

PROAKTIV

Fin lys endeleilighet
beliggende i 1. etg.
med terrasse



NORDBERGVEIEN 23A



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



NORDBERG

Fin lys endeleilighet beliggende i 1. etg. med terrasse

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Nordbergveien 23A, 1738
BORGENHAUGEN

Gnr./Bnr.: Gnr. 1048, bnr. 6, andelsnr. 15,
org.nummer 887470642 i Trudvangtunet
Borettslag

Prisantydning: 1.350.000,-

Omkostninger: 9.990,-

Andel fellesgjeld: 542.179,-

Totalpris: 1.902.169,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 2005

Rom/soverom: 3/2

BRA: 65 m²

BRA-i: 65 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Det er faste
parkeringsplasser samt gjesteparkering.

Tomt: 7765.9 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 9.791,-

Felleskostnader inkl.: Renter og avdrag
felles lån, kommunale avgifter og
eiendomsskatt, forsikring, tv/internett,
forretningsførsel, drift og vedlikehold.

INNHold

2

Nøkkelinformasjon

4

Nærområdet

8

Informasjon om
boligen

10

Kontorets side

11

Leder/megler

12

Boligen i bilder

19

Plantegninger

22

Kjerneinformasjon

28

Vedlegg

100

Budskjema



NORDBERG/BEDE

Kommune: Sarpsborg / **Område:** Nordberg/Bedde

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig til på Nordber og har en barnevennlig og solfylt beliggenhet.

Boligområdet er godt etablert og består dels av eldre og nyere boligbebyggelse. Området er beliggende i umiddelbar nærhet til større friarealer.

Det er gangavstand til skoler, barnehager, idrettsplass og bussholdeplass.

Bussholdeplassen har avgang til Sarpsborg sentrum og derfra tilknytning til offentlig transport til hele Østfold, Oslo og utlandet. Avstanden til Sarpsborg sentrum er ca. 5 km. Her finner du alle fasiliteter og et godt kulturtilbud.

Ønsker man å gå en tur i vakre Hafslundparken er det en kort gåtur til parken.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Nordbergveien 14 Linje 133, 143	3 min 0.2 km
🚶 Sarpsborg stasjon Linje RE20	6 min 3 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 34 min

DAGLIGVARE

Kiwi Borgenhaugen PostNord	23 min 1.8 km
Rema 1000 Iseveien Søndagsåpent	5 min 2.5 km

VARER/TJENESTER

📦 Storbyen	8 min
🏪 Apotek 1 Iseveien	5 min

SPORT

🏃 Hafslund barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	13 min 1.1 km
🏃 Navestad idrettspark Ballspill, fotball	14 min 1.2 km
🏊 Family Sportsklubb Iseveien Senter	24 min
🏊 Sports Club Sarpsborg	6 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Hafslund Hovedgård & Konfera...	13 min
-----------------------------------	--------

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Det er kort vei til E6 og kun 7-8 minutter til sentralsykehuset på Kalnes.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Adkomst

Fra Sarpsborg sentrum: Kjør over Sarpebrua og rett frem i første rundkjøring. Kjør forbi Hafslund Hovedgård som ligger på høyre side, og ta av første vei til høyre inn på Haugeveien. Ta deretter første vei til høyre inn i Nordbergveien. Følg veien ca. 350 meter til veien deler seg - holdt til høyre. Eiendommen er så beliggende på venstre hånd etter ca 100 meter.

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



SKOLER

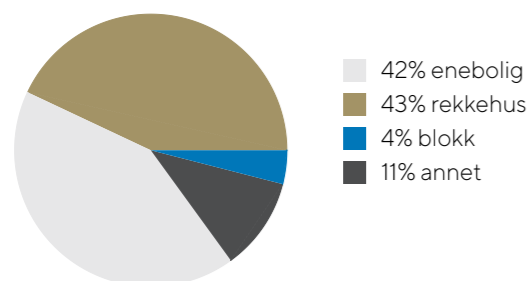
Hafslund barneskole (1-7 kl.) 339 elever, 21 klasser	11 min 0.9 km
Navestad barneskole (1-4 kl.) 59 elever, 4 klasser	15 min 1.4 km
Borgen barneskole (1-7 kl.) 333 elever, 23 klasser	7 min 2.9 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 25 klasser	14 min 1.2 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	8 min 3.4 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	9 min 3.8 km

BARNEHAGER

Baneveien barnehage (0-5 år) 79 barn	8 min 0.7 km
Skogro barnehage (1-5 år) 113 barn	9 min 0.8 km
Mobakken barnehage (1-5 år) 30 barn	15 min 1.2 km



BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL NORDBERGVEIEN 23A

Vi starter utendørs...

Parkering

Det er faste parkeringsplasser samt gjesteparkering.

Tomtestørrelse

7 765 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er flat og opparbeidet med gressplen og beplantning. Det er faste parkeringsplasser samt gjesteparkering, og området fremstår som barnevennlig. Eiendommen har gode solforhold.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Bygningen er et boligbygg med flere boenheter fra 2005.

Byggegrunnen består av løsmasser.

Veggene har en bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med utvendig bordkledning.

Taktekkingen er av papp.

Renner og nedløp er utført i stål.

Etasjeskillere er fra byggetiden og er rettet opp.

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

Eiendommen har en terrasse av impregnerte materialer med gitter rekkverk.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Tilstedeværende opplyser at det har vært en større setningsskade på eiendommen. Det skal ha vært benyttet fagfirma for å utbedre skaden. Selger kan fremskaffe dokumentasjon.

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Det ble skiftet ut enkelte sprukne fliser i dusjsonen etter setningsskaden. Tilstedeværende opplyser at arbeidet ble utført av fagfirma.

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

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

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

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

- Tekniske installasjoner - Andre installasjoner

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Hadde ikke nøkler til skapene plassert i gangen/garderoben, og kunne derfor ikke kontrollere innholdet eller tilstanden i disse skapene.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Taktekking

- Utvendig - Nedløp og beslag

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Bygningssakskyndig

Tom Egil Gjerlaugsen (befaringsdato: Tirsdag, 23. juni 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble arvet i 2024.

1. Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja

Firmanavn: Faglært

Beskrivelse: Setningsskade etter utbedring gjort av borettslaget og fagfolk.

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja

Firmanavn: Altimur AS, 2026

Beskrivelse: Grunnet utvendige setningsskade på bygget førte det til skader i leiligheten. På badet sprakk tre fliser. Disse er byttet av fagfolk.

17. Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja

Firmanavn: Altimur AS, Tune byggeservice AS, Maleservice Fredrikstad AS

Beskrivelse: Sprekker på bad, tre fliser. Fikset av fagfolk, Altimur AS. Setningsskader er rettet opp av fagfolk, Jon Bergmo sin rapport/dokumentasjon som borettslaget har. Sprekker i vegger er fikset av Tune byggeservice AS. Malerarbeid er gjort av Maleservice Fredrikstad AS.

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

Ja

Beskrivelse: Borettslaget har nødvendig dokumentasjon. Kan fremskaffes ved behov av borettslaget.



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler MNEF:
Kai Roger Hagen



Kai Roger Hagen
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 906 47 394
E-post:
kai.roger.hagen@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Sarpsborg
Telefon: 69 12 60 60
Meglerhuset Borg AS
Org. nummer: 994976192

EN NY HVERDAG

Proaktiv Sarpsborg

Beliggenhet

Velkommen til oss i kjernen av Sarpsborg i hyggelige lokaler. Med beliggenhet i bykjernen er det alltid enkelt å komme innom oss.

Vi står klar til å ta imot deg. Velkommen inn for en hyggelig prat!

Meglerhuset Borg AS

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
E-post: borg@proaktiv.no

Med faglig kompetanse, lang erfaring, unik lokalkunnskap og nøye planlegging hjelper vi deg med å finne den rette kjøperen som gir den riktige prisen for din bolig.

Proaktiv Sarpsborg har lang erfaring innenfor salg av bolig, næring og prosjekt. Alle som jobber på kontoret arbeider for at kunder skal få en optimal pris på sin eiendom, i en handel som er trygg både for kjøper og selger.

Her finner du svært erfarne og engasjerte meglere, som har hatt gleden av å hjelpe tusenvis av mennesker med å selge og kjøpe bolig. Det er deres tilnærming til meglerfaget, unike lokalkunnskap og høye kompetanse som gjør at de lykkes så godt.

Proaktiv Sarpsborg vet at salg av eiendom er en tillitssak, og derfor forteller de alltid hva de skal gjøre, og gjør det de har sagt at de skal gjøre. Ved å lage en plan og unngå at tilfeldighetene får spillerom, så oppnår de høyest mulig pris, og gjør prosessen trygg og effektiv.

De står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe eiendom.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat i Torggata 8, og de gleder oss til å ta deg imot.

Kai Roger er utdannet eiendomsmegler fra BI i 1996. Han har arbeidet som eiendomsmegler i Sarpsborg, Fredrikstad og regionen rundt i alle disse årene. Ingen boliger like. Alle er unike. Da er det viktig med tilpasset markedsføring og salgssopplegg. Det å få frem boligens helt unike egenskaper slik at nettopp din bolig får den oppmerksomheten den fortjener. Ingenting kan overlates til tilfeldighetene.

Erfaringen gjennom alle årene som eiendomsmegler bidrar til at nettopp Kai Roger kan gi deg de beste rådene og det beste salgssopplegget for nettopp din bolig. Den erfaringen og kunnskapen han besitter er kun noe som kan opparbeides gjennom mange år og som han ønsker å dele med deg som kunde.

Du merker allerede ved første møtet med Kai Roger at du møter en eiendomsmegler som elsker jobben sin, er engasjert, proaktiv og ønsker å gi deg som kunde de aller beste rådene og den aller beste servicen.

Eiendomsmegler MNEF
Kai Roger Hagen

VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder:

Entré, kjøkken/stue, bad, garderobe og 2 soverom

Det medfølger også en utvendig bod.

Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 65 kvm

Total BRA: 65 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 11 kvm

Arealene er oppgitt av bygningsakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Boligbygg med flere boenheter

Utvendig bod ble ikke besøkt da det ikke forelå nøkkel.

Standard

Lys og lettstelt 3-roms endeleilighet i 1. etasje med terrasse beliggende på Nordberg ved både Hafslund og Navestad.

Velkommen til en flott og velholdt 3-roms endeleilighet i 1. etasje i en 6-mannsbolig på Nordberg. Her bor du praktisk og sentralt med kort vei til både RV22 og E6 noe som gir enkel pendling og gode forbindelser til nærliggende områder.

Leiligheten ble oppført i 2005 og har en funksjonell planløsning med enkel adkomst, terrasse med utgang til hage, utebod og egen biloppstillingsplass. Det er også mulighet for elbillading.

Innvendig møtes du av en romslig entré med gode garderobeløsninger. Boligen har to lyse og komfortable soverom som begge har garderobeskap.

Badet er flislagt og utstyrt med varmekabler i gulvet. Her finner du toalett, dusjhjørne med glassvegger, baderomsinnredning med servant og speil med overlys samt opplegg for vaskemaskin.

Kjøkkenet har en lys og tidløs innredning med slette fronter og frittstående hvitevarer. Den åpne løsningen mellom kjøkken og stue skaper en luftig og sosial atmosfære. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys og gir en hyggelig utsikt mot jordene. Fra stuen er det direkte utgang til en terrasse og videre til hagen som er perfekte omgivelser for både avslapning og hyggelige sammenkomster. Stuen har god plass til både spisegruppe og sofakrok.



Dette er en attraktiv og lettstelt endeleilighet som kombinerer praktiske løsninger med gode lysforhold, fine uteplasser og en beliggenhet som passer både førstegangskjøpere, par, små familier og voksne som ønsker en bolig med alt på ett plan.

Oppvarming

Oppvarming med elektrisitet.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

ENTRE

Romslig entré med gode garderobeløsninger



STUE

Den åpne løsningen mellom kjøkken og stue skaper en luftig og sosial atmosfære.

Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys og gir en hyggelig utsikt mot jordene.

Fra stuen er det direkte utgang til en terrasse og videre til hagen som er perfekte omgivelser for både avslapning og hyggelige sammenkomster.

Stuen har god plass til både spisegruppe og sofakrok



KJØKKEN

Kjøkkenet har en lys og tidløs innredning med slette fronter og frittstående hvitevarer.



BAD

Badet er flislagt og utstyrt med varmekabler i gulvet. Her finner du toalett, dusjhjørne med glassvegger, baderomsinnredning med servant og speil med overlys samt opplegg for vaskemaskin.





PLANTEGNINGER

SOVEROM

Boligen har to lyse og komfortable soverom som begge har garderobeskap.



Plantegningen Er En Ikke Målbar Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

7 765 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er flat og opparbeidet med gressplen og beplantning. Det er faste parkeringsplasser samt gjesteparkering, og området fremstår som barnevennlig. Eiendommen har gode solforhold.

ØKONOMI

Forretningsfører

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

Om borettslaget

Trudvangtunet Borettslag, org.nr. 887470642 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boretts) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Trudvangtunet Borettslag er et frittstående borettslag og består av 30 enheter, med beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2025:

- Byttet 2 vinduer, + 1 utgangsdør og 1 verandadør.
- Utført ventilasjonsrens i alle leiligheter med Aktiv Ventilasjon.
- Revet den gamle verktøybua.
- Nye sparkeplater på bod dører.
- Generell vedlikehold med grøntanlegg, og snømåking.

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2025:

- Det er opptatt lån på 1 million i DNB til utbedring av setningskader
- Det er avholdt 4 styremøter, samt hatt beboerkontakt og befaringer med håndtverkere.
- Det ble avholdt dugnad 12 mai.

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging:

- Arbeid med oppretting av rekke nr 23 etter setningskader.
- Se på utskiftning av trapper, samt enkelt bordinger på panel.
- Gjenstår også skifting av 2 vinduer.
- Avholde dugnad 13 mai
- Generelt vedlikehold av bygningsmasse og uteområder

Felleskostnader pr. mnd

9.791,-

Felleskostnader inkluderer

Renter og avdrag felles lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt, forsikring, tv/internett, forretningsførsel, drift og vedlikehold.

Andel fellesgjeld

542.179,- per tirsdag, 23. juni 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 11496436 4, Husbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 23.06.2026: 1.64% pa.
Antall terminer til innfrielse: 108
Saldo per 23.06.2026: 14 018 096
Andel av saldo: 506 209
Første termin/første avdrag: 01.02.2022 (siste termin 01.06.2035)

Fastrente t.o.m 01.04.2031
Lånenummer: 15161324008, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 23.06.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 117
Saldo per 23.06.2026: 996 108
Andel av saldo: 35 971
Første termin/første avdrag: 30.03.2026 (siste termin 30.06.2055)

Andel fellesformue

61.517,- per onsdag, 31. desember 2025

Forkjøpsrett

Ingen forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmeloverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Dyrehold

Det er tillatt å holde ett husdyr pr. husstand så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

Dyrehold tillates kun etter søknad til styret. Uten en søknad må beboer regne med å få ett krav om å fjerne husdyret. Det settes også ett krav om at dyret skal merkes og ute katter skal være kastrerte.

Se forøvrig borettslagets bestemmelser om dyrehold i ordensreglene.

Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer 81353027

Sikringsordning

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning.

Formuesverdi primær

458.500,- for 2024

Formuesverdi sekundær

1.834.000,- for 2024

Oppstartskapital

I forbindelse med kjøp av bolig i dette prosjektet er det medtatt en omkostning til oppstartskapital for sameiet. Dette beløpet er kr. 10 000,- pr seksjon. Beløpet innbetales til megler sammen med kontraktssum innen overtagelse. Megler overfører dette til sameiets konto.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi

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

Det kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

I tillegg til felleskostnader må man påregne utgifter til strøm og innboforsikring.

Diverse

Megler har innhentet tilgjengelig dokumentasjon fra kommunen, men det foreligger ikke godkjente bygningstegninger for eiendommen. Kjøper bør være oppmerksom på at manglende dokumentasjon kan få betydning ved fremtidig søknadspliktige tiltak eller ved salg.

Rentekostnader fellesgjeld

837,-

OFFENTLIGE FORHOLD**Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse**

Det foreligger ferdigattest for 5 stk nybygg boliger med til sammen 30 stk leiligheter.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Torsdag, 14. juli 2005

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i uregulert område og omhandles av Kommuneplanens arealdel med tilhørende bestemmelser.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptil 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslova § 5-6.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feierevesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Onsdag, 1. juli 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**Omk. kjøper beskrivelse**

1 350 000,00 (Prisantydning)

542 179,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)

1 892 179,00 (Kontraktsum totalt)

542 179,00 (Andel av fellesgjeld)

1 892 179,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

545,00 (Tinglysning hjemmeloverføring andel)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

1 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

9 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

1 893 269,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

1 902 169,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgjøre egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav.

Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av kjøpet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil kjøpet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av kjøpet vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtakelse**

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysning i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysning av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Ulrikke Marie Nygaard
Renate Christin Nygaard-Askerød
Celine Kathinka Nygaard

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglere vederlag

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
2.7.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

- Boligbygg med flere boenheter
- Nordbergveien 23 A, 1738 BORGENHAUGEN
- SARPSBORG kommune
- gnr. 1048, bnr. 6
- Andelsnummer 15

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 23.06.2026 Rapportdato: 30.06.2026 Oppdragsnr.: 15333-1996 Eiendomsverdi ref nr: KO1057
Autorisert foretak: Vestre Vei Eiendom AS Sertifisert Takstingenør: Tom Gjerlaugsen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstmann og Byggmester Tom Gjerlaugsen

Rapportansvarlig

Tom Gjerlaugsen

tom@gjerlaugsen.no

916 99 311



Oppdragsnr.: 15333-1996

Befaringsdato: 23.06.2026

Side: 2 av 18

Nordbergveien 23 A, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 6
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 15333-1996

Befaringsdato: 23.06.2026

Side: 3 av 18

Nordbergveien 23 A, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 6
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG
Norsk tekst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Nordbergveien 23 A, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 6
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG
Norsk tekst

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2005

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekkingen er av papp
Renner og nedløp er utført i stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har bordkledning.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Vanlig elde og bruksslitasje ut fra alder. Vanlig elde og bruksslitasje ut fra alder.
Terrasse av impregnerte materialer og gitter rekkverk.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulf av parkett fra byggetiden.
Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Det er registrert vanlig elde og bruksslitasje ut fra alder
Eventuell behov for oppussing og modernisering av innvendig overflater, er opp til ny kjøper.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.
Badet er fra 2005.
Badet har fliser på vegger og gulf.
Sanitærutstyr består av åpen dusj, servant med skap og klosett.
Opplegg for vaskemaskin er tilstede.
Normal levetid på badet er 12 til 25 år.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2005 med overskap og underskap.
Det er frittstående hvitevarer.
Laminat benkeplate.
Det er registrert vanlig elde og bruksslitasje ut fra alder.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Sette inn flere ventiler ved behov.
Varmtvannstanken er fra byggetiden
Det er skap som ikke er kontrollert, plassert i gangen/garderoben.
Det er elektrisk anlegg med
ett sikringskapp automatsikringer
Anlegget er fra byggetiden.

Det kan forventes at det kommer påkostninger om en tar el. kontroll.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert av takstmann, da det krever spesiell kompetanse og autorisasjon, på det elektriske anlegget .

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Byggegrunnen består av løsmasser.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.
Det må forventes at det vil komme oppgraderinger og påkostninger på punktene under, basert på avvik ved byggemåten på eiendommen.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

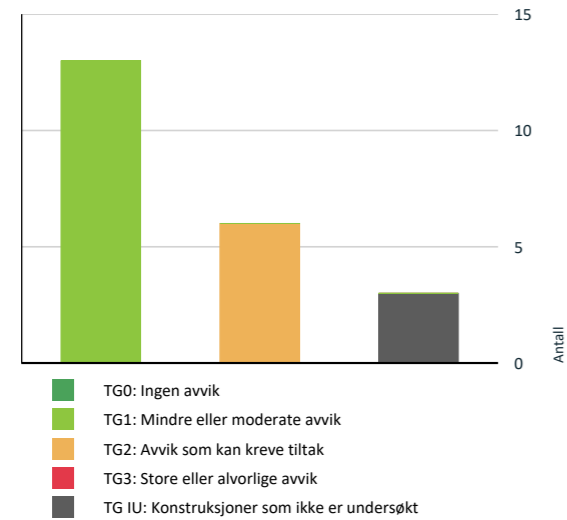
Nordbergveien 23 A, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 6
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

- ! **KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**
 - ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
 - ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
 - ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! **AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
 - ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 15333-1996

Befaringsdato: 23.06.2026

Side: 6 av 18

Nordbergveien 23 A, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 6
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2005

Kommentar
Opplysninger er tatt ut fra Eiendomsverdi

Tilbygg / modernisering

Det som er utvendig er ikke vurdert av takstmann. Da det tilhører felleskapet. Det er borettslaget/sameie som har ansvaret for det som er utvendig, og tar de fleste kostnadene utvendig ved utbygging. Eier av leiligheten har normalt vedlikeholdspå plikt på vinduer, dører og balkonger/terrasser.



! TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Vanlig elde og bruksslitasje ut fra alder. Vanlig elde og bruksslitasje ut fra alder.

Årstall: 2005

UTVENDIG

! TG IU Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av papp

! TG IU Nedløp og beslag

Beskrivelse
Renner og nedløp er utført i stål.

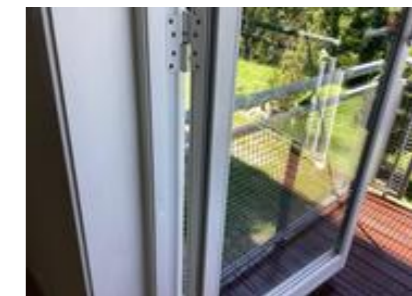
! TG IU Veggkonstruksjon

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

! TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vanlig elde og bruksslitasje ut fra alder.

Årstall: 2005



! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse av impregnerte materialer og gitter rekkverk.

Årstall: 2005

Oppdragsnr.: 15333-1996

Befaringsdato: 23.06.2026

Side: 7 av 18

Nordbergveien 23 A, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 6
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapport



INNSENDIG

1 TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett fra byggetiden. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Det er registrert vanlig elde og bruksslitasje ut fra alder. Eventuell behov for oppussing og modernisering av innvendig overflater, er opp til ny kjøper.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller fra byggetiden som er rettet opp. Målt i stue og i gangen målt pluss minus ca. 10 mm. Det kan være større skjevheter som ikke er nevnt her. Det er ikke flyttet på tepper og møbler.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstedeværende opplyser at det har vært en større setningskade på eiendommen. Det skal ha vært benyttet fagfirma for å utbedre skaden. Selger kan fremskaffe dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på utført utbedring av setningskaden fra fagfirma. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om kvaliteten på arbeidet, og det er økt risiko for skjulte feil eller fremtidige skader i konstruksjonen.

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innendig har boligen malte glatte dører. Det er registrert vanlig elde ut fra alder.

Årstall: 2005

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger. Badet er fra 2005. Badet har fliser på vegger og gulv. Sanitærutstyr består av åpen dusj, servant med skap og klosett. Opplegg for vaskemaskin er tilstede. Normal levetid på baderom er 12 til 25 år. Badet har oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

Årstall: 2005



1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Oppdragsnr.: 15333-1996

Befaringsdato: 23.06.2026

Side: 8 av 18

Nordbergveien 23 A, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 6
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapport

Det ble skiftet ut enkelte sprukne fliser i dusjonsen etter setningskaden. Tilstedeværende opplyser at arbeidet ble utført av fagfirma.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å kontrollere at de utskiftede flisene er korrekt montert og at underliggende tettesjikt ikke er skadet, for å unngå risiko for fuktskader i konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 20.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt og praktisk å korrigere fall som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom badet en gang skal renoveres, bør fallforholdene ivaretas/etableres i henhold til gjeldende krav, for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk, smøremembran og slukmembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig, og vurder utskifting av membran og sluk for å redusere risiko for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, da levetiden for slike løsninger er begrenset og ukjent utførelse gir økt usikkerhet.



1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2005

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ventilasjon via borettslaget.

Årstall: 2005

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført. Målt med Protimeter MMS, målt vektprosent i tre til en fuktighet. 0 % på befaringdagen

Årstall: 2005



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN/STUE

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2005 med overskap og underskap. Det er frittstående hvitevarer. Laminat benkeplate. Det er registrert vanlig elde og bruksslitasje ut fra alder.

Årstall: 2005

Oppdragsnr.: 15333-1996

Befaringsdato: 23.06.2026

Side: 9 av 18

Nordbergveien 23 A, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 6
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN/STUE

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Årstall: 2005



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.
Årstall: 2005



1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse
Det er avløpsrør av plast.
Det er ikke opplyst om noen bruker feil

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Boligen har naturlig ventilasjon.
Sette inn flere ventilatorer ved behov.
Årstall: 2005

1 TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse
Varmtvannstanken er fra byggetiden
Årstall: 2005
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Varmtvannsberederen bør vurderes for utskifting, da den har overskredet forventet levetid.
Konsekvensen ved eldre varmtvannsbereidere er økt risiko for plutselig lekkasje og vannskader.

1 TG 2 Andre installasjoner

Beskrivelse
Det er skap som ikke er kontrollert, plassert i gangen/garderoben.
Årstall: 2005
Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Hadde ikke nøkler til skapene plassert i gangen/garderoben, og kunne derfor ikke kontrollere innholdet eller tilstanden i disse skapene.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppdragsnr.: 15333-1996

Befaringsdato: 23.06.2026

Side: 10 av 18

Nordbergveien 23 A, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 6
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapport

Skapet bør åpnes og inspiseres for å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler.
Konsekvensen av manglende kontroll er at det kan være skjulte skader eller forhold som ikke blir oppdaget, noe som kan medføre økt risiko for fremtidige problemer.

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

Beskrivelse

Det er elektrisk anlegg med ett sikringsapparat automatsikringer. Anlegget er fra byggetiden. Elektrisk oppvarming, som ikke er funksjonstestet. Det er ingen bruker opplysninger. Det kan forventes at det kommer påkostninger om en tar el. kontroll. Det elektriske anlegget er ikke vurdert av takstmann, da det krever spesiell kompetanse og autorisasjon, på det elektriske anlegget.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2005
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent da det har vært flere eiere.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
av denne eier, tiden før er ukjent, da det har vært flere eiere.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens

elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsapparat

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsapparat ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det har ikke vært gjennomført elkontroll de siste 5 årene. Elkontrollen er basert på en helhetsvurdering som inkluderer anleggets alder, avdekkede avvik samt manglende dokumentasjon tilbake i tid, herunder samsvarserklæringer. Det elektriske anlegget vurderes å ha en forventet levetid på ca. 40 år



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Byggegrunnen består av løsmasser.

Selgere opplyser i epost, forhold til setningskaden er det borettslaget som må stå for fremleggelsen av dokumentasjon. Vi har fått beskjed om det fra formann, Tommy Wiklund. Ut fra hva jeg skjønnte så er jo dette utbedret, men den endelige rapporten er klar i august og de overvåker. Men vi fikk klarsignal på at leiligheten var rettet og klar

Oppdragsnr.: 15333-1996

Befaringsdato: 23.06.2026

Side: 11 av 18

Nordbergveien 23 A, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 6
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapport

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 byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Det må forventes at det vil komme oppgraderinger og påkostninger på punktene under, basert på avvik ved byggemåten på eiendommen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer. Manglende radonsperre og fravær av målinger medfører økt risiko for helseskadelige radonkonsentrasjoner innendørs, noe som kan utgjøre en fare for beboernes helse.

Oppdragsnr.: 15333-1996

Befaringsdato: 23.06.2026

Side: 12 av 18

Nordbergveien 23 A, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 6
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



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

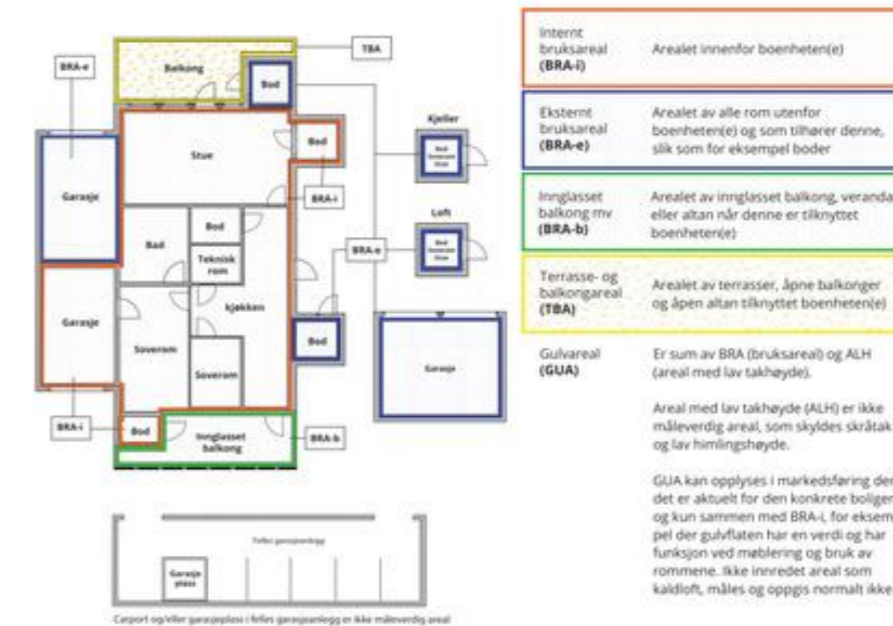
Hva er måleverdig areal?

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 målbar 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.



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 bygningsskonstruksjoner 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 byggtknisk 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. [Vi 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.

Oppdragsnr.: 15333-1996

Befaringsdato: 23.06.2026

Side: 13 av 18

Nordbergveien 23 A, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 6
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	65			65	11
SUM	65				11
SUM BRA	65				

Romfordeling

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

Kommentar

Utvendig bod ble ikke besiktiget da det ikke forelå nøkkel.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Malt opp innvendig

Ja Nei

Nordbergveien 23 A, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 6
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.6.2026	Tom Gjerlaugsen Celine Kathinka Nygaard	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1048	6		0	7765.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nordbergveien 23 A

Hjemmelshaver

Trudvangtunet Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/TRUDVANGTUNET BORETTSLAG	887470642	H0101	Sarpsborg og Omegns boligbyggelag.	Lars Tommy Kjeve's bo

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
15	61 517 31.12.2025	542 179 23.06.2026

Årsregnskap

Regnskapsår	2025	Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:		1 574	Samlet innskuddskapital: 0
Kortsiktig gjeld (-)	-	9 618	Langsiktig gjeld (+): + 15 014 204
Disponible midler:		-8 044	Langsiktig gjeld og innskuddskapital: 15 014 204

Kommentar

Ajournert langsiktig gjeld pr. 23.06.2026

Nordbergveien 23 A, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 6
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ca. 5 minutters kjøring fra Sarpsborg sentrum. Det finnes flere store dagligvarebutikker i nærområdet. Det er offentlig kommunikasjon både til Sarpsborg og nærliggende byer som Halden og Fredrikstad. Det er også kort vei ut til E6.

Adkomstvei

Rett inn fra Nordbergveien

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er flat og opparbeidet med gressplen og beplantning. Det er faste parkeringsplasser samt gjesteparkering, og området fremstår som barnevennlig. Eiendommen har gode solforhold.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	81353027			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 15333-1996

Befaringsdato: 23.06.2026

Side: 16 av 18

Nordbergveien 23 A, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 6
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

Oppdragsnr.: 15333-1996

Befaringsdato: 23.06.2026

Side: 17 av 18

rekkeverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Nordbergveien 23 A, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 6
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KO1057>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Oppdragsnr.: 15333-1996

Befaringsdato: 23.06.2026

Side: 18 av 18

Meglerhuset Borg AS



Egenerklæring

Nordbergveien 23A, 1738 BORGENHAUGEN

30 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nordbergveien 23A	Nordbergveien 23A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Arvet dødsbo fra 2024.

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Nygaard, Celine Kathinka

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

**Våtrom****1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**Beskriv feilen og omfanget**

Setningsskade etter utbedring gjort av borettslaget og fagfolk. Utbedringer er gjort av fagfolk.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**2.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2026

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært Ufaglært**2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Grunnet utvendige setningsskade på bygget førte det til skader i leiligheten. På badet sprekke tre fliser. Disse er byttet av fagfolk. Dokumentasjon kan fremskaffes av borettslaget.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Altimur AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja Nei**Tak, yttervegg og fasade****3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**Kjeller****5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?** Ja Nei**8 Er det utført arbeid med drenering?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2

**Elektrisitet****9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**Rør****11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**Ventilasjon og oppvarming****14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**Skjevheter og sprekker****17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort**

Sprekt på bad, tre fliser. Fikset av fagfolk. Altimur AS. Setningsskader er rettet opp av fagfolk. Jon Bergmo sin rapport/dokumentasjon som borettslaget har. Sprekker i vegger er fikset av. Tune byggeservice AS. Malerarbeid er gjort av Maleservice Fredrikstad AS. Dokumentasjon er borettslaget ansvarlig for og kan fremskaffes av borettslaget ved behov.

Side 3



18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nrområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

Side 4



31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Borettslaget har nødvendig dokumentasjon. Kan fremskaffes ved behov av borettslaget.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 31252573

Side 5

Egenerklæringskjema

Name Date
Celine Kathinka Nygaard 2026-06-30

Identification

 Celine Kathinka Nygaard

 This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
 Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Renate Brynthe Hansen

Dato utkjørt: 23.06.26 Side 1 av 2

Trudvangtunet Borettslag	Vår ref.:	445/15
Nordbergveien 23 A	Type:	Frittstående Borettslag
1738 BORGENHAUGEN	Eiere:	Lars Tommy Kjeve's bo
Organisasjonsnr: 887 470 642	Andelsnr:	15

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned:	9 791	
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning		
Felleskostnader:	Felleskostnader	4 010
	Renter	837
	Avdrag	4 404
Tilleggsytelser:	Kabel TV avgift	540

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	542 179	Gjeld siste årsoppg.:	568 323
Klient ajourf. lån:	15 014 204,05	Klient gj. s. årsoppg.:	15 737 994

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 11496436 4, Husbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 23.06.2026: 1.64% pa.

Antall terminer til innfrielse: 108

Saldo per 23.06.2026: 14 018 096

Andel av saldo: 506 209

Første termin/første avdrag: 01.02.2022 (siste termin 01.06.2035)

Fastrente t.o.m 01.04.2031

Lånenummer: 15161324008, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 23.06.2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 117

Saldo per 23.06.2026: 996 108

Andel av saldo: 35 971

Første termin/første avdrag: 30.03.2026 (siste termin 30.06.2055)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Tommy Widlund

Adresse: Ulfhilds gate 4

Postnr/-sted: 1707 SARPSBORG

Telefon: Mob.: 91571115

E-post: trudvangtunet@styreposten.no

6: Ligning - 2025

Annen formue:	61 517	Gjeld:	568 323	Andre inntekter:	1 574
		Utgifter:	9 618		

7: Pålydende

Pålydende:	Opprinnelig innskudd:
Andelsnr: 15	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 1048/6

Bygningstype: Lavblokk

Feste/eiet tomt: Eiet

Tomteareal: 7765

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	81353027
--------------	---------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Renate Brynthe Hansen

Dato utkjørt: 23.06.26 Side 2 av 2

Trudvangtunet Borettslag	Vår ref.: 445/15
Nordbergveien 23 A	Type: Frittstående Borettslag
1738 BORGENHAUGEN	Eiere: Lars Tommy Kjeve's bo
Organisasjonsnr: 887 470 642	

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Felles parkeringsplass ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet
Ansiennitetsregler:	1 - Ingen forkjøpsrett		
Fasiliteter:			

Annen informasjon:

Husordensregler for Trudvangtunet Borettslag

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg, og felles har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre, og ikke stiller større krav til andre enn seg selv, samtidig som man må stille samme krav til seg selv som man gjør overfor andre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre, og at alle bidrar til å skape et godt bomiljø.

§ 1. Husordensreglene

Andelseier forplikter å følge husordensreglene, og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden, og andre som gis adgang til boligen. Vesentlig brudd på husordensregler er å anse som brudd på lagets vedtekter og kan føre til varsel om salgspålegg. Som vesentlig brudd regnes bl.a. utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2. Sjøppel

Sjøppelcontainere er kun beregnet på husholdningsavfall, og papp/papir. Papp/papir skal sorteres ut, og kastes i egne containere. Sjøppelposer skal være grundig knyttet igjen før de kastes i containerne. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere(kommunale containere) for dette formål. Avfall av fisk og skalldyr ol. skal oppbevares i fryser, og kastes tidligst kvelden før tømning. Beboere er selv ansvarlig for alt annet avfall, og må selv transportere dette til kommunal avfalls plass eller liknende. Det skal ikke settes søppel utenfor containerne.

§ 3. Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt fellesområder. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeide unngås. Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd. I tidsrommet mellom kl. 23:00 og kl. 06:00 skal det være ro i boligen.

§ 4. Bruk av fellesarealer

Alle fellesarealer står til beboernes felles benyttelse, og skal benyttes med varsomhet og tilbørlig hensyn til øvrige andelseiere. Enhver andelseier plikter å holde utvendige områder rundt egen leilighet rent, og ryddig slik at det ikke er til sjenanse for andre i borettslaget.

§ 5. Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser. Gjester skal parkere på gjesteparkeringen. Motorisert ferdsel inne på fellesarealer må ikke skje uten tvingende grunn. Det må kun forekomme i tilfeller der det er helt nødvendig med transport til/fra boligen. Kjør sakte og med omtanke innenfor boligområdet.

§ 6. Dyrehold

Det er tillatt å holde **ett husdyr pr. husstand** så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret. **Uten en søknad må beboer regne med å få ett krav om å fjerne husdyret. Det settes også ett krav om at dyret skal merkes og ute katter skal være kastrerte**

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.

Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg mv.

Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc., eller på annen måte er til ulempe, f.eks. gir allergiske reaksjoner, eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.

§ 7. Antenner

Etter søknad til styret kan det gis tillatelse til oppsetting av antenner. Det tillates ikke satt opp parabol eller andre antenner som virker skjemmende, eller som er skadelig for bygningene.

§ 8. Vedlikehold av platting foran og bak

Hver beboer er ansvarlig for å vaske og olje platting foran og bak ved behov.

§ 9. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag til endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

Sist revidert og vedtatt av generalforsamlingen 02.06.2020

Trudvangtunet borettslag Vedtatt:[25.10.2004] Revidert:[05.06.2008], [01.06.2017], [13.04.2023]
[04.04.2024] [10.04.2025]

VEDTEKTER FOR TRUDVANGTUNET BORETTSLAG org.nr 887 470 642

etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er *Trudvangtunet borettslag*. Lagets forretningskontor er i Sarpsborg kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (*boret*). Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan også oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

I disse vedtektene kan det ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning, leveform eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 30 andeler, pålydende NOK 1000,- pr andel. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere¹.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.²

¹ Det kan vedtektsfestes med to tredjedels flertall at også juridiske personer kan være andelseiere.

² Er det reist søksmål om nektelsen av godkjenning eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillegg kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

Trudvangtunet borettslag Vedtatt:[25.10.2004] Revidert:[05.06.2008], [01.06.2017], [13.04.2023]
[04.04.2024] [10.04.2025]

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget ved forretningsfører beregne seg et gebyr på opptil fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten samtykke fra borettslaget.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

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

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av bruken innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Trudvangtunet borettslag Vedtatt:[25.10.2004] Revidert:[05.06.2008], [01.06.2017], [13.04.2023] [04.04.2024] [10.04.2025]

Med godkjenning fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.³

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt⁴

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om dette skulle vært utført av forrige andelseier.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt⁵

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

³ Selv om det er vedtatt forbud mot husdyrhold, har brukeren av en bolig rett til å holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

⁴ Vedlikeholdsplikten kan i vedtektene fastsettes på en annen måte. Fattes det et vedtak om dette som pålegger alle andelseierne et likt ansvar, er det tilstrekkelig med to tredjedels flertall av stemmene på generalforsamlingen. Får noen et større ansvar enn andre, må vedkommende selv inngå avtale med laget om den utvidete vedlikeholdsplikten.

⁵ Også lagets vedlikeholdsplikt kan endres i vedtektene eller ved avtale etter samme regler som beskrevet i note 8. Når særskilte grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten eller forbruk.

Trudvangtunet borettslag Vedtatt:[25.10.2004] Revidert:[05.06.2008], [01.06.2017], [13.04.2023] [04.04.2024] [10.04.2025]

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger osv. skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

4.5 Varmepumper

Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å behandle og eventuelt godkjenne søknader fra andelseiere om montering av varmepumper. Egne retningslinjer og søknadsskjema må benyttes, dette fås av styret. Skriftlig godkjenning fra styret skal foreligge før arbeidene igangsettes. Styret kan ved behov gjøre justeringer i retningslinjer og søknadsskjema.

5 Felleskostnader

5.1 Definisjon-inndrivning-fordeling

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra retningslinjer som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldende lov.⁶

Utgifter til kabel-tv fordeles pr enhet med lik sum.

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett på beste mulige prioritet i andelen for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning beslattes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær

Trudvangtunet borettslag Vedtatt:[25.10.2004] Revidert:[05.06.2008], [01.06.2017], [13.04.2023] [04.04.2024] [10.04.2025]

generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal 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.

⁶ Per vedtakstid er det lov av 17.12.1976 nr. 100

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem, som sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, har rett til å være tilstede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

6.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

6.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andelsbolig. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

6.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamlingen foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristene løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp, skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

Trudvangtunet borettslag Vedtatt:[25.10.2004] Revidert:[05.06.2008], [01.06.2017], [13.04.2023] [04.04.2024] [10.04.2025]

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Godkjenning av styrets årsberetning.
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

6.8 Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to, høyst seks, andre medlemmer; med minst ett varamedlem. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt.

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av lagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingene, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

Trudvangtunet borettslag Vedtatt:[25.10.2004] Revidert:[05.06.2008], [01.06.2017], [13.04.2023]
[04.04.2024] [10.04.2025]

- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers 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.

6.10 Habilitet

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

6.11 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

6.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

7 Diverse

7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseieren på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

7.2 Forbud mot opplag og lagring av båt, arbeidsmaskiner, campingvogner mv.

Det er ikke tillatt å ha båt i opplag, parkere campingvogn, større anleggsmaskiner eller lignende på borettslagets tomt.

7.3 Bruk av utekraner

Borettslaget har utekraner med egne vannmålere. Alle andelseiere har lik bruksrett til disse kranene.

Trudvangtunet borettslag Vedtatt:[25.10.2004] Revidert:[05.06.2008], [01.06.2017], [13.04.2023]
[04.04.2024] [10.04.2025]

Stoppekran for utekranene befinner seg inne i boenhetene. De andelseiere som har stoppekran til utekran i boligen, skal sørge for at kranen stenges av for vinteren når temperaturen tilsier dette. De andelseiere som har stoppekran til utekran i leiligheten, skal på anmodning fra styret sørge for avlesning av vannmåler for utekranen.

7.4 Revisjon

Laget skal ha en eller flere registrerte eller statsautoriserte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

7.5 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

7.6 Forhold til lov om borettslag

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

Trudvangtunet Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Tidspunkt: Onsdag 25.03.2026 kl. 18:00

Sted: lokalene til ASVO avd. Vestvold på Ise, Sikkellandsveien 115

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2 Årsmelding for 2025

3 Regnskap og revisors beretning for 2025

4 Innkomne saker

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

06.03.2026

Hilsen styret i Trudvangtunet Borettslag

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2. Årsmelding for 2025

3. Regnskap og revisors beretning for 2025

4. Innkomne saker

Ingen saker til behandling.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2025 til ordinær generalforsamling 2026.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Tommy Widlund
Styremedlem, Jane Mai Orefellen
Styremedlem, Eva Furulund
Styremedlem, Anne-Grethe Bøe Tørholen
Varamedlem, Grzegorz Madrzak

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Eva Furulund og Jane Mai Orefellen er på valg og stiller ikke til gjenvalg.

Styret foreslår at antall styremedlemmer reduseres fra tre til to.

Styrets forslag: Anette Kristiansen

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Grzegorz Madrzak er på valg.

Styrets forslag: Gjenvalg av Grzegorz Madrzak.

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

gir med dette fullmakt til:

for å stemme på mine vegne på ordinær generalforsamling i 2026 i Trudvangtunet 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.

Årsmelding for Trudvangtunet Borettslag for 2025

Trudvangtunet Borettslag, org.nr. 887470642 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Trudvangtunet Borettslag er et frittstående borettslag og består av 30 enheter, med beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Borettslagets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Styret har bestått av

Styreleder, Tommy Widlund, Valgt fra 10.04.2025, Valgt for 2 år
 Styremedlem, Jane Mai Orefellen, Valgt fra 04.04.2024, Valgt for 2 år
 Styremedlem, Eva Furulund, Valgt fra 04.04.2024, Valgt for 2 år
 Styremedlem, Anne-Grethe Bøe Tørholen, Valgt fra 10.04.2025, Valgt for 2 år
 Varamedlem, Grzegorz Madrzak, Valgt fra 10.04.2025, Valgt for 1 år

Forretningsførsel og revisjon

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

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

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2025

- Byttet 2 vinduer, + 1 utgangsdør og 1 verandadør.
- Utført ventilasjonsrens i alle leiligheter med Aktiv Ventilasjon
- Revet den gamle verktøybua.
- Nye sparkeplater på bod dører

- Generell vedlikehold med grøntanlegg, og snømåking

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2025

- Det er opptatt lån på 1 million i DNB til utbedring av setningskader
- Det er avholdt 4 styremøter, samt hatt beboerkontakt og befaringer med håndverkere.
- Det ble avholdt dugnad 12 mai.

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

- Arbeid med oppretting av rekke nr 23 etter setningskader.
- Se på utskiftning av trapper, samt enkelt bordinger på panel.
- Gjenstår også skifting av 2 vinduer.
- Avholde dugnad 13 mai
- Generelt vedlikehold av bygningsmasse og uteområder

Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 16.02.2026

Resultatregnskap for Trudvangtunet Borettslag

	Note	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		1 332 480	1 166 040	1 332 500	1 332 500
Innkrevde kostnader finans		1 675 200	1 675 560	1 675 100	1 741 600
Innkrevde andre kostnader		169 560	169 560	170 000	194 400
Andre inntekter	1	24 356	5 524	15 000	21 500
Sum inntekter		3 201 596	3 016 684	3 192 600	3 290 000
KOSTNADER					
Styrehonorar	2	136 247	80 000	83 000	95 000
Arbeidsgiveravgift og pensjon		19 209	11 280	12 000	13 400
Revisjonshonorar	4	4 875	4 625	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		90 630	87 846	90 600	93 300
Drift og vedlikehold	5	679 513	705 111	458 000	494 900
TV/internett		176 138	164 441	170 000	194 400
Forsikringer		116 166	101 966	118 000	130 800
Kommunale avgifter		369 171	394 602	410 000	415 000
Eiendomsskatt		79 185	79 185	80 000	80 000
Kostnader strøm, energi		24 638	24 282	25 000	26 500
Andre driftskostnader	6	32 535	30 755	24 000	28 200
Sum kostnader		1 728 307	1 684 092	1 475 600	1 576 500
Driftsresultat		1 473 290	1 332 592	1 717 000	1 713 500
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		10 944	10 214	0	0
Renteinntekter		32 634	34 001	15 600	30 000
Rentekostnader		266 335	277 762	250 000	278 300
Sum finansielle poster		-222 757	-233 547	-234 400	-248 300
Resultat		1 250 533	1 099 045	1 482 600	1 465 200
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		1 250 533	1 099 045	0	0

Lag nr:445. Trudvangtunet Borettslag Org.nr. 887 470 642

Balanse for Trudvangtunet Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7, 10, 11	35 645 528	35 645 528
Sum anleggsmidler		35 645 528	35 645 528
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		37 165	86 274
Andre fordringer	8	331 040	284 884
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 623 595	688 074
Konto for skattetrekk-bundne midler		2 566	0
Sum omløpsmidler		1 994 366	1 059 232
SUM EIENDELER		37 639 894	36 704 760

Lag nr: 445. Trudvangtunet Borettslag Org. nr. 887 470 642

Balanse for Trudvangtunet Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital		17 996 036	16 745 503
Sum egenkapital	9	18 026 036	16 775 503
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	15 737 995	16 159 573
Borettsinnskudd	11	3 557 500	3 557 500
Sum langsiktig gjeld		19 295 495	19 717 073
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		286 971	189 641
Skyldig off. myndigheter		3 858	0
Påløpte renter		27 534	22 543
Sum kortsiktig gjeld		318 363	212 184
Sum gjeld		19 613 858	19 929 257
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		37 639 894	36 704 760

Trudvangtunet Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Tommy Widlund
Styreleder_____
Jane Mai Orefellen
Styremedlem_____
Eva Furulund
Styremedlem_____
Anne-Grethe Bøe Tørholen
Styremedlem

Lag nr: 445. Trudvangtunet Borettslag Org. nr. 887 470 642

Noter

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter
Felleskostnadene innkreves månedlig.

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

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

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

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

Disponible midler

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

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

	2025	2024
Disponible midler pr 01.01.	847 048	1 146 227
Endring disponible midler		
Årets resultat	1 250 533	1 099 045
Avdrag lån	-1 421 578	-1 398 224
Nytt Lån	1 000 000	0
Årets endring av disponible midler	828 955	-299 179
Disponible midler	1 676 002	847 048
Omløpsmidler	1 994 366	1 059 232
Kortsiktig gjeld	-318 363	-212 184
Disponible midler	1 676 002	847 048

Lag nr: 445 Trudvangtunet Borettslag

Noter

Note 1 - Andre inntekter

	2025	2024
3900 Andre inntekter	24 356	5 524
Sum	24 356	5 524

Andre inntekter gjelder elbil lading og innbetaling fra naboer for veivedlikehold.

Note 2 - Styrehonorar

Honorar til ny styreleder er vedtatt på forskudd og utbetales månedlig. Styrehonorar utbetalt i 2025 til øvrige styremedlemmer gjelder for valgperioden 2024/2025.

Note 3 - Ansatte og OTP

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

Note 4 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2025 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 5 - Drift og vedlikehold

	2025	2024
6600 Vedlikehold bygning	519 294	447 163
6601 Vedlikehold heis	0	9 000
6602 Vedlikehold lekeplass	0	5 715
6603 Vedlikehold uteområde	115 713	187 200
6605 Elbil lading	44 505	44 032
6609 Egenandel forsikring	0	12 000
Sum	679 513	705 111

Vedlikehold bygning omfatter: Skifte av vinduer og balkongdører, sparkeplate boddører, montering takstige, arbeid i forbindelse med setningsskader, rens avtrekkskanaler, serviceavtale norsk brannvern samt diverse andre bygningsarbeider.
Vedlikehold uteområde omfatter: Vintervedlikehold, skjøtsel av grøntareal, bytte av lysarmatur ved parkering og gangvei samt diverse mindre anskaffelser.

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

Lag nr: 445 Trudvangtunet Borettslag

Noter

Note 6 - Andre driftskostnader

	2025	2024
6550 Driftsmateriell	5 568	2 325
6720 Honorar for økon.og jur.bistan	0	500
6730 Kontormaskiner mm	0	11 561
6790 Annen fremmed tjeneste	9 281	0
6800 Kontorrekvisita	822	0
7400 Kontingent	1 419	1 424
7700 Styre- og bedriftsfors. møter	0	132
7710 Generalforsamling/årsmøte	4 035	1 875
7770 Bank og kortgebyr	1 794	1 598
7771 Diverse purregebyr og renter	-320	-82
7790 Andre driftskostnader	9 935	11 422
Sum	32 535	30 755

Andre driftskostnader konto 7790 omfatter: Drift av hjemmeside samt diverse andre mindre anskaffelser.

Note 7 - Bygninger

Kostpris 2005	35 645 528
Bokført verdi 31.12.	35 645 528

Tomten gnr. 1048 bnr. 6 i Sarpsborg kommune eies av borettslaget og inngår i kostprisen for bygningene. Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

Note 8 - Andre fordringer

	2025	2024
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	331 040	284 884
Sum	331 040	284 884

Note 9 - Endringer egenkapital

	2025	2024
Egenkapital 01.01.	16 775 503	15 676 458
Årets resultat	1 250 533	1 099 045
Egenkapital 31.12.	18 026 036	16 775 503

Lag nr: 445 Trudvangtunet Borettslag

Noter

Note 10 - Pantegjeld

	DNB Bank ASA	Husbanken
Kreditor:	15161324008	11496436 4
Lånenummer:	15161324008	11496436 4
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2005
Rentesats:	5.05 %	1.647 %
Betingelser:		Fastrente t.o.m 01.04.2031
Beregnet innfridd:	30.06.2055	01.06.2035
Opprinnelig lånebeløp:	1 000 000	20 174 951
Lånesaldo 01.01:	0	16 159 573
Avdrag i perioden:	0	1 421 578
Opptak i perioden:	1 000 000	0
Lånesaldo 31.12:	1 000 000	14 737 995

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11496436 4	20	532 205	10 644 100
	10	409 389	4 093 890
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15161324008	20	36 111	722 220
	10	27 778	277 780

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 2005 kr. 3.557.500

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

Lag nr: 445 Trudvangtunet Borettslag

Resultat og balanse med noter for Trudvangtunet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Trudvangtunet Borettslag

Styreleder	Tommy Widlund (sign.)	20.02.2026
Styremedlem	Jane Mai Orefellen (sign.)	19.02.2026
Styremedlem	Eva Furulund (sign.)	19.02.2026
Styremedlem	Anne-Grethe Bøe Tørholen (sign.)	19.02.2026

**SOLHØI REVISJON AS**

Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
føreselskap

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Trudvangtunet Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Trudvangtunet Borettslag som viser et overskudd på kr 1 250 533. 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 rettviseende 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.

Øvrig informasjon

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

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



Solhøi Revisjon AS - Hundskinnveien 98, 1711 Sarpsborg - E-post: post@solhoi.no - Tlf: +47 69 13 83 33



SOLHØI REVISJON AS

Side 2

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 20. februar 2026
Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor



Solhøi Revisjon AS · Hundskinnveien 9B, 1711 Sarpsborg · E-post: post@solhol.no · Tlf: +47 69 13 83 33

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Trudvangtunet Borettslag onsdag 25.03.2026 kl. 18:00 - lokalene til ASVO avd. Vestvold på Ise, Sikkelsandsveien 115.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Håvard Bøe

1.2 Valg av referent

Vedtak:

Valgt ble: Håvard Bøe

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 6
Antall fullmakter: 0
Antall stemmer: 6

I tillegg møtte:
Medeier/andre: 1 (Styreleder Tommy Widlund)
Fra SOBBL: Håvard Bøe

Vedtak:

Registreringen ble godkjent

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:

Valgt ble: Anne-Grethe Bøe Tørholen og Grzegorz Madrzak

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:

Innkallingen og den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding for 2025

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Regnskap og revisors beretning for 2025

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Inkomne saker

Vedtak:

Ingen saker til behandling.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2025 til ordinær generalforsamling 2026.

Forslag: Kr. 40.000 til intern fordeling blant styremedlemmene.

Styreleder har egen avtale, vedtatt på tidligere generalforsamling, med en fast avlønning på kr 4.583 pr. mnd (dette tilsvarer kr 55.000 for et år).

Vedtak:

Kr. 40.000 til intern fordeling blant styremedlemmene.

6. Valg

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Eva Furulund og Jane Mai Orefellen er på valg og stiller ikke til gjenvalg.

Styret foreslår at antall styremedlemmer reduseres fra tre til to.

Styrets forslag: Anette Kristiansen

Andre forslag: Ingen

Vedtak:

Anette Kristiansen ble valgt.

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Grzegorz Madrzak er på valg.

Styrets forslag: Gjenvalg av Grzegorz Madrzak.

Andre forslag: Ingen

Vedtak:

Grzegorz Madrzak ble valgt.

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

Vedtak:

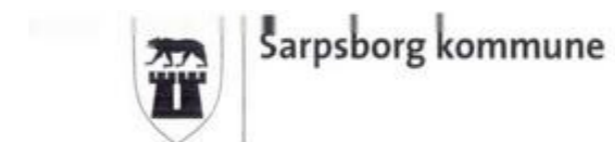
Styret fungerer som valgkomite.

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.

Protokoll for Trudvangtunet Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Håvard Bøe (sign.)	26.03.2026
Sekretær	Håvard Bøe (sign.)	26.03.2026
Protokollvitne	Anne-Grethe Bøe Tørholen (sign.)	26.03.2026
Protokollvitne	Grzegorz Madrzak (sign.)	26.03.2026



Skanska Bolig AS
Postboks 274 Sentrum
0103 OSLO

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:

Vår ref.:
2003/05764/17/MGJ E: L42 &18

Dato:
14/07/2005

Ferdigattest - gnr 1048 bnr 6 - Nordbergveien 19-27 A-F

Tiltak:

Ferdigattest gis for 5 stk nybygg boliger med til sammen 30 stk leiligheter

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

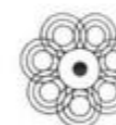
Ferdigattesten gis på grunnlag av "Anmodning om ferdigattest", kontrollerklæring(er) med mer, mottatt 11.07.2005

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

I følge kontrollerklæring fra Ole & Peder Ødegaard as er det ikke registrert mangler.

Håvard Vestby
Fagansvarlig byggesaker
Seksjon byutvikling

Kopi : Tiltakshaver, GAB-ansvarlig, Avgiftsregister, Feiervesenet



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



Sarpsborg kommune
PB 237
1702 SARPSBORG

Skanska Bolig AS
Hovedkontor
Post Postboks 274 Sentrum, 0103 Oslo
Boks Grenseveien 107
Telefon 22 03 04 00
Faks 22 03 04 92
Web www.skanska-bolig.no
E-post bolig@skanska.no
Org.nr NO979476256

Dato: 07/07-05 Deres ref.: Vår ref.: Telefon drøytid:

Anmodning om ferdigattest

Det vises til gitt midlertidig brukstillatelse for Nordbergveien 19-27 A-F (Deres ref. 2003/05764/14/MGJ og 2003/05764/12/MGJ E).

Arbeidene utomhus er nå ferdigstilt og vi søker med dette om ferdigattest for prosjektet.

Vedlagt følger kontrollerkjøring fra grunntrepreneur.

Med vennlig hilsen
Skanska Bolig AS

S. Fondenes
Sigbjørn Fondenes
Prosjektleder

SARPSBORG KOMMUNE SENTRALARKIV			
J. enh:	Arkivdel:	Saksbeh:	
FORV	Bygg	M&F	
Saksnr:	Jp. nr.:		
200305764	16		
Arkiv:	J. dato:		
E: L42 & 18	110705		
O:	Prosj:	Kass:	

Regionskontorer i: Bergen – Kristiansand – Oslo – Stavanger - Trondheim

Kommunens saknr		Side	
		8V	
Ferdigmelding			
Gjelder			
Elendom/ byggested	Gnr 1048 Bnr 6	Festevr	Seksjonnr Bygningnr Bolignr
	Adresse Nordbergveien 19, 21, 23, 25, 27 (A-F)	Postnr 1738	Poststed BORDENBAUGEN
Det anmodes om			
<input type="checkbox"/> MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspålagt arbeid) <input checked="" type="checkbox"/> FERDIGATTEST (søknadspålagt arbeid) <input type="checkbox"/> ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspålagt arbeid)			
Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?			
<input type="checkbox"/> Hele tiltaket Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:			
<input type="checkbox"/> Deler av tiltaket Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for			
Gjenstående arbeider			
Ang gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse	
Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:			
Energiforsyning			
Oppvarming		Energikilde	
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.) <input type="checkbox"/> Sentralvarmeslugg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.) <input type="checkbox"/> Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisitet <input type="checkbox"/> Olje, parafin eller annen flytende brensel <input type="checkbox"/> Biobrensel (ved fliser o.l.) <input type="checkbox"/> Solenergi	<input type="checkbox"/> Varmepumpe <input type="checkbox"/> Gass <input type="checkbox"/> Fjernvarme <input type="checkbox"/> Annen <input type="checkbox"/> Ikke relevant	
Vedlegg (gjelder kun søknad)			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Kontrollerklæringer	G	1 - 1	<input type="checkbox"/>
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Underskrift			
Ansvarelig søker for tiltaket / Tiltakshaver			
Foretak / Tiltakshaver SKANSKA BOLIG AS			
Dato	Underskrift		
07/07-05	<i>S. Fondenes</i>		
Gjentas med blokkbokstaver SIGBJORN FONDENES			
© NBR nr 5167 Juli-2003			
			Side 1 av 1



Sarpsborg kommune

Skanska Bolig AS
Postboks 274 Sentrum
0103 OSLO

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.: Vår ref.: 2003/05764/14/MGJ E: L42 & 18 Dato: 22/02/2005

Midlertidig brukstillatelse - gnr 1048 bnr 6 - Nordbergveien 19 A-F, 21 A-F, 23 A-F og 25 A-F

Tiltak:

Midlertidig brukstillatelse gis for 4 stk nybygg boliger med tilsammen 24 leiligheter

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

Brukstillatelsen gis på grunnlag av anmodning om midlertidig brukstillatelse, kontrollerklæring(er) med mer, mottatt 16.02.2005

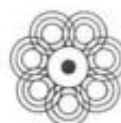
I følge kontrollerklæring fra Moelven ByggModul as og Ole & Peder Odegaard er det registrert følgende mangler:

- Asfaltering og grønntanlegg

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


Dag Hamre
Saksbch.
Bygge- og landbrukssaker

Kopi: Tiltakshaver, GAB-ansvarlig, Avgiftsregister, Feiervesenet



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

MOTTATT
23 FEB. 2005
POST/ARKIV

Kommunens saknr. Side av

Ferdigmelding

Gjelder	Gnr 1048	Bnr 6523	Festnr	Seksjonsnr	Bygningnr	Bolignr
Elendom/ byggested	Adresse Nordbergveien 25			Postnr 1458	Poststed BORGESHAUGEN	

Det anmodes om

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspåklig arbeid)
 FERDIGATTEST (søknadspåklig arbeid)
 ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspåklig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

Hele tiltaket Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: KOMMUNE

Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for:
Bygning Nordbergveien 25

Gjenstående arbeider

Ang gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket anses oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
Asfalt, grøntanlegg	16.05.05	

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 16.05.05

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde	
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisitet	<input type="checkbox"/> Varmepumpe
<input type="checkbox"/> Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	<input type="checkbox"/> Olje, parafin eller annen flytende brensel	<input type="checkbox"/> Gass
<input type="checkbox"/> Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	<input type="checkbox"/> Biobrensel (ved fliser o.l.)	<input type="checkbox"/> Fjernvarme
	<input type="checkbox"/> Solenergi	<input type="checkbox"/> Annen
		<input type="checkbox"/> Ikke relevant

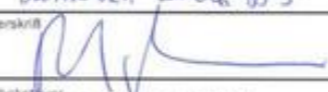
Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Kontrollerklæringer	G	1 - 3	<input type="checkbox"/>
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	-	<input checked="" type="checkbox"/>

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: SKANSKA BOLIG AS

Dato: 22/02-05 Underskrift: 

Gjentes med blokkbrev: PÅL MAGNUS AGLÉN

© NBR nr 5167 Juli-2001 regjonsjef

Side 1 av 1



Sarpsborg kommune

Skanska Bolig AS
Postboks 274 Sentrum
0103 OSLO

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:

Vår ref.:
2003/05764/12/MGJ E: L42 &18Dato:
04/02/2005

Midlertidig brukstillatelse - gnr 1048 bnr 6 - Nordbergveien 27 A, B, C, D, E og F

Tiltak:

Midlertidig brukstillatelse gis for 1 stk nybygg bolig med 6 stk leiligheter

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

Brukstillatelsen gis på grunnlag av anmodning om midlertidig brukstillatelse, kontrollertklæring(er) med mer, mottatt 02.02.2005

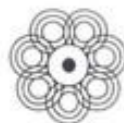
I følge kontrollertklæring fra Moelven ByggModul as og Ole & Peder Ødegaard as er det registrert følgende mangler:

- Asfaltering og grøntanlegg

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

Dag Hamre
Saksbeh.
Bygge- og landbrukssaker

Kopi: Tiltakshaver, GAB-ansvarlig, Avgiftsregister, Feiervesenet



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

Sarpsborg kommune
PB 237
1702 SARPSBORG

Skanska Bolig AS
Hovedkontor
Post: Postboks 274 Sentrum, 0103 Oslo
Boks: Østervien 107
Telefon: 22 03 04 00
Faks: 22 03 04 92
Web: www.skanska-bolig.no
E-post: bolig@skanska.no
Orgnr: NO979476256

Dato:
2005.02.05

Deres ref.:

Vår ref.
720125Telefon drøytning:
982 10 773

Anmodning om midlertidig brukstillatelse Nordbergveien 25 A-F

Vårt byggeprosjekt i Nordbergveien 19-27 A-F er i ferd med å avsluttes i disse dager.

Vi vil med dette søke om midlertidig brukstillatelse for Nordbergveien 25 A-F. Vi ber om at søknaden sees i sammenheng med søknad om midlertidig brukstillatelse for Nordbergveien 19, 21 og 23 A-F – vår søknad er datert 15.02.05.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for Nordbergveien 27 A-F.

Vedlagt følger kontrollertklæringer fra Moelven ByggModul, samt kopi av kontrollertklæring fra grunntrepreneur Arne & Peder Ødegaard (OPØ). Original erklæring fra OPØ ble innsendt ved søknad om midlertidig brukstillatelse for Nordbergveien 27.

Det nærmer seg overlevering til våre kunder og vi håper derfor at Dere har anledning til å prioritere saken.

Ved spørsmål vennligst kontakt prosjektleder på 982 10 773 eller per e-post: sigbjorn.fonden@skanska.no Det vises for øvrig til tidligere samtaler med Deres Dag Hamre og Frank Hansen.

Med vennlig hilsen

Skanska Bolig AS

Sigbjørn Fonden
Prosjektleder

Regionskontorer i: Bergen – Kristiansand – Oslo – Stavanger – Trondheim

MOTTATT
16 FEB. 2005
POST/ARKIV

Skanska Bolig AS
Hovedkontor
Post Postboks 274 Sentrum, 0103 Oslo
Telek Grenseveien 107
Telefon 22 03 04 00
Faks 22 03 04 92

Sarpsborg kommune
PB 237
1702 SARPSBORG

SARPSBORG KOMMUNE
SENTRALARKIV

J. enh.: Telus Bygg	Arkivpost: MG3
Saksnr: 200305764	Jp. nr.: 13
Arkiv: L42218	J. dato: 16.02.05
E: L42218	Prusj. Klass.

Web: www.skanska-bolig.no
E-post: bolig@skanska.no
Orgnr.: NO979476256

Dato: 15.02.05
Deres ref.: 720125
Telefon drøftelse: 982 10 773

Anmodning om midlertidig brukstillatelse Nordbergveien 19, 21 og 23 A-F

Vårt byggeprosjekt i Nordbergveien 19-27 A-F er i ferd med å avsluttes i disse dager.

Vi vil med dette søke om midlertidig brukstillatelse for Nordbergveien 19, 21 og 23 A-F.

Vi vil med det første søke om midlertidig brukstillatelse for det siste bygget i prosjektet, Nordbergveien 25.

Vedlagt følger kontrollklæringer fra Moelven ByggModul, samt kopi av kontrollklæring fra grunntrepreneur Arne & Peder Ødegaard (OPØ). Original erklæring fra OPØ ble innsendt ved søknad om midl. Brukstillatelse for Nordbergveien 27.

Det nærmer seg overlevering til våre kunder og vi håper derfor at Dere har anledning til å prioritere saken.

Ved spørsmål vennligst kontakt prosjektleder på 982 10 773 eller per e-post: sigbjorn.fondenes@skanska.no Det vises for øvrig til tidligere samtaler med Deres Dag Hamre og Frank Hansen.

Med vennlig hilsen
Skanska Bolig AS

Sigbjørn Fondenes
Sigbjørn Fondenes
Prosjektleder

Kommunens saksnr. Side
av

Ferdigmelding

Gjelder		Gnr. 1048	Bnr. 6,523	Festev.	Seksjonnr.	Bygningnr.	Bolignr.
Eiendom/ byggested		Adresse Nordbergveien 19, 21, 23 A-F		Postnr. 1438	Poststedsnavn ISROENHAUGEN		

Det anmodes om

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspåklig arbeid)
 FERDIGATTEST (søknadspåklig arbeid)
 ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspåklig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

Hele tiltaket
 Deler av tiltaket

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Bygninger - Nordbergveien 19, 21, 23 A-F

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
Asfalt, gjenstående bygg	16-05-05	

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming		Energikilde		<input type="checkbox"/> Ikke relevant
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	<input type="checkbox"/> Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisitet	<input type="checkbox"/> Varmepumpe	
<input type="checkbox"/> Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)		<input type="checkbox"/> Olje, parafin eller annen flytende brensel	<input type="checkbox"/> Gass	
		<input type="checkbox"/> Biobrensel (ved fliser o.l.)	<input type="checkbox"/> Fjernvarme	
		<input type="checkbox"/> Solenergi	<input type="checkbox"/> Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Kontrollklæringer	G	1 - 3	<input type="checkbox"/>
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	-	<input checked="" type="checkbox"/>

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: **SKANSKA BOLIG AS**

Dato: **15/2-05**

Underskrift: *[Signature]*

Gjentas med blokk: **PÅL MAGNUS AGLÉN**
regionsjef

© NBR nr 5167 Juli-2003 Side 1 av 1

Kommunens saksnr		Side	
		2V	
Ferdigmelding			
Gjelder			
Eiendom/ byggested	Gnr 1048	Bnr 6,523	Boligr
Adresse	NORDBERGVEIEN 27		Postnr 1738
			Poststed BORENHAUGEN
Det anmodes om			
<input checked="" type="checkbox"/> MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspålagt arbeid)			
<input type="checkbox"/> FERDIGATTEST (søknadspålagt arbeid)			
<input type="checkbox"/> ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspålagt arbeid)			
Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?			
<input type="checkbox"/> Hele tiltaket Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: _____			
<input checked="" type="checkbox"/> Deler av tiltaket			
Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for			
Bygging - Nordbergveien 27, del av grunnarb./vva.			
Gjenstående arbeider			
Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse	
Asfaltering - grøntanlegg	16.05.05		
Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 16.05.05			
Energiforsyning			
Oppvarming		Energikilde	
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisitet	<input type="checkbox"/> Varmepumpe	<input type="checkbox"/> Ikke relevant
<input type="checkbox"/> Sentralvarmeanlegg (varmbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	<input type="checkbox"/> Olje, parafin eller annen flytende brensel	<input type="checkbox"/> Gass	
<input type="checkbox"/> Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	<input type="checkbox"/> Biobrensel (ved fliser o.l.)	<input type="checkbox"/> Fjernvarme	
	<input type="checkbox"/> Solenergi	<input type="checkbox"/> Annen	
Vedlegg (gjelder kun søknad)			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Kontrollerklæringer	G	1 - 2	<input type="checkbox"/>
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Underskrift			
Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver			
Foretak / Tiltakshaver			
SKANSKA BOLIG AS			
Dato: 2/1-05			
Gjentas med PÅL MAGNUS AGLÉN regionsjef			

© NBR nr 5167 Juli-2003

Side 1 av 1

MOTTATT
- 1 FEB. 2005
POSTARKIV

Sarpsborg kommune
PB 237
1702 SARPSBORG

Skanska Bolig AS
Hovedkontor
Postboks 274 Sentrum, 0103 Oslo
Besøk Grensenveien 107
Telefon 22 03 04 00
Faks 22 03 04 92

www.skanska-bolig.no
E-post bolig@skanska.no
Orgnr NO979476256

SARPSBORG KOMMUNE
SENTRALARKIV

Tekst
200305767

Arkiv
L42 & 18

Drift
DH.

11

020205

Dato
31.01.05

Deres ref.
Dag Hamre

Vår ref.
720125

Telefon drøttning
982 10 773

Anmodning om midlertidig brukstillatelse

Vårt byggeprosjekt i Nordbergveien 19-27 A-F er i ferd med å avsluttes i disse dager.

Vi vil med dette søke om midlertidig brukstillatelse for Nordbergveien 27. Vi vil søke om midlertidig brukstillatelse for Nordbergveien 19-25 i umiddelbar fremtid, etter hvert som vi overtar husene fra vår entreprenør.

Vedlagt følger kontrollerklæringer fra Moelven ByggModul, samt grunnentreprenør Arne & Peder Ødegaard.

Det nærmer seg overlevering til våre kunder og vi håper derfor at Dere har anledning til å prioritere saken.

Ved spørsmål vennligst kontakt prosjektleder på 982 10 773 eller per e-post: sigbjorn.fonden@skanska.no Det vises for øvrig til tidligere samtaler med Deres Dag Hamre og Frank Hansen.

Med vennlig hilsen

Skanska Bolig AS

Sigbjørn Fonden
Sigbjørn Fonden
Prosjektleder

Regionskontorer i: Bergen – Kristiansand – Oslo – Stavanger - Trondheim

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

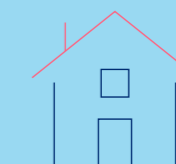
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 uterangementer 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.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Nordbergveien 23A, 1738 BORGENHAUGEN. Gnr. 1048, bnr. 6, i Sarpsborg kommune, oppdragsnr.: 1700260201
Megler: Kai Roger Hagen, mobil: 90647394, e-post: kai.roger.hagen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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 MiniID.

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 budgiver 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.



proaktiv.no



Kai Roger Hagen

Eiendomsmegler MNEF

906 47 394

kai.roger.hagen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Sarpsborg

Postboks 517, 1703 Sarpsborg, 69 12 60 60, borg@proaktiv.no