.

Tilstandsrapport





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er registrert røykvarslere i boligen. Boligen er utstyrt med håndslokkeapparat. Funksjon og kontrollintervall er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med porttelefon og automatisk åpning av hoveddøren.

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

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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

77 m²/66 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, Bad, 3 Soverom, Kjøkken, Stue, 2 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 800 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 000 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		**2 000 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	27 175
Fradrag for andel felles gjeld	-	243 368
Konklusjon markedsverdi		**1 800 000**

Markedsvurdering

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.		80 412
Vedlikeholdskostnader, ansatt av takstingeniør	Kr.		8 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**88 500**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 240 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**1 550 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**1 550 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.		450 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**450 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

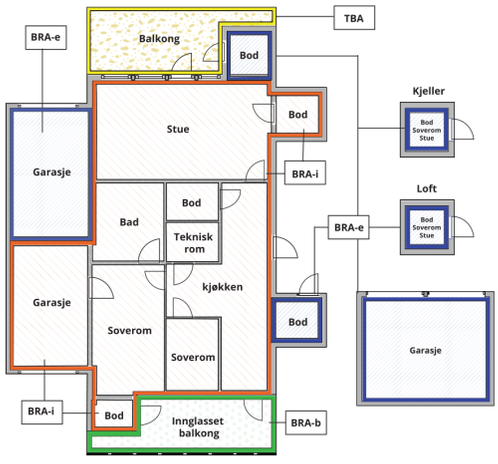
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	66			66	11
Kjeller		11		11	
SUM	**66**	**11**			**11**
SUM BRA	**77**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré/gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, kjøkken, stue		
Kjeller		Bod, bod 2	

Kommentar

I felles kjeller medfølger det 2 boder med et samlet areal på ca. 11 kvm, og på loftet medfølger det en egen nettingbod.

I kjelleren er det også en felles vaskekjeller med mulighet for tilkobling til vaskemaskin, samt felles lagringsrom med de andre beboerne.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.10.2026	Jørn-André Isnes	Takstingeniør
	Jeanette Mikalsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	2063	1	318	0	4618.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Ulstens vei 37

Festekontrakt

Neste justering

Utløpsdato

Hjemmelshaver
Nordre Ulstensvei Borettslag (fester)

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

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0201/NORDRE ULSTENSVEI BORETTSLAG	950041056	H0201	Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag	Mikalsen Jeanette

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
4	9 000	27 175	*31.12.2025*	243 368	*16.10.2026*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger sentralt til på Nedre Lande, ikke langt fra Sarpsborg sentrum. Området er stille og rolig, med lite gjennomgangstrafikk. Tunejordet som er et sentrum for alle mulige forretninger, byggevare, bilforhandlere, kjøpesenter, og andre servicetilbud har du i gangavstand. Fra leiligheten er det også gangavstand til både skole og barnehage, samt kort kjørevei til sykehuset på Kalnes.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er felles for hele borettslaget. Imidlertid har beboerne egne avtaler om vedlikehold av uteområdene. Tomten er opparbeidet med grøntarealer slik som gressplen, prydbusker og trær. Foran husrekken er det en asfaltert gårdsplass med felles biloppstillingsplasser.

Tinglyste/andre forhold

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

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

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

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

Bebyggelsen

Nordre Ulstensvei borettslag er bygd i 1962 og består av 4 firemannsboliger med til sammen 16 leiligheter.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Gjensidige

Egenerklæring for boligsalg

Egenerklæringen fylles ut før salget, og gir kjøper og takstmann informasjon om boligens tilstand. Egenerklæringen er gyldig i 12 måneder etter signering. Hvis boligen ikke er solgt innen denne perioden, må skjemaet fylles ut og signeres på nytt. En eventuell boligselgerforsikring er bare gyldig hvis egenerklæringen er gyldig ved budaksept.

Gode råd før du starter:

- Hvis dere er flere som selger sammen, må alle signere ett og samme skjema.
- Finn frem dokumentasjon på utført arbeid før du begynner. Dette kan for eksempel være kontrakter, pristilbud, faktura eller samsvarserklæring.
- Hvis et felt i skjemaet er valgfritt å fylle ut vil det stå i spørsmålet. Men ellers må alle spørsmål svares ut, med så utfyllende informasjon som mulig.
- Trenger du mer plass kan du bruke vedlegg på siste side av skjemaet. Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark.
- Hvis du fyller ut på papir, kan du lese vilkår for boligselgerforsikring i Vedlegg 2.

Megler (fylles ut av megler)

Meglers oppdragsnummer

194260108

Megleravdeling

Holmsbu & Partners

Selger(e)/fullmektig(e) Valgfritt

Fyll ut Selger 2 dersom dere er flere enn én selger. Er dere flere enn to, oppgi de øvrige i Vedlegg 1.

Fornavn

Jeanette I

Etternavn

Mikalsen

Fornavn Valgfritt

Etternavn Valgfritt

Om eiendommen

Gateadresse

Ulstensvei 37

Postnummer

1710

Sted

Sarpsborg

Selges eiendommen på vegne av noen andre?

- ○ Ja
- ⊗ Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?

- ○ Ja
- ⊗ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

- ⊗ Ja
- ○ Nei

Er eiendommen en fritidsbolig?

- ○ Ja
- ⊗ Nei

Driver du/dere med omsetning eller utvikling av eiendom?

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

- ○ Ja
- ⊗ Nei

Har du husforsikring?

Husforsikring, også kalt bygningsforsikring, dekker selve bygningen – vegger, tak, rør og fastmontert innredning. Det er ikke det samme som innboforsikring, som dekker møbler, klær og andre eiendeler. Selger du leilighet i borettslag eller sameie, er bygningen ofte forsikret gjennom fellesskapet. Denne informasjonen finner du i årsberetningen, eller spør styret hvis du er usikker.

- ○ Ja, egen husforsikring
- ⊗ Ja, forsikring gjennom sameie/borettslag
- ○ Nei

Hvis ja, oppgi forsikringsselskap

Oppgi forsikringsnummer Valgfritt

Har du selv benyttet deg av eiendommen?

- ⊗ Ja, hele eiertiden
- ○ Ja, deler av eiertiden
- ○ Nei

Hvis deler av eiertiden, når og hvor lenge har du benyttet deg av eiendommen? Valgfritt

Når ble boligen overtatt?

Hvis det er under fire år siden, skriv både måned og år (f.eks. 04.2025). Ellers bare år.

2018

Har hele eller deler av eiendommen vært leid ut i din eiertid?

- ○ Ja, hele eiendommen
- ○ Ja, deler av eiendommen
- ⊗ Nei

Hvis ja, når og hvor lenge har du leid ut eiendommen?

Korttidsutleie på under 4 uker totalt per år, for eksempel via Airbnb, regnes ikke som utleie i denne sammenhengen.

1. Våtrom

1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?

F.eks. dårlig eller feil fall på gulv, løse eller hule fliser, sprekker, lekkasjer, råte, lukt eller sopp. Oppgi også forhold fra tidligere eiere, altså før du kjøpte boligen.

- ◯ Ja
- ⊗ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller skaden og omfanget

Beskriv feilen eller skaden så konkret som du kan. Oppgi gjerne hva som er eller har vært problemet, hvilket rom, hvor i rommet det gjelder, når det ble oppdaget, og om det er gjort undersøkelser, reparasjoner eller utbedringer.

1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

F.eks. renovering som betyr at alt er revet til stenderverket og bygget opp på nytt, inkludert nytt sluk, membran gulv, vegger og rør. Eller mindre tiltak som nye fliser, baderomsinnredning etc. Oppgi også arbeid fra tidligere eiere, altså før du kjøpte boligen.

- ⊗ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hvilket bad/vaskerom/toalettrom?

Oppgi hvilket rom det gjelder (f.eks. bad, kjellerbad, vaskerom eller toalettrom). Har boligen flere våtrom, kan du legge dem til her.

På bad. NyH dusjkabinett, ny baderomservant og ny WC. I 2025

Hva ble gjort og når?

Oppgi hvilke arbeider som er utført, og hvilket år de ble gjort.

Se tekst over

Hvem utførte arbeidet

Oppgi hvem som har utført arbeidet, og hva hver enkelt har gjort. Dersom både faglærte og ufaglærte har vært involvert, må du tydelig beskrive hvilke deler som er utført av hvem.

- ☐ Faglært
- ☒ Ufaglært

Hvis faglært, hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?

Oppgi navn på firmaet, gjerne organisasjonsnummeret til firmaet, samt kort om hvilket arbeid de har hatt ansvar for.

Hvis ufaglært, hva ble utført av ufaglært?

Montert nytt dusjkabinett, w/c og vaskeservant

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Husk å dele dokumentasjonen med megler og takstmann.

- ◯ Ja
- ◯ Nei

Hvis ja, hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?

- ☐ Faktura
- ☐ Pristilbud
- ☐ Annet

2. Rør

2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?

F.eks. avvik på vannkvalitet, opplevd tilbakeslag, tregt avløp, motfall på rør, rørbrudd osv.

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen/skaden og omfanget

Beskriv feilen eller skaden så konkret som du kan. Oppgi gjerne hva som er eller har vært problemet, når det ble oppdaget, og om det er gjort undersøkelser, reparasjoner eller utbedringer.

2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?

F.eks. utskiftning, reparasjon eller vedlikehold av brønn, etablert minirenseanlegg, bytte av pumpe, utskiftning av rør osv.

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva ble gjort og når?

Oppgi hvilke arbeider som er utført, og hvilket år de ble gjort.

Hvem utførte arbeidet

Oppgi hvem som har utført arbeidet, og hva hver enkelt har gjort. Dersom både faglærte og ufaglærte har vært involvert, må du tydelig beskrive hvilke deler som er utført av hvem.

- [ ] Faglært
- [ ] Ufaglært

Hvis faglært, hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?

Oppgi navn på firmaet, gjerne organisasjonsnummeret til firmaet, samt kort om hvilket arbeid de har hatt ansvar for.

Hvis ufaglært, hva ble utført av ufaglært?

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Husk å dele dokumentasjonen med megler og takstmann.

- ◯ Ja
- ◯ Nei

Hvis ja, hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?

- [ ] Faktura
- [ ] Pristilbud
- [ ] Annet

3. Ventilasjon

3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg?

Vanlige feil ved ventilasjonsanlegg er tette filter, støy/sus fra vifte, ubalanse i luftmengder (over-/undertrykk) og dårlig lukt.

- ◯ Ja
- ⊗ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller skaden og omfanget

Beskriv feilen eller skaden så konkret som du kan. Oppgi gjerne hva som er eller har vært problemet, når det ble oppdaget, og om det er gjort undersøkelser, reparasjoner eller utbedringer.

3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg?

Gjelder både utskiftning, reparasjon, service, innregulering, vedlikehold osv.

- ◯ Ja
- ⊗ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva ble gjort og når?

Oppgi hvilke arbeider som er utført, og hvilket år de ble gjort.

Hvem utførte arbeidet

Oppgi hvem som har utført arbeidet, og hva hver enkelt har gjort. Dersom både faglærte og ufaglærte har vært involvert, må du tydelig beskrive hvilke deler som er utført av hvem.

- [ ] Faglært
- [ ] Ufaglært

Hvis faglært, hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?

Oppgi navn på firmaet, gjerne organisasjonsnummeret til firmaet, samt kort om hvilket arbeid de har hatt ansvar for.

Hvis ufaglært, hva ble utført av ufaglært?

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Husk å dele dokumentasjonen med megler og takstmann.

- ◯ Ja
- ◯ Nei

Hvis ja, hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?

- [ ] Faktura
- [ ] Pristilbud
- [ ] Annet

4. Elektrisitet

4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil på det elektriske anlegget?

- ◯ Ja
- ⊗ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen/skaden og omfanget

Beskriv feilen eller skaden så konkret som du kan. Oppgi gjerne hva som er eller har vært problemet, når det ble oppdaget, og om det er gjort undersøkelser, reparasjoner eller utbedringer.

4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?

- ⊗ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva ble gjort og når?

Oppgi hvilke arbeider som er utført, og hvilket år de ble gjort.

Hadde kontroll på elektrisk anlegg fra Elvia i April 2026. Avvik på stikkkontakt. (Ugjordet) Denne blir byttet av Elektriker Juni 2026

Hvem utførte arbeidet

Oppgi hvem som har utført arbeidet, og hva hver enkelt har gjort. Dersom både faglærte og ufaglærte har vært involvert, må du tydelig beskrive hvilke deler som er utført av hvem.

- [x] Faglært
- [ ] Ufaglært

Hvis faglært, hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?

Oppgi navn på firmaet, gjerne organisasjonsnummeret til firmaet, samt kort om hvilket arbeid de har hatt ansvar for.

Se punkt 4.2
Elvia

Hvis ufaglært, hva ble utført av ufaglært?

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Husk å dele dokumentasjonen med megler og takstmann.

- [x] Ja
- [ ] Nei

Hvis ja, hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?

- [x] Faktura
- [ ] Pristilbud
- [ ] Annet

4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget?

- [x] Ja
- [ ] Nei

Hvis ja, beskriv resultatet av kontrollen

Oppgi når det ble utført kontroll/tilsyn og om det ble avdekket feil/avvik. Dersom det ble funnet avvik, ber vi deg opplyse om disse er utbedret av autorisert elektriker, eller om feil/avvik fortsatt er til stede.

Se punkt 4.2

4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?

Norgespris er knyttet til boligen, så når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til avtalen ut bindingstiden.

- [ ] Ja
- [x] Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Oppvarming

5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?

En nedgravd oljetank er en underjordisk tank brukt til lagring av fyringsolje eller parafin for oppvarming av bygninger.

- [ ] Ja
- [x] Nei, ikke som jeg kjenner til

5.1.1 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på oljetanken (f.eks. er tanken fjernet, sanert eller lignende)?

Oljetanken kan benyttes til fossilfri oljefyring, men tanken må først tømmes for mineralolje og renses før bruk av bio-olje.

- [ ] Ja
- [ ] Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva ble gjort og når?

Oppgi hvilke arbeider som er utført, og hvilket år de ble gjort.

Hvem utførte arbeidet

Oppgi hvem som har utført arbeidet, og hva hver enkelt har gjort. Dersom både faglærte og ufaglærte har vært involvert, må du tydelig beskrive hvilke deler som er utført av hvem.

- [ ] Faglært
- [ ] Ufaglært

Hvis faglært, hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?

Oppgi navn på firmaet, gjerne organisasjonsnummeret til firmaet, samt kort om hvilket arbeid de har hatt ansvar for.

Hvis ufaglært, hva ble utført av ufaglært?

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Husk å dele dokumentasjonen med megler og takstmann.

- ○ Ja
- ○ Nei

Hvis ja, hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?

- [ ] Faktura
- [ ] Pristilbud
- [ ] Annet

5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn/kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende?

For eksempel sprekker, sotbrannskader, lekkasjer, trekkproblemer eller andre feil, og utførte tilsyn eller kontroller.

- ○ Ja
- ⊗ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen/skaden og omfanget

Beskriv feilen eller skaden så konkret som du kan. Oppgi gjerne hva som er eller har vært problemet, når det ble oppdaget, og om det er gjort undersøkelser, reparasjoner eller utbedringer.

5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)?

F.eks. feil, mangler eller redusert funksjon, ulyder. Oppgi også forhold som er reparert/utbedret.

- ○ Ja
- ⊗ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva ble gjort og når?

Oppgi hvilke arbeider som er utført, og hvilket år de ble gjort.

Hvem utførte arbeidet

Oppgi hvem som har utført arbeidet, og hva hver enkelt har gjort. Dersom både faglærte og ufaglærte har vært involvert, må du tydelig beskrive hvilke deler som er utført av hvem.

- [ ] Faglært
- [ ] Ufaglært

Hvis faglært, hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?

Oppgi navn på firmaet, gjerne organisasjonsnummeret til firmaet, samt kort om hvilket arbeid de har hatt ansvar for.

Hvis ufaglært, hva ble utført av ufaglært?

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Husk å dele dokumentasjonen med megler og takstmann.

- ◯ Ja
- ◯ Nei

Hvis ja, hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?

- [ ] Faktura
- [ ] Pristilbud
- [ ] Annet

5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg?

F.eks. installasjon, utskiftning, reparasjon, vedlikehold (service) etc. av varmeanlegget.

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Skjevheter og sprekker

6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?

- ⊗ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen/skaden og omfanget

Beskriv feilen eller skaden så konkret som du kan. Oppgi gjerne hva som er eller har vært problemet, når det ble oppdaget, og om det er gjort undersøkelser, reparasjoner eller utbedringer.

Vil anta det er skjevheter da det er eldre bygg
Takstmann sjekker opp

6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?

◯ Ja

◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva ble gjort og når?

Oppgi hvilke arbeider som er utført, og hvilket år de ble gjort.

Hvem utførte arbeidet

Oppgi hvem som har utført arbeidet, og hva hver enkelt har gjort. Dersom både faglærte og ufaglærte har vært involvert, må du tydelig beskrive hvilke deler som er utført av hvem.

☐ Faglært

☐ Ufaglært

Hvis faglært, hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?

Oppgi navn på firmaet, gjerne organisasjonsnummeret til firmaet, samt kort om hvilket arbeid de har hatt ansvar for.

7. Tak

7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen?

F.eks. lekkasjer, fuktmerker, misfarging, mugg/sopp eller andre tegn på at vann trenger inn. Oppgi også forhold fra tidligere eiere, altså før du kjøpte boligen.

◯ Ja

◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen/skaden og omfanget

Beskriv feilen eller skaden så konkret som du kan. Oppgi gjerne hva som er eller har vært problemet, når det ble oppdaget, og om det er gjort undersøkelser, reparasjoner eller utbedringer.

7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (f.eks. reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)?

F.eks. utskifting av taktekking, undertak, beslag, takrenner eller andre deler av taket. Oppgi også arbeid utført av tidligere eiere, altså før du kjøpte boligen.

◯ Ja

◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva ble gjort og når?

Oppgi hvilke arbeider som er utført, og hvilket år de ble gjort.

Hvem utførte arbeidet

Oppgi hvem som har utført arbeidet, og hva hver enkelt har gjort. Dersom både faglærte og ufaglærte har vært involvert, må du tydelig beskrive hvilke deler som er utført av hvem.

- [ ] Faglært
- [ ] Ufaglært

Hvis faglært, hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?

Oppgi navn på firmaet, gjerne organisasjonsnummeret til firmaet, samt kort om hvilket arbeid de har hatt ansvar for.

Hvis ufaglært, hva ble utført av ufaglært?

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Husk å dele dokumentasjonen med megler og takstmann.

- ○ Ja
- ○ Nei

Hvis ja, hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?

- [ ] Faktura
- [ ] Pristilbud
- [ ] Annet

8. Yttervegg og fasade

8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?

F.eks. fukt, kondens, misfarging eller trekk, råte eller sopp, utette vinduer, eller dører som er trege, vanskelige å åpne eller låse osv.

- ○ Ja
- ⊗ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen/skaden og omfanget

Beskriv feilen eller skaden så konkret som du kan. Oppgi gjerne hva som er eller har vært problemet, når det ble oppdaget, og om det er gjort undersøkelser, reparasjoner eller utbedringer.

8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?

F.eks bytte eller reparasjon av kledning, vinduer eller dører, malerarbeid eller andre tiltak.

- ⊘ Ja
- ○ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva ble gjort og når?

Oppgi hvilke arbeider som er utført, og hvilket år de ble gjort.

I regi av Boretslaget har yttervegger blitt malt. 2025

Hvem utførte arbeidet

Oppgi hvem som har utført arbeidet, og hva hver enkelt har gjort. Dersom både faglærte og ufaglærte har vært involvert, må du tydelig beskrive hvilke deler som er utført av hvem.

- [x] Faglært
- [ ] Ufaglært

Hvis faglært, hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?

Oppgi navn på firmaet, gjerne organisasjonsnummeret til firmaet, samt kort om hvilket arbeid de har hatt ansvar for.

Vet ikke. Utført av Boretslag

Hvis ufaglært, hva ble utført av ufaglært?

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Husk å dele dokumentasjonen med megler og takstmann.

- [x] Ja — Boretslaget har dette
- [ ] Nei

Hvis ja, hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?

- [x] Faktura
- [ ] Pristilbud
- [ ] Annet

9. Kjeller

9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

F.eks. hvis du har opplevd mugg eller fukt i kjellerstuen, oversvømmelse i kjelleren osv. Dette gjelder også hvis fuktproblemer har forekommet tidligere, men det er foretatt tiltak i etterkant.

- [ ] Ja
- [x] Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen/skaden og omfanget

Beskriv feilen eller skaden så konkret som du kan. Oppgi gjerne hva som er eller har vært problemet, når det ble oppdaget, og om det er gjort undersøkelser, reparasjoner eller utbedringer.

9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens/eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje?

- [x] Ja
- [ ] Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva ble gjort og når?

Oppgi hvilke arbeider som er utført, og hvilket år de ble gjort.

Drenert 2019 i regi av Boretslaget

Hvem utførte arbeidet

Oppgi hvem som har utført arbeidet, og hva hver enkelt har gjort. Dersom både faglærte og ufaglærte har vært involvert, må du tydelig beskrive hvilke deler som er utført av hvem.

- [x] Faglært
- [ ] Ufaglært

Hvis faglært, hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?

Oppgi navn på firmaet, gjerne organisasjonsnummeret til firmaet, samt kort om hvilket arbeid de har hatt ansvar for.

Av Boretslaget

Hvis ufaglært, hva ble utført av ufaglært?

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Husk å dele dokumentasjonen med megler og takstmann.

- [x] Ja — Boretslaget har dett
- [ ] Nei

Hvis ja, hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?

- [x] Faktura
- [ ] Pristilbud
- [ ] Annet

10. Skadedyr

10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter?

F.eks. maur, mus, rotter, skjeggkre, biller, kakerlaker eller lignende.

- [ ] Ja
- [x] Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hvilke type skadedyr, kryss av under

- [ ] Mus/Rotter
- [ ] Maur
- [ ] Skjeggkre
- [ ] Veggdyr
- [ ] Kakerlakker
- [ ] Biller (borebiller, pelsbiller, husbukk etc.)
- [ ] Annet

Hvis annet, spesifiser hvilket/hvilke skadedyr eller insekter

Hvis ja, beskriv skaden eller omfanget

10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser?

Med åpning for nærmere undersøkelser menes at konstruksjonen (vegger, gulv, tak, loft, krypkjeller osv.) er åpnet eller inspisert for å avdekke skadedyr eller andre skader. Dette kan inkludere hulltaking, fjerning av panel, gulvbelegg eller andre tiltak for å se inn i konstruksjonen.

- ○ Ja
- ⊗ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv hvilke undersøkelser

10.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter?

F.eks. maur, mus, rotter, skjeggkre, biller eller lignende.

- ○ Ja
- ⊗ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva ble gjort og når?

Oppgi hvilke arbeider som er utført, og hvilket år de ble gjort.

Hvem utførte arbeidet

Oppgi hvem som har utført arbeidet, og hva hver enkelt har gjort. Dersom både faglærte og ufaglærte har vært involvert, må du tydelig beskrive hvilke deler som er utført av hvem.

- ☐ Faglært
- ☐ Ufaglært

Hvis faglært, hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?

Oppgi navn på firmaet, gjerne organisasjonsnummeret til firmaet, samt kort om hvilket arbeid de har hatt ansvar for.

Hvis ufaglært, hva ble utført av ufaglært?

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Husk å dele dokumentasjonen med megler og takstmann.

- ◯ Ja
- ◯ Nei

Hvis ja, hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?

- ☐ Faktura
- ☐ Pristilbud
- ☐ Annet

11. Planer og godkjenninger

11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår, av deg eller tidligere eiere?

Er boligen endret fra slik den opprinnelig ble bygget. F.eks. innredet kjeller/loft, påbygg (ekstra rom, etasje), ombygging av rom (bod til bad, kjellerbod til kjellerstue).

- ⊗ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva ble gjort og når?

Oppgi hvilke arbeider som er utført, og hvilket år de ble gjort.

Deler av Stuen har blitt gjort om til ekstra rom
Utført av tidligere eier.

11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest?

Gjelder f.eks. påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygginger. Omfatter også innvendige bruksendringer, som at bod er gjort om til oppholdsrom (f.eks. soverom eller kjellerstue), samt eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter, som rivningspåbud eller krav om tilbakeføring.

- ◯ Ja
- ⊗ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv hva som mangler og hvorfor

11.3 Har eiendommen en utleiedel?

Med utleiedel menes en separat eller delvis avgrenset del av boligen som er, eller har vært, benyttet eller tilrettelagt for utleie.

- ◯ Ja
- ⊗ Nei

Angi hvilken kategori utleiedelen faller inn under

Vet du ikke eller er usikker, konferer dette nærmere med megler.

- ◯ Hybel (enkeltrom med tilgang til kjøkken og bad)
- ◯ Delvis selvstendig utleiedel (egen utvendig dør og intern dør fra hoveddel til utleiedel)
  En delvis selvstendig utleiedel er et rom eller en del av en bolig som leies ut, men som ikke oppfyller alle kravene til en fullverdig, selvstendig boenhet. Den er ofte knyttet til hovedboligen ved at beboere deler funksjoner som kjøkken eller bad, eller mangler egen inngang.
- ◯ Selvstendig bolig/utleiedel (egen inngang, ikke intern dør fra hoveddel)
  En selvstendig utleiedel er en godkjent, fysisk adskilt boenhet (leilighet) i en bolig, hvor leietaker har alle hovedfunksjoner for seg selv: stue, kjøkken, soverom, bad og toalett. Den må ha egen inngang, egen strømmåler, forsvarlig brannskille mot hoveddelen, samt oppfylle tekniske krav til takhøyde, dagslys og rømningsveier.
- ◯ Annet

Hvis annet/flere, spesifiser

Hvis du har flere utleiedeler legg til dette som vedlegg. Oppgi kategori og godkjenning som boenhet for hver enkelt.

11.3.1 Kjenner du til om utleiedelen er godkjent av bygningsmyndighetene som egen boenhet?

Vet du ikke eller er usikker, konferer dette nærmere med megler.

- ◯ Ja
- ◯ Nei

11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?

F.eks. planlagte vedlikeholds- eller rehabiliteringsarbeider, byggeplaner hos dere eller en naboeiendom, utskiftning av offentlige vann- eller avløpsrør eller andre forhold som kan påvirke økonomi eller bruk av eiendommen.

- ◯ Ja
- ⊗ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv hvilke planer og hvor stor endring dette eventuelt vil medføre i kostnader og/eller gjeld

12. Omgivelsene

12.1 Kjenner du til om eiendommen er eller har vært utsatt for flom, ras, skred eller lignende, eller om den ligger i et område med slik fare?

Dette gjelder for eksempel flom fra elv eller vann, jord- eller steinskred, snøskred eller andre naturhendelser som kan utgjøre risiko for eiendommen.

- ◯ Ja
- ⊗ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv hendelsen eller fareområde

12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

F.eks. forhold i nabolaget som kan være plagsomme eller ubehagelige for kjøperen, utbyggingsplaner på naboeiendom eller i området, støy, trafikk, lukt eller andre forhold som kan påvirke bokvalitet eller bruk av eiendommen.

- ◯ Ja
- ⊗ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, spesifiser

13. Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap

13.1 Er leiligheten en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap?

Sameie innebærer at du eier din egen bolig, men deler ansvar for fellesarealer. I borettslag og boligaksjeselskap eier du en andel av aksjer som gir deg rett til å bo i boligen. Hvis du er usikker på hva som gjelder din bolig, snakk med megleren din.

◯ Ja, sameie ⊗ Ja, borettslag ◯ Ja, boligaksjeselskap ◯ Nei

13.1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller problemer med fukt, vannlekkasje, sopp, råte eller lignende i sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet?

Er det kjente problemer i bygget eller fellesområdene. F.eks. lekkasje fra taket, fuktproblemer i kjeller, dårlig ventilasjon, tidligere utbedringer av sopp, råte, problemer med tett avløp osv.

- ⊗ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen/skaden og omfanget

Beskriv feilen eller skaden så konkret som du kan. Oppgi gjerne hva som er eller har vært problemet, hvor i rommet det gjelder, når det ble oppdaget, og om det er gjort undersøkelser, reparasjoner eller utbedringer.

vært vann i kjeller i naboens NR: 35

13.1.2 Kjenner du til uenigheter eller konflikter av noe slag, som du selv eller sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet er innblandet i?

Er det kjente konflikter eller uenigheter knyttet til boligen eller fellesskapet. F.eks. juridiske tvister, uenighet om vedlikehold, kostnader eller fellesutgifter, klager/saker knyttet til støy, bruk av fellesarealer, naboforhold osv.

- ◯ Ja
- ⊗ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv konflikten og partene slik du har forstått det

13.1.3 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i bygget eller fellesareal i sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet?

Er det kjent problem med skadedyr eller insekter i bygget eller fellesområdene. F.eks. vært behov for skadedyrkontroll, utført bekjempelse eller tiltak osv.

◯ Ja

⊗ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen/skaden og omfanget

Beskriv feilen eller skaden så konkret som du kan. Oppgi gjerne hva som er eller har vært problemet, hvor i rommet det gjelder, når det ble oppdaget, og om det er gjort undersøkelser, reparasjoner eller utbedringer.

13.1.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen i sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet?

F.eks. planlagte vedlikeholds- eller rehabiliteringsarbeider, endringer i felleskostnader eller fellesgjeld eller andre forhold som kan påvirke økonomi eller bruk av eiendommen.

◯ Ja

⊗ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv hvilke planer og hvor stor endring dette eventuelt vil medføre i kostnader og/eller gjeld

13.1.5 Kjenner du til om det er faste løpende kostnader som faktureres utenfor fellesutgifter i sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet?

F.eks. snømåking, veiforening, veilag, strøm, fjernvarme, parkering, kommunale avgifter mv.

◯ Ja

⊗ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hvilke kostnader? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

14. Andre opplysninger

14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere.

Det kan være f.eks. tømrerarbeid, murerarbeid, drenering etc. NB! Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

◯ Ja

⊗ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet.

Hvis arbeidet er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her

14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

F.eks. hvis det er gjort noe med støttemur, vinterhage, anneks, utearealer etc.

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva ble gjort og når?

Oppgi hvilke arbeider som er utført, og hvilket år de ble gjort.

Hvem utførte arbeidet

Oppgi hvem som har utført arbeidet, og hva hver enkelt har gjort. Dersom både faglærte og ufaglærte har vært involvert, må du tydelig beskrive hvilke deler som er utført av hvem.

- ☐ Faglært
- ☐ Ufaglært

Hvis faglært, hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?

Oppgi navn på firmaet, gjerne organisasjonsnummeret til firmaet, samt kort om hvilket arbeid de har hatt ansvar for.

Hvis ufaglært, hva ble utført av ufaglært?

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Husk å dele dokumentasjonen med megler og takstmann.

- ◯ Ja
- ◯ Nei

Hvis ja, hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?

- ☐ Faktura
- ☐ Pristilbud
- ☐ Annet

14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen?

F.eks. skaderapport etter vannlekkasje, tilstandsrapport, rapport fra fagpersoner eller andre dokumenterte vurderinger av boligens tilstand. Husk å informere megler og takstmann om dette.

- ◯ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilke rapporter eller dokumentasjon dette gjelder

14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen?

F.eks. hvitevarer, markise/persienne, skap, el-billader, flaggstang, sentralstøvsuger, boblekar/jacuzzi, solcelleanlegg eller annet fast inventar som følger med eiendommen.

- [x] Ja
- [ ] Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen/skaden og omfanget

Oppgi hva og hvor i boligen/eiendommen dette har forekommet. Beskriv også omfanget, når forholdet ble oppdaget, og om det er gjort undersøkelser, reparasjoner eller utbedringer.

En-To rift på Markise ute

14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt?

Her kan du oppgi feil eller mangler du ikke har beskrevet tidligere, for eksempel private avtaler, tinglyste forhold eller andre relevante forhold.

- [ ] Ja
- [x] Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, skriv opplysningene her

Et tryggere boligsalg med boligselgerforsikring

Som selger kan du holdes ansvarlig i opptil fem år for feil og mangler du ikke er klar over og derfor ikke får informert kjøper om. Oppdages en slik skade, kan du risikere krav om heving, prisavslag eller erstatning. Hvilke skader du er ansvarlig for, reguleres av avhendingsloven. En boligselgerforsikring gir deg trygghet dersom kjøper fremmer krav om feil eller mangler ved boligen.

Få hjelp hvis boligkjøper oppdager feil eller mangler:

- Jurister og advokater tar all dialog og saksbehandling med kjøper.
- Ved behov, innhenter vi fageksperter og dekker kostnaden for å få en vurdering av skadene.
- Vi utbetaler prisavslag eller erstatning, håndterer hevingsoppgjør og sørger for reparasjon av skaden.
- Vi håndterer saken hvis det blir en rettssak.
- Det er ingen egenandel.

Les fullstendige vilkår (PDF) (gjensidige.no/vilkar/boligselgerforsikring)

Se Produktark/IPID for boligselgerforsikring (PDF) (gjensidige.no/ipid/gfno/EAP38)

Pris

Prisen på boligselgerforsikringen regnes ut med en promille fra boligens salgssum og dekker hele ansvarsperioden på fem år. Promillen er ulik for forskjellige boligtyper. Boligselgerforsikringen varer i fem år, og gjelder fra budaksept hvis det er under seks måneder til overtakelsen. Er overtakelsen lenger frem i tid, gjelder den fra overtakelsesdatoen.

Betaling

Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Du blir bare trukket én gang. Hvis boligen ikke blir solgt, betaler du ingenting.

Angrerett

Du kan angre på kjøpet av boligselgerforsikringen inntil 14 dager etter signeringen av egenerklæringsskjemaet, eller frem til eiendommen legges ut for salg, avhengig av hva som inntreffer først.

Boligselgerforsikring fra Gjensidige

Ønsker du boligselgerforsikring fra Gjensidige?

Cirka 8 av 10 velger boligselgerforsikring fordi det gir ekstra trygghet for en relativt liten kostnad.

◯ Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring

◯ Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Betingelser for boligselgerforsikringen

- Jeg bekrefter at boligkjøper ikke er i nær familie med meg.
- Jeg bekrefter at boligkjøper ikke har inngående kjennskap til eiendommen.
- Jeg bekrefter at eiendommen ikke er regulert til annet enn bolig- eller fritidsformål.
- Jeg bekrefter at boligen ikke er under oppføring eller total ombygging.
- Jeg bekrefter at eiendommen ikke selges ved tvangssalg eller konkurs.
- Jeg bekrefter at salget ikke er ledd i næringsvirksomhet.
- Jeg er kjent med at dersom jeg har tilbakeholdt eller gitt uriktige opplysninger, kan Gjensidiges ansvar reduseres og selskapet kan kreve erstatning for utbetalinger som er gjort.
- Jeg er kjent med at det er 14 dagers angrerett fra jeg signerer skjemaet. Unntaket er hvis boligen blir lagt ut for salg eller solgt innen 14 dager, da opphører angrefristen.
- Jeg bekrefter å ha lest vilkårene til boligselgerforsikring som følger vedlagt i lenken eller som Vedlegg 2:
  Les vilkårene for boligselgerforsikring (PDF) (gjensidige.no/vilkar/boligselgerforsikring)

Bekreft bestilling

☒ **Jeg har lest og akseptert betingelsene for boligselgerforsikringen**

Signering

Fylles ut av alle selgere som skal signere. Hvis det er flere enn to selgere, kan skjemaet skrives ut, og dere kan signere for hånd. Det er viktig at alle signerer ett og samme dokument.

Selger/Fullmektig

Dato: 19/10-26 Sarpsborg

Signatur: Jeanette Mikalsen

Selger/Fullmektig

Dato:

Signatur:

A V S K R I F T

St.merker kr. 160,-.

FESTEKONTRAKT

Undertegnede prestegårdstilsyn — ~~skogforvalter~~ — bortfester herved under forbehold av Kirkedepartementets godkjenning til

Nordre Ulstensvei Borettslag A/L v/ Ivar Berg

En parsell på ca. 5247,2 av

Tune prestegård — ~~kapellangård~~ gårds nr. 63

bruks nr. 1 i Tune herred.

Parsellen, som bortfestes i den stand, den for tiden er og med de forpliktelser som måtte påhvile den, har følgende grenser og arealer, som departementet ikke tar noe ansvar for:

Grensebeskrivelse.

Delet tar til i tomtens nordligste hjørne ved Ulstensvei (p.1) og går 28,75 m. i sørøst (p.2), 151,20 m. i sørvest (p.3), 32,76 m. i nordvest (p.4) og 151,81 i nordøst frem til utgangspunktet.
Tomten er påvist og merket i marken. Dens beliggenhet i forhold til polygonnettet går fram av omstående kart.

Arealet er netto 4644,0 m^2.

Veigrunn 603,2 "

Total 5247,2 m^2.

Festet skjer ellers på slike vilkår:

1. Festetiden er 99 — nitti ni — år regnet fra 1. mars 1961.
2. For festet betales en årlig avgift av kr. 630.- som betales til den, som av departementet måtte bli bemyndiget til å innkreve avgiften innen 1. oktober hvert år. Etter forfall regnes 4 % renter.

KIRKEDEPARTEMENTET 15.MRS61

Når 25, 50 og 75 år av festetiden er gått, kan det offentlige eller festeren innen to år — hvis forholdet ikke ordnes ved overenskomst som godkjennes av Kirkedepartementet — kreve holdt skjønn til bestemmelse om og — i tilfelle — til hvilket beløp den årlige festeavgift bør forhøyes eller nedsettes under hensyn til rentenivået og til endringer i parsellens verdi som ikke skyldes festerens egne foranstaltninger.

Skjønnet avgis med bindende virkning av 2 uvillige menn, oppnevnt av vedkommende oppnevnelsesmyndighet, som hvis mennene ikke blir enige, også oppnevner en oppmann. Omkostningene ved skjønnet utredes av vedkommende rekvirent. Slikt skjønn kan departementet også kreve når festeretten med departementets samtykke går over til andre enn festerens bo eller arvinger, jfr. post 7 nedenfor.

3. I festet medfølger ingen rett utenfor eller langsmed parsellen medmindre vedkommende rettighet er uttrykkelig forbeholdt festeren i nærværende kontrakt.

4. Parsellens innhegning (oppføring og vedlikehold av forsvarlig gjerde) påhviler i sin helhet festeren uten utgift for prestegården.

Parsellen, som må være bebygget innen 3 — tre — år fra nærværende kontrakts godkjenning, må ikke bebygges på en skjemmende eller for naboeiendommen sjenerende måte.

Festeren må rette seg etter de på byggetiden fastsatte bestemmelser om bebyggelse og regulering m. v. enten disse følger av godkjent regulering eller er fastsatt av Kirkedepartementet.

5. Til sikkerhet for avgiftens riktige betaling har prestegårdens eier 1ste prioritets panterett i de på parsellen oppførte eller oppførendes hus og anlegg.

For lån eller bidrag av det offentlige[1]) vikes dog prioritet med opptrinnsrett etter vedkommende lån eller bidrag likesom også i andre tilfeller — på særskilt søknad derom — 1ste prioritets panterett for avgiften kan frafalles, når departementet finner å kunne samtykke i det.

6. Unnlatelse av å erlegge den årlige avgift innen 3 — tre — måneder etter forfallstid eller unnlatelse av parsellens bebyggelse innen den i post 4 nevnte frist likesom misligholdelse av noen annen av denne kontrakts bestemmelser medfører rett for det offentlige til å erklære festet for brutt og kreve nærværende festekontrakt avlest. Hvorvidt misligholdelse foreligger, bestemmes i tilfelle med endelig virkning ved skjønn overensstemmende med post 2.

Festet kan i øvrig ikke oppheves eller oppsies innen festetidens utløp, medmindre der med departementets godkjenning treffes overenskomst herom.

7. De festeren ved denne kontrakt hjemlede rettigheter og forpliktelser tilkommer og påhviler også hans bo eller arvinger og kan også overdras til andre hvis departementet samtykker heri. Overføring av festeretten til parsellen eller noen del av denne eller framleie er ugyldig uten sådant samtykke.

8. Når festet av hvilkensomhelst grunn opphører, påhviler det ikke prestegårdens eier eller det offentlige noen innløsningsplikt for hus, gjerder etc., eller noen erstatning for utførte forbedringer, hvorimot parsellen, forsåvidt der ikke treffes annen overenskomst (f. eks. om parsellens bortfeste til en ny eier av husene), kan forlanges ryddiggjort av festeren innen 4 — fire — måneder etter festets opphør.

---

[1]) Kongeriket Norges Hypotekbank, Småbruk- og Boligbanken, Den norske stats husbank, Statens Pensjonskasse, Statens nedskrivningsbidrag og liknende.

Skulle festet opphøre, mens det påhviler hus og anlegg på parsellen lån eller bidrag av det offentlige eller av kreditt- eller hypotekforeninger eller hvor 1ste prioritet for avgiften i andre tilfeller er frafalt, jfr. post 5, skal Kirkedepartementet ha rett til å sette festeren ut av parsellens og husets eller husenes besittelse, hvorimot ryddiggjørelse ikke skal kunne forlanges, men adgang holdes åpen for långiveren eller vedkommende kommune til festerettens overføring til ny leier mot at denne betaler kontraktsmessig avgift for den gjenværende del av festetiden.

9. I tilfelle av avståing av parsellen eller deler derav til gate- og veggrunn eller grunn til kraft- og telefonledninger og liknende og hvortil der — om ekspropriasjon ikke finner sted — behøves Kirkedepartementets samtykke, tilfaller erstatningen prestegårdens eier og innbetales til departementet uten at der tilkommer festeren noen annen erstatning for dette enn at festeavgiften nedsettes i forhold til størrelsen av det avståtte stykke. Nedsettelsen blir i tilfelle å bestemme ved skjønn. Kirkedepartementet kan tilstå festeren ytterligere nedsettelse i festeavgiften i tilfeller hvor grunnavståingen volder festeren særlig ulempe.

10. Festeren overtar å utrede alle skatter, avgifter og andre byrder, som påhviler eller måtte bli pålagt parsellen, eller en etter dennes størrelse forholdsmessig del av de prestegården påhvilende skatter m. v. — Han må også bestride mulige utgifter til opparbeiding av gater (veger), anlegg av vann- og kloakkledninger etc. og har — uten erstatning av prestegårdens eier eller det offentlige — å finne seg i enhver bestemmelse, som av vedkommende (eller en eventuell) bygnings- eller reguleringskommisjon måtte bli fattet vedrørende parsellen.

11. Festeren bærer alle med bortfestingen forbundne omkostninger, såsom ved stemplet papir til festekontrakten og dennes tinglysing samt en innfestningsavgift kr. 25,—.

12. Festeren godtar den av departementet fastsatte festeavgift.

Torgny Bjerke
p.t.form.i Tune prosteg.tils

Sarpsborg 1o. mars 1961

NORDRE ULSTENSVEI BORETTSLAG A/L

Godkjent.

Stempelmerke til kr. 160,- må settes på kontrakten og kasseres innen en måned fra idag.

Kirke- og undervisningsdepartementet
Oslo, den 20. april 1961.

Etter fullmakt:
Ø. Jahr

EIGIL HOIM

For tinglysingen kr. 10,-
Ført inn i dagboken ved
Tune sorenskriverembede
som nr. 1333 den 24/4 19 61
Ført inn i grb. bl.x
~~x personregistrx~~
Hefteiser anmerkes mot kr. ~~x~~ 5,-
~~Anmerkes~~

Tomta har nr. 318 av gnr. 63 bnr. 1 i Tune.-
Festeren mangler konsesjon.
Harald Angell.
kst.

SORENSKRIVEREN I TUNE

Riktig avskrift bekreftes:
Gebyr kr. 5,- betalt, avgjort ved st.merke.

Tune sorenskriverembete, Sarpsborg den 29.5.1961.

Harald Angell.
kst.

SORENSKRIVEREN I TUNE

SORENSKRIVEREN I TUNE

16

Statskog

NEDRE ULSTEINSVEI BORETTSLAG

POSTBOKS 335
1702 SARPSBORG

Elverum, 30. desember 2010

Vår saksbehandler:	Vår ref.:	Deres ref.:
	105/2063/1/318-10/04797-001	

AVG.NR. 19-212, TUNE PRESTEGARD, GNR. 2063, BNR. 1, FNR. 318, REGULERING AV FESTEAVGIFT/LEIE 2011

Opplysningsvesenets fond er grunneier for nevnte tomt. Statskog SF opptrer på vegne av grunneier i saker som gjelder Deres kontraktsforhold vedrørende tomten.

Deres kontrakt, gjeldende fra 1.3.1961, gir nå adgang til å regulere festeavgiften. Festeavgiften er regulert med utgangspunkt i eiendommens tomteverdi på reguleringstidspunktet, og en avkastning i prosent av tomteverdien frem til neste ordinære regulering. Opplysningsvesenets fond (Ovf) fremsetter med dette krav om regulering av festeavgiften i henhold til festekontrakten.

Tomtens areal er 4629 m². Eiendommens tomteverdi anslås for tiden til kr 780,- pr. m².

Vi får da følgende utregning: 4629 m² x kr/m² 780,- x 7,25 % = kr 261 770,-.

Tomtefesteloven av 20. desember 1996 nr. 106 setter en øvre grense for oppregulering av festeavgift for festekontrakter til bolig- og fritidshus inngått 26. mai 1983 eller før. Grensen er nå kr 10 453,- for hvert dekar tomt, jf. tomtefesteloven § 15, 2. ledd nr. 2. Er tomten mindre enn ett dekar, er grensen kr 10 453-.

Årlig festeavgift reguleres i samsvar med ovennevnte til **kr 48 387,-**.

Ny festeavgift innkreves fra og med forfall 1. april 2011.

Neste **ordinære** reguleringsår vil være 2036.

Eventuelle innsigelser til regulering av festeavgift sendes skriftlig innen fire uker fra dette brevets dato.

Med vennlig hilsen

Elisabeth H. Stottenud

for Per Ove Fredsvik

Statskog SF	Postadresse:	Kontoradresse:	Telefon:	Telefaks:	Bankkonto:
NO 966 056 258	Postboks 174 2402 Elverum	Gml. Trysilv. 12, Elverum	+47 07800	+47 62 41 12 81	

Ordensregler

Nordre Ulstensvei Borettslag

Vedtatt av generalforsamlingen 03.05.23

- **Utemiljø**

- Biler, sykler, barnevogner o.l. skal ikke parkeres foran innganger.
- Beboerne skal holde det rent og ryddig på eiendommen, så som v/gressklipping, snømåking, etc.
- Utgangsdørene skal være låst døgnet rundt.
- Risting av tøy og teppebanking fra balkonger er ikke tillatt.

- **Innemiljø**

- Barnevogner, sykler og lignende skal ikke parkers i trappeoppganger.
- Skotøyplassering utenfor entredører er ikke tillatt.
- Høyrøstet tale i trappeoppgang må unngås, spesielt etter klokken 22.00.
- Vaskelistene for trappegang og kjeller må følges. Hvis fravær, må vikar skaffes.
- Reparasjoner, banking i vegger etc. skal ikke skje etter klokken 20.00.
- Etter kl. 22.00 må man ta hensyn med radio, TV og lignende og ha naboene i tankene.
- Foreldrene plikter å orientere og forklare barna ordensreglene så langt det er mulig.

- **Vaskerom**

- Vaskemaskiner og tørketromler skal ikke benyttes mellom klokken 22.00 og 07.00.

Retningslinjer for styrets vurdering av søknaden for montering av varmepumpe:

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

- Installasjonen skal kun foretas av kvalifisert personell med nødvendig opplæring innen installasjon og service på produktet som leveres.

• Det må velges en varmepumpe så stillegående som mulig

• Utedelen må plasseres slik at naboer ikke blir forstyrret av støy eller vibrasjoner. Utvendig lydnivå skal maks være 50 db.

• Utedelen skal ikke festes mot yttervegg av tre som deles med naboleilighet. Dette for å unngå vibrasjonsproblemer og støy.

• Utedelen må plasseres slik at den ikke hindrer snørydding og lignende.

• Utedelen må plasseres slik at det ikke oppstår problemer i forbindelse med avrenning av kondensvann.

• Hvis utedelen plasseres slik at kondensvann ikke kan renne fritt fra utedelen må dette ledes vekk på en forsvarlig måte slik at man unngår problemer med fukt, vannsøl, issvuller, frostsprenging og lignende.

• Avløpsrør må frostsikres med selvregulerende varmekabel hvis det er fare for de tettes ved ising.

• Kondensvann fra innedelen må ledes ut av leiligheten på en slik måte at det ikke oppstår problemer med vannsøl når varmepumpen brukes som aircondition om sommeren.

- Styret kan kreve at det skal monteres et overbygg for å skjule utedelen. Dette skal males i husets farge.

- Alle kostnader vedrørende vedlikehold bæres av andelseier. Borettslaget kan pålegge vedlikehold eller fjerning hvis pumpen fortsatt er til sjenanse.

- Ved fjerning av varmepumpen skal evt. skader på bygning utbedres av andelseier.

- Ved salg av boligen er andelseier forpliktet til å videreformidle informasjon til ny andelseier.

- **Opplysninger som skal vedlegges søknaden:**

  - Varmepumpens spesifikasjoner
  - Merke
  - Leverandør
  - Utvendige mål
  - Utvendig lydnivå
  - Skisse av huset/tomt påtegnet forslag til montering

Søknad og avtale om installering av varmepumpe i Nordre Ulstensvei Borettslag

Undertegnede andelseier: ……..

adr……

søker herved om å få installere varmepumpe.

Innstalleringen skal skje på nedenstående vilkår som aksepteres av andelseier.

1. Søknad om installering med forslag til plassering og angivelse av type varmepumpe/støynivå skal være godkjent av styret, se vedlagte retningslinjer.

2. Plassering av varmepumpen skal godkjennes av styret.

3. **Andelseier er ansvarlig for at varmepumpen ikke er til sjenanse for naboer og er skjemmende på bygningen**. Dette gjelder ved plassering, utseendemessig og ved støy. SFT's krav er at støyen hos naboen ikke skal overstige 35 desibel.

4. **Alle kostnader vedrørende vedlikehold bæres av andelseier.** Borettslaget kan **pålegge** vedlikehold eller fjerning hvis pumpen etter pålegg fortsatt er til sjenanse.

5. Ved fjerning av varmepumpen skal eventuelle **skader på bygning utbedres av andelseier.**

6. Hvis pålegg fra borettslaget ikke etterkommes, kan borettslaget fjerne pumpen for andelseiers regning.

7. Ved salg av boligen er andelseier forpliktet til å videreformidle informasjonen i denne avtale til ny andelseier.

Sarpsborg, …..…/……...

_____

Andelseier

Søknaden godkjennes.

Eventuelle vilkår:…….

……..

Sarpsborg, …..…/……..

_____

For Nordre Ulstensvei Borettslag

RETNINGSLINJER FOR OPPSETTING OG BRUK AV TRAMPOLINE

(vedtatt på GF 28. april 2015)

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 0700 – 2100 på hverdager og 0900 – 1700 på 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 uteareale ne, 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 retningslinjene for bruk av trampoline.

_____ _____
sted dato

_____
Andelseiers underskrift

Vedtekter

for Nordre Ulstensvei borettslag org nr. 950041056

tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

Vedtatt av generalforsamlingen den 21.06.04
Nytt punkt 5-3 vedtatt av generalforsamlingen den 10.03.20

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Nordre Ulstensvei 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.

5-3 Lading av el-biler og plug-in hybrider

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

- Det skal søkes styret om tillatelse, før etablering av ladepunkt/ladestasjon.
- Ladepunkt/ladestasjon, skal etableres på yttervegg av boligen, etter anvisning fra styret.
- Etablering av ladepunkt skal utføres og etableres i henhold til gjeldende forskrifter.
- Strøm til ladepunkt skal hentes fra andelseiers sikringsskap.
- Andelseier skal etter at installasjon av ladepunkt er utført, sende kopi av samsvarserklæring til styret.
- Andelseier må selv bekoste installasjonen av ladepunktet, og eventuelle andre kostnader i forbindelse med etableringen av dette.
- Andelseier skal sørge for nødvendig vedlikehold av selve ladepunktet, strømledninger fra eget sikringsskap fram til ladepunktet, og eventuelt annet vedlikehold, tilknyttet ladepunktet.

- Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under, eller som senere måtte oppstå, som følge av monteringen/etableringen av ladepunktet.
- Andelseier må på egen kostnad fjerne hele eller deler av tiltaket, dersom dette skulle være nødvendig, i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningsmassen. På samme måte må andelseier for egen kostnad besørge eventuell remontering.
- Dersom tiltaket fjernes, må andelseier for egen kostnad tilbakeføre bygningen i opprinnelig og forsvarlig stand.
- Ladepunktet eies av andelseier
- Det tillates IKKE at el.bil eller plug-in hybrid, lades med vanlig Schuko-kontakt (vanlig vegg-stikkontakt) i borettslaget.
- Medfører lading av el.bil og plug-in hybrider at el. tilførselen til borettslaget må oppgraderes, skal generalforsamlingen ta stilling til om kapasiteten skal økes.
- Dersom el.tilførselen i borettslaget ikke lenger er tilstrekkelig for lading av el.bil og plug-in hybrider, kan styret trekke tilbake tillatelser.

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning 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.

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.

SOBBL 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.

Nordre Ulstensvei Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Tidspunkt: Onsdag 08.04.2026 kl. 19:00

Sted: SOBBLs lokaler, St. Mariegate 112, møterom styre

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2 Regnskap og revisors beretning for 2025

3 Innkomne saker

4 Godtgjøring til styret

5 Valg

5.1 Valg av styremedlem for 2 år

5.2 Valg av varamedlem for 1 år

5.3 Valg av valgkomite for 1 år

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

26.03.2026

Hilsen styret i Nordre Ulstensvei 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. Regnskap og revisors beretning for 2025

3. Innkomne saker

4. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2025 til ordinær generalforsamling 2026.

5. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Hero Peroti
Styremedlem, Sindre Thorbjørnsen
Styremedlem, Christian Pettersen
Varamedlem, Frøydis Helen Nordby

5.1 Valg av styremedlem for 2 år

Christian Pettersen er på valg.

5.2 Valg av varamedlem for 1 år

Frøydis Helen Nordby er på valg.

5.3 Valg av valgkomite for 1 år

5.4 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 2026 i Nordre Ulstensvei Borettslag.

Sted og dato: _____ , ____ /_____ -2026

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.

Resultatregnskap for Nordre Ulstensvei Borettslag

	Note	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		874 272	771 072	874 300	891 100
Innkrevde kostnader finans		395 040	396 096	395 000	378 200
Sum inntekter		**1 269 312**	**1 167 168**	**1 269 300**	**1 269 300**
KOSTNADER					
Styrehonorar	1	46 000	46 000	48 000	49 400
Arbeidsgiveravgift og pensjon		6 486	6 486	6 800	7 000
Revisjonshonorar	3	4 125	3 875	4 000	4 200
Forretningsførerhonorar		56 202	53 954	56 200	57 900
Drift og vedlikehold	4	18 324	62 474	85 000	75 000
TV/internett		113 689	106 952	111 300	113 400
Forsikringer		80 897	54 882	64 200	90 600
Kommunale avgifter		277 445	241 816	290 200	278 000
Eiendomsskatt		57 715	57 715	57 800	57 800
Festeavgift		48 387	48 387	48 400	48 400
Kostnader strøm, energi		29 248	28 886	31 000	31 000
Andre driftskostnader	5	9 783	9 971	21 400	22 300
Sum kostnader		**748 302**	**721 399**	**824 300**	**835 000**
Driftsresultat		**521 010**	**445 769**	**445 000**	**434 300**
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		5 892	5 349	0	0
Renteinntekter		10 409	7 865	0	0
Rentekostnader		224 164	240 366	231 800	196 600
Sum finansielle poster		**-207 863**	**-227 152**	**-231 800**	**-196 600**
Resultat		**313 147**	**218 618**	**213 200**	**237 700**
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		313 147	218 618	0	0

Balanse for Nordre Ulstensvei Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 10, 11	609 225	609 225
Sum anleggsmidler		**609 225**	**609 225**
OMLØPSMIDLER			
Andre fordringer	7	224 260	190 629
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		302 000	171 796
Konto for skattetrekk-bundne midler		6	6
Sum omløpsmidler		**526 265**	**362 431**
SUM EIENDELER		**1 135 490**	**971 656**

Balanse for Nordre Ulstensvei Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital		-3 058 138	-3 371 286
Sum egenkapital	**8, 9**	**-3 056 538**	**-3 369 686**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	3 961 688	4 127 159
Borettsinnskudd	11	132 000	132 000
Sum langsiktig gjeld		**4 093 688**	**4 259 159**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		97 244	80 897
Påløpte renter		1 096	1 286
Sum kortsiktig gjeld		**98 340**	**82 183**
Sum gjeld		**4 192 028**	**4 341 341**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 135 490**	**971 656**

Nordre Ulstensvei Borettslag

Sted:_____, dato:_____

Hero Peroti	Christian Pettersen	Sindre Thorbjørnsen
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.

	2025	2024
Disponible midler pr 01.01.	**280 248**	**215 739**
Endring disponible midler		
Årets resultat	313 147	218 618
Avdrag lån	-165 471	-154 108
Årets endring av disponible midler	**147 677**	**64 509**
Disponible midler	**427 925**	**280 248**

Omløpsmidler	526 265	362 431
Kortsiktig gjeld	-98 340	-82 183
Disponible midler	**427 925**	**280 248**

Noter

Note 1 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2025 gjelder for valgperioden 2024/2025.

Note 2 - Ansatte og OTP

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

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2025 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	2025	2024
6600 Vedlikehold bygning	28 324	30 474
6609 Egenandel forsikring	-10 000	32 000
Sum	**18 324**	**62 474**

Vedlikehold bygning: Spyling av tett utløp, maling og malingsutstyr samt bytte av sikring til fellesanlegg.

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	2025	2024
6300 Leie av møtelokaler	750	750
6500 Verktøy og redskap	598	0
6550 Driftsmateriell	973	631
6720 Honorar for økon.og jur.bistan	0	1 000
7090 Driftskostn. traktor;maskin	2 248	2 306
7400 Kontingent	1 216	1 212
7710 Generalforsamling/årsmøte	1 875	1 875
7770 Bank og kortgebyr	1 547	1 512
7771 Diverse purregebyr og renter	-32	-9
7790 Andre driftskostnader	607	694
Sum	**9 783**	**9 971**

7790 Andre driftskostnader: Servering på generalforsamling og årsavgift kredittkort Coop

Note 6 - Bygninger

Kostpris 1962	609 225
Bokført verdi 31.12	**609 225**

Tomten gnr 2063, bnr 1, festenr 318 i Sarpsborg kommune fra 01.03.1961, er leiet av Opplysningsvesenets Fond. Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

Note 7 - Andre fordringer

	2025	2024
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	224 260	190 629
Sum	**224 260**	**190 629**

Note 8 - Endringer egenkapital

	2025	2024
Egenkapital 01.01.	-3 369 686	-3 588 303
Årets resultat	313 147	218 618
Egenkapital 31.12.	**-3 056 538**	**-3 369 686**

Note 9 - Egenkapital

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

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**16363186908**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	5.05 %
Beregnet innfridd:	31.12.2040
Opprinnelig lånebeløp:	4 835 000
Lånesaldo 01.01:	4 127 159
Avdrag i perioden:	165 471
Lånesaldo 31.12:	**3 961 688**

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	7	251 921	1 763 447
	8	245 214	1 961 712
	1	236 533	236 533

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

Opprinnelig borettsinnskudd 1962 kr 132 000.

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

Resultat og balanse med noter for Nordre Ulstensvei Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nordre Ulstensvei Borettslag

Styreleder	Hero Peroti (sign.)	05.03.2026
Styremedlem	Sindre Thorbjørnsen (sign.)	05.03.2026
Styremedlem	Christian Pettersen (sign.)	05.03.2026

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 Nordre Ulstensvei Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordre Ulstensvei Borettslag som viser et overskudd på kr 313 147. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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, 5. mars 2026
Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Nordre Ulstensvei Borettslag onsdag 08.04.2026 kl. 19:00 - SOBBLs lokaler, St. Mariegate 112, møterom styre.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Johan Iversen Holmvik.

1.2 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Johan Iversen Holmvik

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 3
Antall fullmakter: 1
Antall stemmeberettigede: 4

I tillegg møtte:
Medeiere/andre:
Fra SOBBL: Johan Iversen Holmvik

Vedtak:
Registreringen ble: Godkjent

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:
Valgt ble: Christian Pettersen og Hero Peroti.

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:
Innkalling og oppsatt dagsorden ble: Godkjent.

2. Regnskap og revisors beretning for 2025

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til orientering.

3. Innkomne saker

Vedtak:

Ingen saker til behandling.

4. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2025 til ordinær generalforsamling 2026.

Forslag: Styreleder bevilges ett honorar på kr 25.320. Styremedlemmene bevilges ett honorar på kr 10.340 hver.

Vedtak:
Som forslag.

5. Valg

5.1 Valg av styremedlem for 2 år

Christian Pettersen er på valg.

Forslag: Gjenvalg.

Vedtak:
Valgt ble: Enstemmig som forslag.

5.2 Valg av varamedlem for 1 år

Frøydis Helen Nordby er på valg.

Forslag: Gjenvalg.

Vedtak:
Valgt ble: Enstemmig som forslag.

5.3 Valg av valgkomite for 1 år

Vedtak:
Styret fungerer som valgkomite.

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

Vedtak:
Valgt ble:

Delegat: Sindre Thorbjørnsen.
Varadelegat: Christian Pettersen.

Protokoll ble opplest før godkjenning.

Protokoll for Nordre Ulstensvei Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Johan Holmvik (sign.)	08.04.2026
Sekretær	Johan Holmvik (sign.)	08.04.2026
Protokollvitne	Hero Peroti (sign.)	08.04.2026
Protokollvitne	Christian Pettersen (sign.)	08.04.2026

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Norkart

Eiendom	3105 2063/1/318		
Utskriftsdato	15.10.2026	**Antall datasett**	52

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

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

5 Berørte datasett

- FJERNVARMEKONSESJON
- KVIKKLEIRE (NVE)
- NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)
- KOMMUNEDELPLAN INTERCITY ROLVSØY - BORG BRYGGERIER - PLANFORSLAG
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)

47 Sjekkede, ikke berørte datasett

- AKTSOMHETSKART FOR KVIKKLEIRESKRED (NVE)
- BYGGEFORBUDSSONER KRAFTLEDNINGER (Statnett)
- FLOM AKTSOMHETSOMRÅDER (NVE)
- FORURENSET GRUNN (Miljødirektoratet)
- FRILUFTSLIVSOMRÅDER – KARTLAGTE (MD)
- GRUNNVANNSBOREHULL (NGU)
- KOMMUNEDELPLAN HENSETTING FREDRIKSTAD SARPSBORG
- KULTURLANDSKAP - VERDIFULLE (MD)
- KULTURMINNER – kulturmiljøer (Riksantikvaren)
- KULTURMINNER – SEFRAK bygninger (Riksantikvaren)
- MARINE NATURTYPER – DN håndbok 19 (Miljødirektoratet)
- NATURTYPER PÅ LAND OG I FERSKVANN – DN håndbok 13 (Miljødirektoratet)
- NATURVERNOMRÅDER (Miljødirektoratet)
- SKREDHENDELSER (NVE)
- STEINSPRANG aktsomhetsområder (NGU)
- STØYKARTLEGGING VEG ETTER T-1442 (Statens vegvesen)
- STØYSONER FOR HAVN
- STØYSONER FOR KOMMUNALE VEIER
- TEMAKART BARNETRÅKK - SENTRUMSPLANEN
- TEMAKART BYKJERNE OG KVARTALSSTRUKTUR - SENTRUMSPLANEN
- TEMAKART GRØNNSTRUKTUR - SENTRUMPLANEN
- TEMAKART HENSYNSSONE STORULYKKERISIKO - SENTRUMSPLANEN
- TEMAKART KULTURMILJØ - SENTRUMPLANEN
- VA-LEDNINGER
- ARTER AV NASJONAL FORVALTNINGSINTERESSE (MD)
- DYRKBAR JORD (NIBIO)
- FLOMSONER (NVE)
- FORURENSET GRUNN (SK)
- FRILUFTSLIVSOMRÅDER – STATLIG SIKRA (MD)
- GRUS OG PUKK (NGU)
- KOMMUNEDELPLAN INTERCITY – FV. 118. NY SARPSBRU
- KULTURMINNER – freda bygninger (Riksantikvaren)
- KULTURMINNER – lokaliteter, enkeltminner og sikringssoner (Riksantikvaren)
- KVIKKLEIREOMRÅDER
- NATURTYPER - utvalgte (Miljødirektoratet)
- NATURVERNOMRÅDER - foreslåtte (Miljødirektoratet)
- RADON aktsomhet (NGU)
- STATLIGE PLANRETNINGSLINJER FOR DIFFERENSIERT FORVALTNING AV STRANDSONEN LANGS SJØEN (Kommunal- og distriktsdepartementet)
- STORMFLO OG HAVNIVÅ (Kartverket)
- STØYSONER FOR BANE NORs JERNBANENETT (Bane NOR SF)
- STØYSONER FOR INDUSTRI
- STØYSONER FOR SKYTEBANER
- TEMAKART BYGNINGER VURDERT FOR VERN - SENTRUMSPLANEN
- TEMAKART FLOMVEIER - SENTRUMSPLANEN
- TEMAKART GUL LISTE - SENTRUMPLANEN
- TEMAKART HØYDER OG BYGNINGSTYPOLOGI - SENTRUMPLANEN
- TEMAKART LEKEPLASSDEKNING - SENTRUMSPLANEN

FJERNVARMEKONSESJON

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.09.2025



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Fjernvarmekonsesjon', utarbeidet av Østfold Energi. Kartelaget viser konsesjonens yttergrense i henhold til fjernvarmekonsesjon gitt av NVE 15.12.2023.
Konsesjonen varer til 08.07.2039. Disse bygningene må tilknyttes fjernvarmeanlegget: Kommuneplanens arealdel: Nybygg over 500 m², til- og påbygg over 500 m², samt bygninger over 500 m² som foretar hovedombygging. Se unntak i § 4.25 i kommuneplanens arealdel 2024-2036. Sentrumsplanen: Alle nybygg med bruksareal (BRA) over 500 m² samt alle bygninger med BRA over 500 m² som foretar hovedombygging

Tegnforklaring

Konsesjonsområde

KOMMUNEDELPLAN INTERCITY ROLVSØY - BORG BRYGGERIER - PLANFORSLAG

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	05.06.2025



Om datasettet

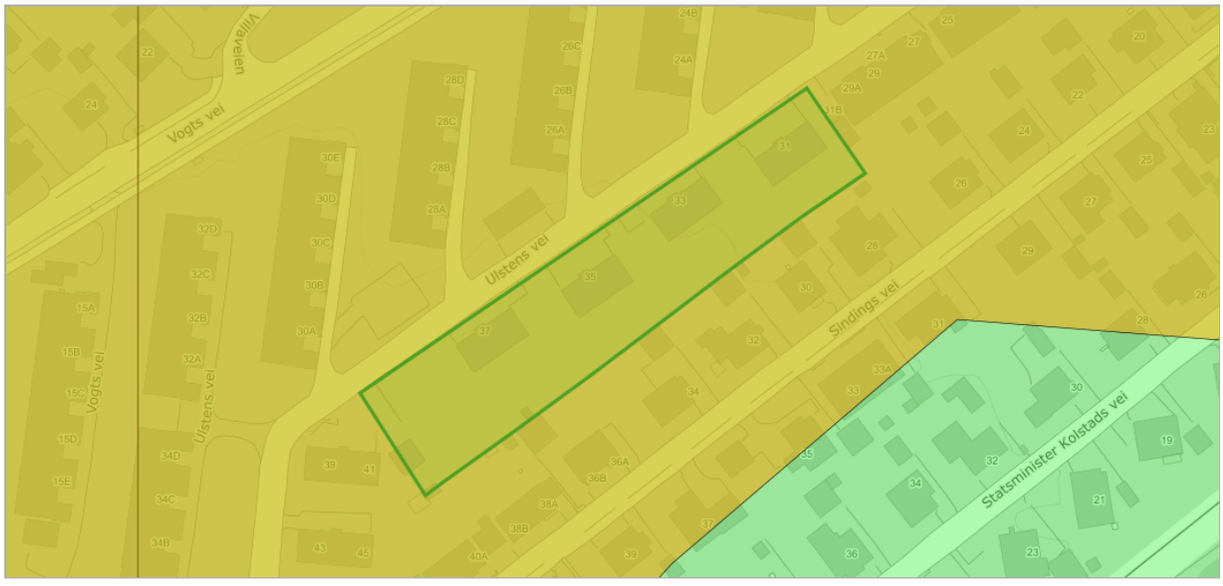
Analyseområdet/Eiendommen ligger innenfor et av planalternativene for kommunedelplan InterCity på strekningen Rolvsøy - Borg bryggerier.

Kommuneplanområde

PlanID	Plannavn	Link	Antall
-	Kommunedelplan for dobbeltspor Rolvsøy - Klavestad	-	3
-	IC Rolvsøy-Klavestad	-	1

KVIKKLEIRE (NVE)

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	14.10.2026



Om datasettet

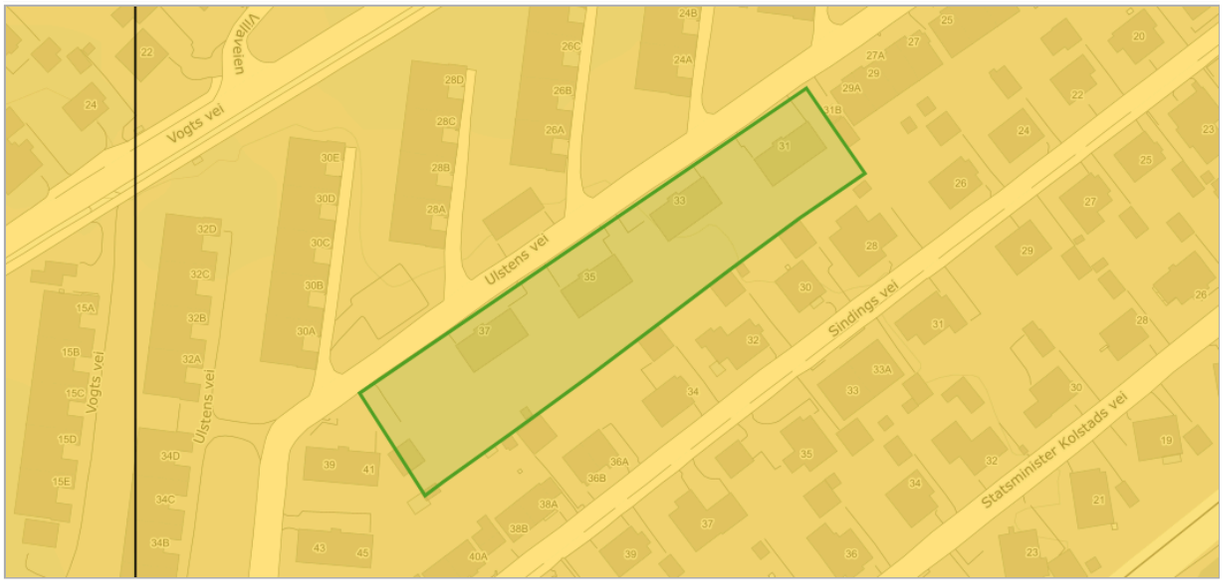
Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Kvikkleire' fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE). Kartlaget gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Objekter

Navn	Faregrad	Faktaark
Valaskjold (faresone 10-3)	Middels	Faktaark (https://www.nve.no/oestfold/kvikkleirerapporter-for-sarpsborg-kommune)

MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	14.10.2026



Om datasettet

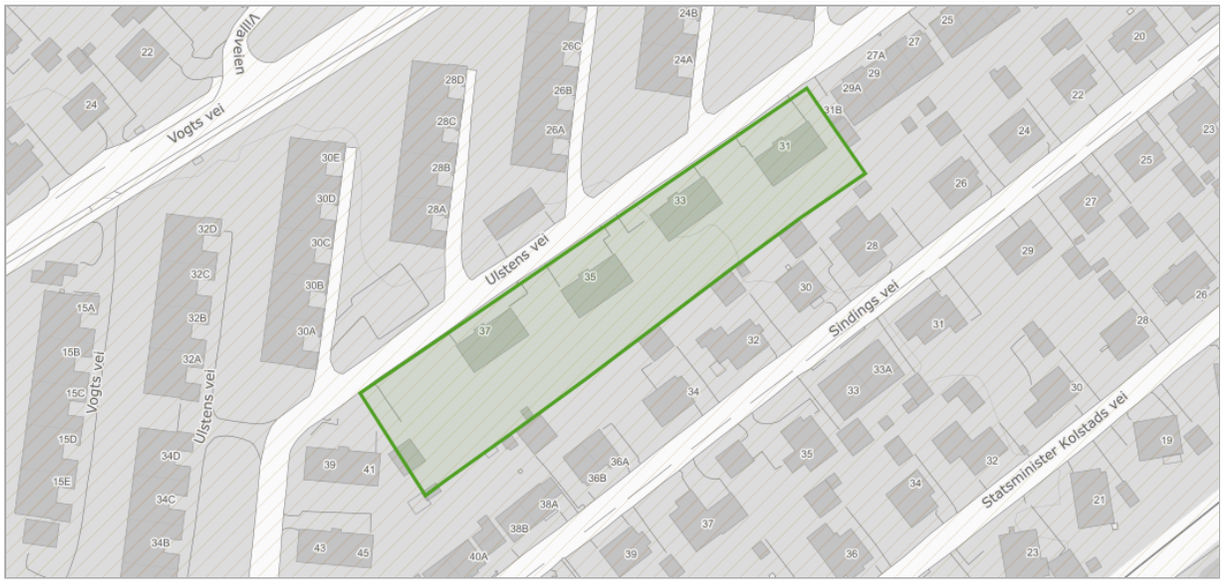
Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'mulighet for marin leire' fra Norges Geologiske Undersøkelse (NGU). Kartlaget viser hvor det potensielt kan finnes marin leire - enten oppe i dagen eller under andre løsmassetyper. 'Mulighet for marin leire' inndeles i svært stor, stor, middels, svært stor men usammenhengende/tynt, liten, stort sett fraværende eller ikke angitt. De ulike klasser er vist i ulike blåtoner/hvit. Blå skravur gis løsmassetyper der lokale/tynne forekomster av marin leire kan forventes. Områdene over 'marin grense' vises med tynn svart skravur, og disse kan det generelt ses bort fra mht. forekomst av marin leire. Kommunen har valgt å legge vekt på NVEs kartlag 'Aktsomhetskart for kvikkleire' siden dette kartlaget gjør en sammenstilling av de områdene med mulighet for marin leire som samtidig er bratte nok til at kvikkleireskred kan utløses. Kommunen vil som hovedregel ikke kreve geoteknisk vurdering iht. plan- og bygningsloven § 28-2 for tiltak omfattet utelukkende av kartlaget 'mulighet for marin leire', men byggherre bør være særlig oppmerksom på at det kan være utfordrende grunnforhold og at lokalstabiliteten bør prosjekteres nøye. Se link: Norges Geologiske Undersøkelse (https://www.ngu.no/)

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
stor	Fyllmasse (antropogent materiale)

NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	24.08.2026



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Naturtyper på land (NiN)' fra Miljødirektoratet (MD). Kartlaget viser naturtypelokaliteter kartlagt etter Miljødirektoratets instruks for kartlegging av naturtyper på land. Naturtyper prioritert for kartlegging er rødlistede naturtyper og naturtyper med sentral økosystemfunksjon. Type- og beskrivelsessystemet Natur i Norge er benyttet for å dokumentere det faglige innholdet. Hver lokalitet er gitt en økologisk kvalitet, basert på tilstand og naturmangfold.

Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Sarpsborg	Biofokus	2024

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	Ulstens vei 37	H0201	2063/1/318	95	3	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MIKALSEN JEANETTE 030587*****	Eiendomsrett 1/1	ULSTENS VEI 37 1710	Bosatt

Vegadresse: Ulstens vei 37

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1710 SARPSBORG	Kirkesogn	02020401 Tune
Grunnkrets	2204 Karlsborg	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	3 Kurland		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
4	6472095		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Tatt i bruk (TB)	10.10.1962

4: Bygning 6472095: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Tatt i bruk 10.10.1962

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	380
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	380
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	4

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	10.10.1962	10.10.1962
Endre bygningsdata	15.02.2021	15.02.2021

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	2	190	0	190	0	0	0
H01	2	190	0	190	0	0	0

Borettslag

Navn	Nordre Ulstensvei Borettslag	Org.nr	950041056
Adresse	St. Marie gate 112, 1725 SARPSBORG	Ant. andeler	4

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

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Festegrunn	2063/1/318	4618.7	

Utskriftsdato: 15.10.2026

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.**	2063	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**	318	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ulstens vei 37, 1710 SARPSBORG								

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
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/13940/Bestemmelser%2C%20datert%2018.06.2026.pdf
Delarealer	**Delareal** 97 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_Lavpunkt **KPFare** Flomfare
	Delareal 4 619 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** BS_Landskap_12 **KPBestemmelseHjemmel** miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur
	Delareal 4 619 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** BS_Lav-moderat fortetting **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	980 m^2
KPHensynsonenavn	H220_Veg
KPStøy	Gul sone iht. T-1442

Delareal	4 619 m^2
KPHensynsonenavn	H410_01
KPInfrastruktur	Krav vedrørende infrastruktur

Delareal	4 619 m^2
Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende

Delareal	752 m^2
KPHensynsonenavn	H320_aktsomhet overvann
KPFare	Flomfare

Delareal	4 619 m^2
KPHensynsonenavn	H310_Kvikkleire
KPFare	Ras- og skredfare

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	Forslag
Navn	InterCity Fredrikstad Sarpsborg
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommunedelplan

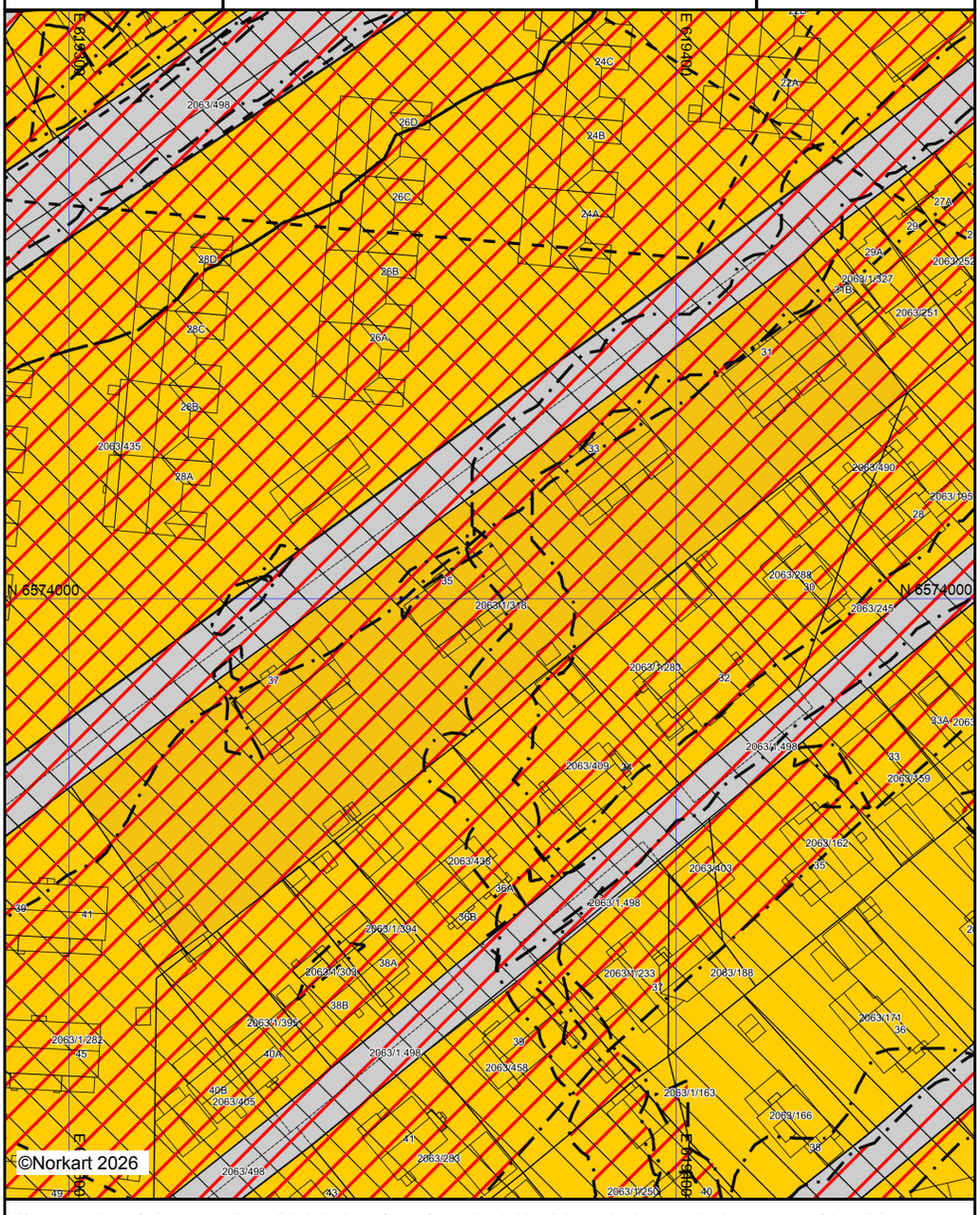
Sarpsborg kommune

Kommuneplan

Eiendom: 2063/1/318
Adresse: Ulstens vei 37
Utskriftsdato: 15.10.2026
Målestokk: 1:1000

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



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

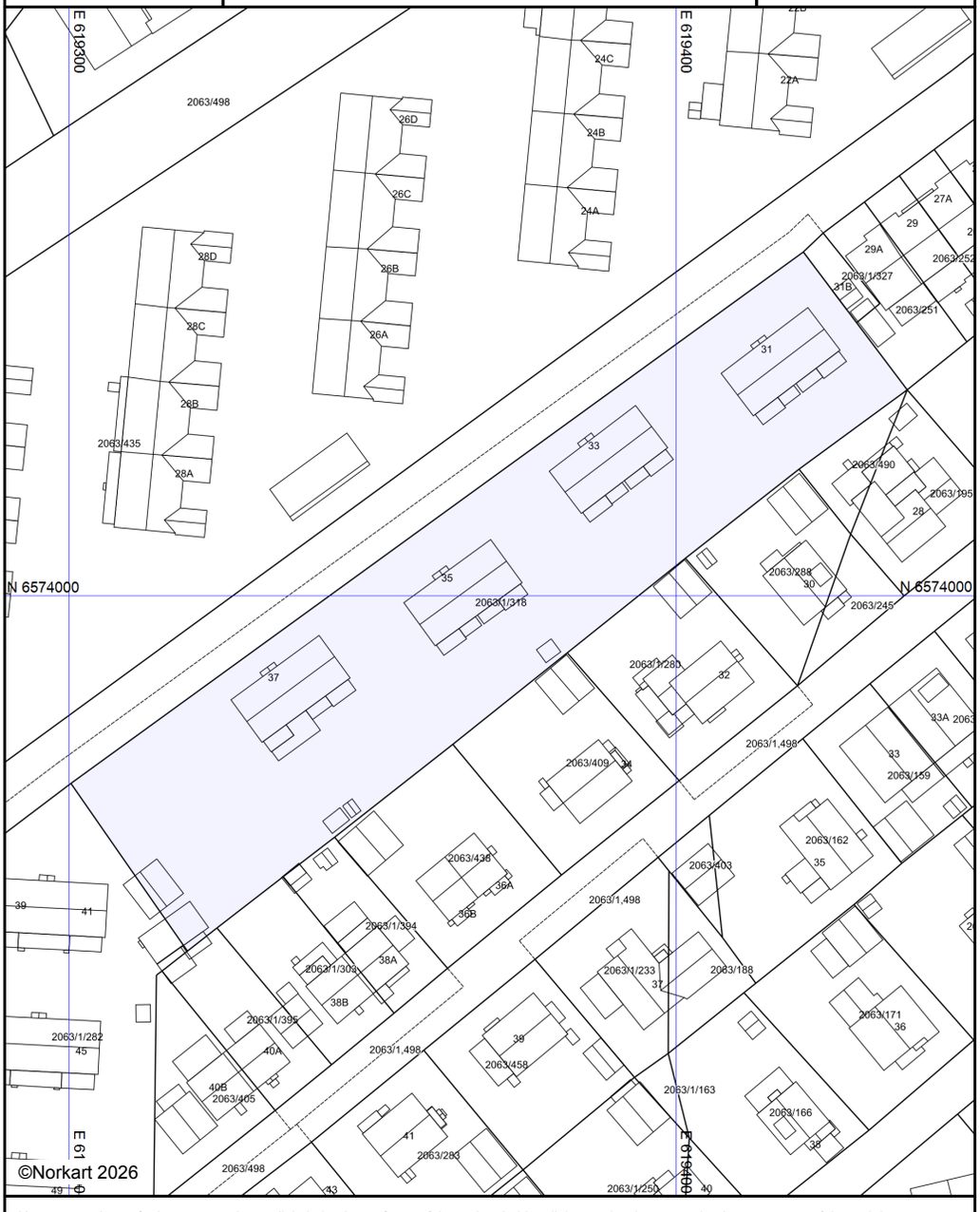
Sarpsborg kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2063/1/318
Adresse: Ulstens vei 37
Utskriftsdato: 15.10.2026
Målestokk: 1:1000

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

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Abc Påskriftfeltnavn

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.



Gjensidige tilbyr tre ulike pakkeløsninger:

HUS

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **standard husforsikring** med mulighet til å oppgradere til Hus Pluss mot et tillegg.
- **Innbo Pluss** – dekker også skader ved flytting.
- **renteforsikring** – dekker boliglånsrente på nåværende bolig, hvis salget tar tid.

22 990,-

LEILIGHET

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **Innbo Pluss** – dekker også skader ved flytting.
- **renteforsikring** – dekker boliglånsrente på nåværende bolig, hvis salget tar tid.

Andel/Aksje: 10 990,-

Selveier: 12 990,-

HYTTE

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **standard hytteforsikring** med mulighet til å oppgradere til Hytte Pluss mot et tillegg.
- **Innbo Hytte Pluss** – dekker uhell i fritidsboligen.
- dekning for råte, skade-innsekter, mus og rotter.

19 900,-

Prisen for pakkene gjelder for ett år og betales av megler i forbindelse med oppgjøret av den nye boligen. Forsikringene **fornyes automatisk** etter det første året og du får beskjed om ny pris ca. 35 dager før den årlige fornyelsen.

Boligkjøperforsikring leveres av forsikringsselskapet Hiscox, med skadebehandling via Sedgwick.

HISCOX sedgwick

Har du spørsmål kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller sende en e-post til boligkjoperpakken@gjensidige.no.

Skann QR-koden for å lese mer om Boligkjøperpakken.

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.

Horisontaltdelte tomannsboliger og rekkehus kan kun kjøpe leilighetspakken. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring, må du kontakte Gjensidige. Boligkjøperpakkene kan ikke tilbys ved totalrenoveringsobjekter eller boliger over 500 kvm. Dersom du ikke kan eller ønsker å kjøpe en av boligkjøpespakkene, kan du velge å kjøpe boligkjøperforsikring som et enkeltstående produkt. Kontakt eiendomsmegleren for mer informasjon.

Eiendomsmegler sender Gjensidige informasjonen som er nødvendig for å inngå avtalen. Kontaktopplysningene dine kan brukes til å sende deg informasjon og markedsføring fra Gjensidige. Du kan reservere deg mot markedsføring på gjensidige.no eller ved å kontakte oss direkte.

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: 194260108
Adresse: Ulstens vei 37, 1710 SARPSBORG
Betegnelse: GNR 2063, BNR 1, snr 4, fnr 318 i Sarpsborg 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)

Holmskau & Partners, Sarpsborg Tlf: 469 54 272

Salgsoppgaven er opprettet 27.10.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

&HOLMSKAU PARTNERS

partners.no