

PROAKTIV



Meget innbydende
enderekkehus

LINDAL 1D



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



BORGENHAUGEN

Meget innbydende enderekkehus - Garasje - Stor terrasse - 3 soverom

NØKKE- INFORMASJON



Adresse: Lindal 1D, 1739
BORGENHAUGEN

Gnr./Bnr.: Gnr. 1050, bnr. 130, i
BORGENHAUGEN kommune

Prisantydning: 3.300.000,-

Omkostninger: 1.090,-

Andel fellesgjeld: 23.932,-

Totalpris: 3.325.022,-

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1976

Rom/soverom: 4/3

BRA: 137 m²

BRA-i: 114 m²

Garasje/Parkering: Garasjeplass, samt
egen biloppstillingsplass med el bil lader.
Det er i tillegg godt med gjesteparkering.

Tomt: 19303.1 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 6.614,-

Felleskostnader inkl.: - Totalbeløp
felleskostnader: 6 614 kr i måneden

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	14	21	24
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
29	109		
Vedlegg	Budskjema		

”

"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

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 salgsopplegg. 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 salgsopplegget 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



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Sarpsborg

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.

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

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.



BORGENHAUGEN

Kommune: BORGENHAUGEN / Område: Borgenhaugen

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 i Lindal Borettslag i et etablert og trivelig boligområde i Sarpsborg. Området oppleves som rolig og familievennlig, med lite gjennomgangstrafikk og gode interne gangveier som bidrar til et trygt bomiljø for både store og små.

Fra boligen er det kort vei til daglige servicetilbud.

Dagligvarebutikker, apotek og øvrige nødvendige fasiliteter finnes innen en praktisk avstand, noe som gjør hverdagen enkel og effektiv. I tillegg ligger Sarpsborg sentrum en kort kjøretur unna, med et bredt utvalg av butikker, serveringssteder, kulturtilbud og servicetjenester.

For barnefamilier er beliggenheten særlig attraktiv, med nærhet til både barnehager og skoler i ulike trinn. Området har også gode lekeplasser og grøntarealer som innbyr til aktivitet og sosialt samvær.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗	Nygård søndre Linje 12, 14, 131, 633, 640	5 min 🚶 0.4 km
🚗	Sarpsborg stasjon Linje RE20	9 min 🚶 4.1 km
✈️	Oslo Gardermoen	1 t 39 min 🚶

DAGLIGVARE

🛒	Coop Extra Iseveien Post i butikk, PostNord	4 min 🚶 0.3 km
🛒	Kiwi Skjeberg PostNord	4 min 🚶 0.3 km

VARER/TJENESTER

🏠	Storbyen	11 min 🚶
🏪	Apotek 1 Svanen Borgenhaugen	1 min 🚶

SPORT

🏊	Skjeberghallen Aktivitetsshall, ballspill, sandvolleybal...	4 min 🚶 0.3 km
🏊	Borgen skole - ballbinge Ballspill	5 min 🚶 0.4 km
🏊	Spenst Skjebergsenteret	4 min 🚶
🏊	Family Sportsklubb Iseveien Senter	11 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Kople Coop Extra Iseveien Sarpsborg	3 min 🚶
🚗	Iseveien Senter, Sarpsborg	10 min 🚶

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Det er gode muligheter for rekreasjon i nærområdet. Flere tur- og friluftsområder ligger i kort avstand fra boligen, med fine stier og natur som kan benyttes året rundt. Om sommeren er det gode forhold for gåturer og sykling, mens vinterstid gir nærområdet muligheter for lek og aktivitet i snøen.

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

Kollektivtilbudet i området er godt, med bussholdeplasser i gangavstand som gir enkel forbindelse til sentrum og omkringliggende områder. For pendlere er det også gode kjøreforbindelser til E6, noe som gir effektiv tilgang til både Fredrikstad, Moss og videre mot Oslo.

Samlet sett er dette en beliggenhet som kombinerer rolige og grønne omgivelser med nærhet til byens fasiliteter – et godt utgangspunkt for en komfortabel og praktisk hverdag.



Adkomst

Fra Sarpsborg sentrum kjører du ut fra torget og følger retning mot Hafslundsøy / Greåker. Følg hovedveien (Fv118) ut av sentrum, og hold deg i samme kjørefelt videre gjennom rundkjøringer og kryss, i retning Hafslundsøy.

Etter noen minutters kjøring, ta av mot Lindal når dette er skiltet. Følg avkjøringen inn i boligområdet, og fortsett videre på lokalvei inn i Lindal-området.

Kjør rett frem gjennom området, og følg skilting mot Lindal Borettslag. Veien slynger seg gjennom et etablert boligområde med lav bebyggelse.

Når du kommer inn på borettslagets interne veier, følg veien videre til du ser nummereringen for Lindal 1-serien. Lindal 1D vil være tydelig merket, og eiendommen ligger tilbaketrasket i et rolig og oversiktig gårdstun.

SKOLER

Borgen barneskole (1-7 kl.) 333 elever, 23 klasser	4 min 0.4 km
Hafslund barneskole (1-7 kl.) 339 elever, 21 klasser	5 min 2.2 km
Sandbakken barne- og ungdomsskole (1-1... 629 elever, 34 klasser	5 min 2.8 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 25 klasser	21 min 1.9 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	9 min 0.7 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	12 min 4.9 km

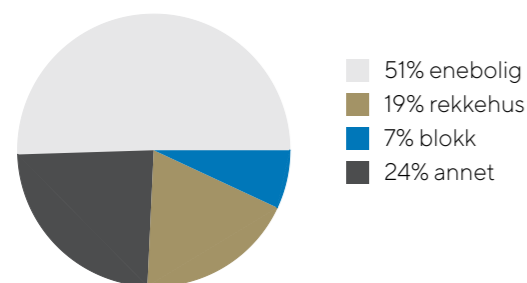
BARNEHAGER

Christinelund barnehage (1-5 år) 50 barn	4 min 0.3 km
Borgen barnehage Ngh (1-5 år) 64 barn	7 min 0.6 km
Nygårdshaugen barnehage (0-5 år) 59 barn	12 min 1.1 km



Se kartfunksjonen i boligannonseren 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.

BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL LINDAL 1D

Vi starter utendørs...

Parkering

Garasjeplass, samt egen biloppstillingsplass med el bil lader. Det er i tillegg godt med gjesteparkering.

Tomtestørrelse

19 303 m²

Beskrivelse av tomt

Borettslagets eiendom består av asfalterte bilveier og store grøntområder. Deler av fellesarealene fremfor terrassene benyttes av den enkelte andelseier.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Rekkehuset er oppført i 1976.

Grunnen består av jordmasser over fjell.

Bygningen har en grunnmur av betong, med påsatte steinplater.

Veggene består av en bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, med utvendig stående og liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre, med et forenklet undertak av armert plast. Taktekkingen består av steinbelagte stålplater.

Takrenner, nedløpsrør og beslag er utført i plastbelagt stål.

Etasjeskillerne i boligen er konstruert som trebjelkelag.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass og balkongdører i PVC.

Fra stuen er det adkomst til en sørvendt veranda bygget av impregnerte og malte trekonstruksjoner. I tillegg er det en luftbalkong med utgang fra et soverom i andre etasje, som også er oppført i impregnerte og malte trekonstruksjoner, med dryppstopp under gulvbordet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking

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

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

- Nedløp og beslag

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det er bruksslitasjer.

- Overflater

Avvik: Overflater er av ulik tid, og fremstår således med forskjeller av slitasjegrad, utførelse og behov for vedlikehold. Deler av overflatene har TG 1.

- Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Noe knirk.

- Pipe og ildsted

Avvik: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Røykrør er løst.

- Innvendige trapper

Avvik: Noe knirk.

- Våtrom - 2. etasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Overflaten har en noe enkel utførelse.

- Våtrom - 2. etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er ikke malt under dusjkabinett. Det er et eldre belegg med bruksslitasje.

- Våtrom - 2. 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.

- Kjøkken - 1. etasje > Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Kjøleskap er integrert, men fronter er ikke festet til kjøleskapsdører.

- Spesialrom - 1. etasje > Toalettrom - Overflater og

konstruksjon

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

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Veggkonstruksjon

- Vinduer

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Bygningssakskyndig

Jørn Andre Isnes (befaringsdato: Onsdag, 25. mars 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2024.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Hatt styreleder på befaring ang tikkelyd i toalettrom 1.etg. Var ingen feil, da det kun var bevegelse i avløpsrør som lagde lyden da man brukte vann i bad 2 etg. Avløpet går i en egen kanal i veggen via toalettrom til avløp. I følge styreleder er dette vanlig tilfelle i rekkehusene i borettslaget.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært (2021), Ukjent (2016)

Beskrivelse: Malt vinylbelegg med trestjerners gulvmaling og vegger med 2x våtromsmaling, kalkmaling og sealer. Nytt baderomsmøbel og servant. Ny varmtvannspreder 200l. Ny baderomsmøbel og servant toalett 1 etg.

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja

Firmanavn: Innleid av borettslag (2025, 2022)

Beskrivelse: Vask av takfasade. Byttet vindu og balkongdør på soverom 2 etg, samt byttet verandadør i regi av borettslag.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja

Firmanavn: Utne Elektro (2021)

Beskrivelse: Byttet innhold sikringssskap, lagt nye kurser til kjøkken, satt opp dimmer, byttet støpsler og satt opp el-bil lader. Dette ble gjort av forrige eier.

16. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja

Firmanavn: AC Service AS (2024)

Beskrivelse: Satt inn varmepumpe våren 2024.

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

Ja

Beskrivelse: Borettslaget startet i 2024 med etterisolering av veggen der inngangspartiet er. Dette er ferdig utført på 2 av 3 rekker, og den siste rekken er estimert å bli utført i 2027 ifg styreleder. Jobb som blir utført: Etterisolering, Ny kledning, Alle vinduer blir byttet på den aktuelle siden, Ny inngangsdør og boddør, Ny takstein på delen over inngangsparti, Bytte siste vindu på soverom i 2 etg. Ved eventuell oppussing av f.eks bad i fremtiden hvis dette ønskes, dekker borettslag utgifter for vann/avløp ifg styreleder.



VELKOMMEN INN!

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



Innhold

Rekkehus på 2 plan som inneholder:

1. etasje: Gang, hall med trapp, kjøkken, stue, toalettrom og bod.

2. etasje: Gang med trapp, bad, bod og 3 soverom.

Utvendig bod og garasje medfølger.

Areal

Rekkehus

Bruksareal:

1. etasje
BRA-i: 57 kvm
BRA-e: 3 kvm
Total BRA: 60 kvm

2. etasje
BRA-i: 57 kvm
Total BRA: 57 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 30 kvm

2. etasje: 7 kvm

Garasje

Bruksareal:

1. etasje

BRA-e: 20 kvm
Total BRA: 20 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig 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.

Standard

Boligen er beliggende i et populært familievennlig boligområde på Borgenhaugen, med kort vei både til skole, barnehage og et mangfold av butikker og servicefasiliteter.

Meget innbydende rekkehus over 2 plan som er beliggende på ende. Stor terrasse, hage og garasjeplass.

Beveger vi oss inn i boligen kommer vi først til vindfang, rom med toalett og et romslig praktisk garderoberom. Godt å kunne få hengt fra seg klær og satt fra seg sko i eget rom ved vindfang.

Boligen har en god planløsning med stor stue og kjøkken i åpen løsning. Meget flott mørk kjøkkeninnredning fra 2021 hvor det er godt med skap- og benk plass. Det er integrerte hvitevarer som kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vinduet på kjøkkenet gir godt med dagslys.

I stuen har vi varmekilder som varmepumpe fra 2024 og det er montert vedovn. Det er god plass i stuen både til spisestue og dagligstue. Fra stuen er det utgang til stor sydvendt terrasse og videre utgang til hagen.

Vi tar trappen opp til 2. etasje og her finner soverom og badet. Badet er stort og har belegg på gulv. Vegger har tapet malt med våtromsmaling og påført kalkmaling. Det er installert stort dusjkabinett, baderomsinnredning med servant, speil med lys, toalett, skyllekum og opplegg til vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte.

Det er 3 soverom. Ett av soverommene har utgang til sydvendt balkong.

Boligen fremstår svært innbydende og praktisk for en familie.

Innvendige overflater:
Gulv: Laminat.
Vegger: Tapet og trepanel.
Himling: Malte plater og himlingsplater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2016.

-Det er 50 amp hovedsikring, diverse automatsikringer med jordfeilbryter. Sikringskapp plassert i utvendig bod.
-El-bil lader er montert av tidligere eier.

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming. Oppvarmingen skjer via en varmepumpe installert i stuen i 2024, samt en vedovn tilknyttet elementpipe.

Info strømforbruk

Årlig strømforbruk på ca 9.000 kWh iflg eier.

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.



KJØKKEN

Meget flott mørk kjøkkeninnredning fra 2021 hvor det er godt med skap- og benplass. Det er integrerte hvitevarer som kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vinduet på kjøkkenet gir godt med dagslys.



STUE

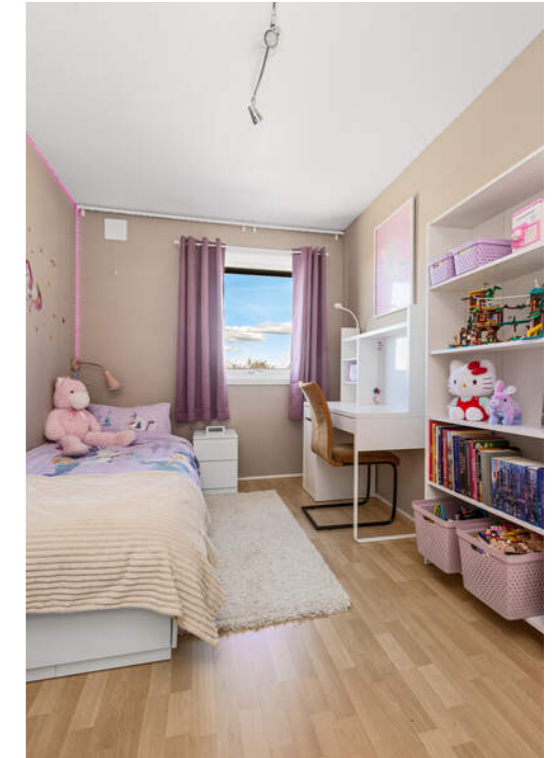
I stuen har vi varmekilder som varmepumpe fra 2024 og det er montert vedovn. Det er god plass i stuen både til spisestue og dagligstue. Fra stuen er det utgang til stor sydvendt terrasse og videre utgang til hagen.



BAD OG TOALETT

Badet er stort og har belegg på gulv. Vegger har tapet malt med våtromsmaling og påført kalkmaling. Det er installert stort dusjkabinett, baderomsinnredning med servant, speil med lys, toalett, skyllekum og opplegg til vaskemaskin.

Eget praktisk toalettrom i 1. etasje



SOVEROM

Det er 3 soverom. Ett av soverommene har utgang til sydvendt balkong.



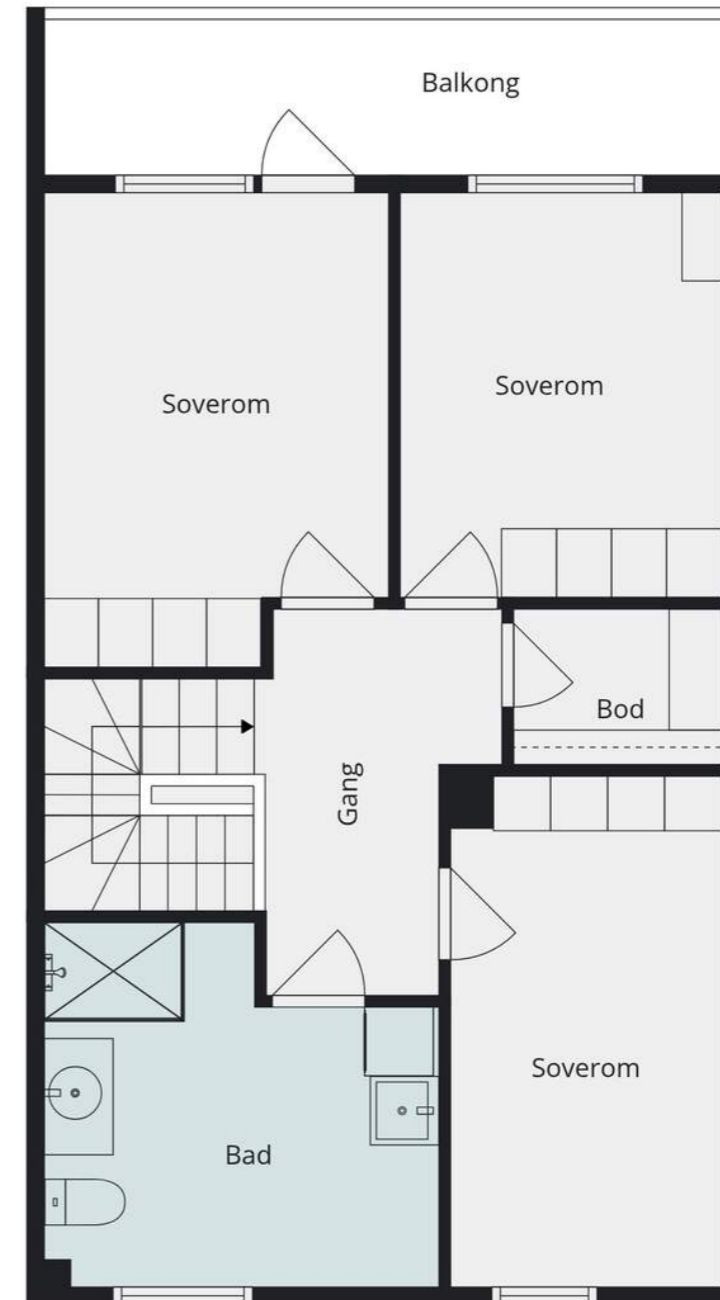


PLANTEGNINGER





Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forretningsfører

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

Om sameiet

Lindal Borettslag ligger i Sarpsborg kommune og består av 40 andeler. Forretningsfører er Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag med organisasjonsnummer 951215163.

Vedtatte saker:

- Lagt til punkt 12-1 og 12-2 på GF 08.04.2010.
- Nytt punkt 5-1 (8) vedtatt på generalforsamling 08.04.2025: I den grad borettslagets forsikring skal benyttes til utbedring av skade som andelseier har ansvaret for å utbedre (andelseiers vedlikeholdsansvar), jfr. ovenfor punkt 5-1 dekker andelseier selv egenandelen.

Pågående saker:

- Vi har planer om å bytte/male gavlvegg på 4 eneboliger, en del vinduer og noen verandadører.
- Kloakkrør nærmer seg livslengde på 50 år og disse vil bli filmet og sjekket.
- Forslag til tillegg i vedtektene under pkt. 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt: Nytt punkt 5-1 (9) legges til i borettslagets vedtekter med teksten: '(9) Alle forandringer som andelseier eller tidligere andelseier har latt gjennomføre på eiendommen og/eller dens bygninger, med eller uten borettslagets samtykke, er utført på andelseiers ansvar og risiko. Alt slikt arbeid skal være utført forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig.

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

Felleskostnader pr. mnd

6.614,-

Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 6 614 kr i måneden
- Renter: 90 kr i måneden
- Avdrag: 628 kr i måneden
- Felleskostnader: 5 896 kr i måneden (inkluderer tv/internett, kommunale avgifter, eiendomsskatt, forsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold med mer.
- Endringsvarsel felleskostnader info: Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Andel fellesgjeld

23.932,- per mandag, 23. mars 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 12116299346, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 23-03-2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 14
Saldo per 23-03-2026: kr 854276
Andel av saldo: kr 22402
(siste termin 30-06-2029)
rente
IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 12121096410, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 23-03-2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 2
Saldo per 23-03-2026: kr 58345
Andel av saldo: kr 1530
(siste termin 30-06-2026)
rente
IN-Ordning: Nei

Andel fellesformue

33.704,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2026: overskudd (745 700,-)

Årsresultat for 2025: overskudd (347 563,-)

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Bytte/male gavlvegg på 4 eneboliger, en del vinduer og noen verandadører.

Filming og sjekk av kloakkrør som nærmer seg 50 års livslengde.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Forkjøpsrett

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett. Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren.

Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

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, hjemmelsoverføring 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.

Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer 87375358

Sikringsordning

Sikringsfond er en sikringsordning som dekker tap borettslaget får som følge av at andelseiere misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Medlemskap i sikringsordning kan tegnes av det enkelte borettslag, eller av boligbyggelag på vegne av tilknyttede borettslag. Borettslaget har ikke sikringsordning for ubetalte fellesutgifter, som betyr at dersom en av andelseierne ikke betaler sine fellesutgifter må borettslaget selv ta tapet og fordele det på de øvrige andelseierne.

Formuesverdi primær

853.540,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.414.160,- for 2024

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % 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.

OFFENTLIGE FORHOLD**Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse**

Det foreligger ferdigattest for nybygg rekkehus.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Onsdag, 7. juli 1976

Vei/Vann/Avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

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

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

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

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 kjøperen 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.

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

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/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Tirsdag, 7. april 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**Omk. kjøper beskrivelse**

3 300 000,00 (Prisantydning)

23 932,00 (Andel av fellesgjeld)

3 323 932,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

3 325 022,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

3 333 922,00 (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 kjøperen 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 skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte 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.

Kjerneinformasjon

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

Skjøte sendes for tinglysing 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 tinglysing 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

Vetle Rokkones-Engebråten

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

(Flett frase "meglere vederlag" her)

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

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Rekkehus

Lindal 1 D, 1739 BORGENHAUGEN

SARPSBORG kommune

gnr. 1050, bnr. 130

Andelsnummer 4

Sum areal alle bygg: BRA: 137 m² BRA-i: 114 m²



Befaringsdato: 25.03.2026

Rapportdato: 07.04.2026

Oppdragsnr.: 13794-1977

Eiendomsverdi ref nr: WC9134

Foretak: Witek AS

Takstingeniør: Jørn-André Isnes



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

WITEK AS

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

Vi utfører:

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

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



Rapportansvarlig

Jørn-André Isnes

Uavhengig Takstingeniør

jorn@witek.no

924 21 101



Oppdragsnr.: 13794-1977

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 2 av 25

Lindal 1 D, 1739 BORGENHAUGEN
Gnr 1050 - Bnr 130
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annekse, 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
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovligheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Oppdragsnr.: 13794-1977

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 3 av 25

Lindal 1 D, 1739 BORGENHAUGEN
Gnr 1050 - Bnr 130
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Oppdragsnr.: 13794-1977

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 4 av 25

Lindal 1 D, 1739 BORGENHAUGEN
Gnr 1050 - Bnr 130
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet over to etasjer. Innvendig fremstår leiligheten med overflater og utstyr av normal standard, med varierende grad av bruksslitasje og utførelse. Badet er av eldre dato og har nådd en alder hvor oppgradering må påregnes.

Eier opplyser om følgende oppsings-/rehabiliteringsarbeid som berører eiendommen:

Elbillader er montert av tidligere eier.

Kjøkken er etablert i 2021 av tidligere eier. I forbindelse med dette er deler av det elektriske anlegget oppgradert av fagfirma (Utne Elektro).

Toalett i 1. etasje er oppgradert i 2021 med malte overflater og ny innredning.

Borettslaget har de senere år skiftet deler av vinduer og dører, samt planlagt og utført vedlikehold, herunder takvask i 2025. Det pågår også oppgradering av fasader hvor 2 av 3 rekker er ferdigstilte. Videre er det planlagt etterisolering, ny kledning samt utskifting av nesten alle vinduer og inngangsdør/boddør.

Som det fremkommer av rapporten er det registrert symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er naturlig med hensyn til alder at det er behov for tiltak/oppgraderinger innvendig som utvendig.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppføringsstidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard.

Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Denne bygningen er 50 år gammel og det må forventes at det avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

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

Rekkehus - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater.
Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning. Skal skifte kledning i følge styreleder. TG ikke satt pga. dette.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Det er synlig forenklet undertak av armert plast.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Skal skifte vinduer i følge styreleder. TG ikke satt pga. dette.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i stue. Blir ikke skiftet.
Bygningen har PVC balkongdører. Ytterdør skal skiftes.

Ut fra stuen er det direkte adkomst til sørvendt veranda oppført av impregnerte og malte trekonstruksjoner. Det er montert markise.

Fra det ene soverommet i 2.etg. er det utgang via nyere dør i PVC til en luftbalkong oppført av impregnerte og malte trekonstruksjoner. Det er dryppstopp under gulvbord.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat.
Veggene har tapet og trepanel.
Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Elementpipe og vedovn.
Malt tretrapp.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Veggene har våtromstapet/belegg som er malt med 2 strøk våtromsmaling for et lag med kalkmaling.
Taket har himlingsplater.
Gulvet har malt vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og skyllekum.
Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med toalett og servant med underskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe i stue.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det er 50 amp hovedsikring, diverse automatsikringer med jordfeilbryter. Sikringsskap plassert i utvendig bod.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnen består hovedsak av jord (løsmasser) over fjell (berg).
Bygningen har betonggrunnmur. Det er satt på steinplater.

Arealer

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 13794-1977

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 5 av 25

Lindal 1 D, 1739 BORGENHAUGEN
Gnr 1050 - Bnr 130
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

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

Oppdragsnr.: 13794-1977

Befaringsdato: 25.03.2026

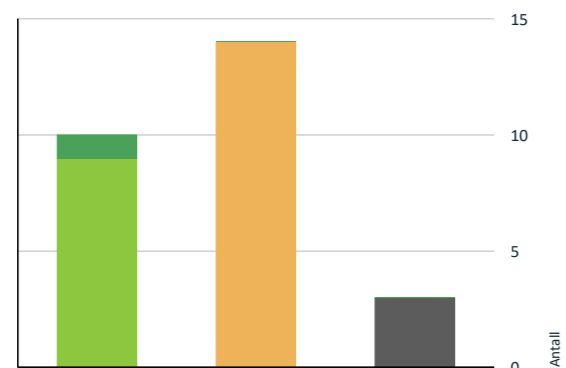
Side: 6 av 25

Lindal 1 D, 1739 BORGENHAUGEN
Gnr 1050 - Bnr 130
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- TG IU Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- TG IU Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- TG IU Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- TG 2 Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- TG 2 Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- TG 2 Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- TG 2 Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

- TG 2 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- TG 2 Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- TG 2 Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- TG 2 Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- TG 2 Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- TG 2 Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- TG 2 Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- TG 2 Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- TG 2 Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- TG 2 Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ⚠ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Oppdragsnr.: 13794-1977

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 7 av 25

Lindal 1 D, 1739 BORGENHAUGEN
Gnr 1050 - Bnr 130
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1976

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå pga. sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG IU Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning. Skal skifte kledning i følge styreleder. TG ikke satt pga. dette.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Det er synlig forenklet undertak av armert plast.

Oppdragsnr.: 13794-1977

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 8 av 25

Lindal 1 D, 1739 BORGENHAUGEN
Gnr 1050 - Bnr 130
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Skal skifte vinduer i følge styreleder. TG ikke satt pga. dette.

TG 1 Stuevinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i stue. Blir ikke skiftet.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har PVC balkongdører. Ytterdør skal skiftes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Ut fra stuen er det direkte adkomst til sørvendt veranda oppført av impregnerte og malte trekonstruksjoner. Det er montert markise.

Fra det ene soverommet i 2.etg. er det utgang via nyere dør i PVC til en luftbalkong oppført av impregnerte og malte trekonstruksjoner. Det er dryppstopp under gulvbord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er brukslitasjer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for vedlikehold.

Oppdragsnr.: 13794-1977

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 9 av 25

Lindal 1 D, 1739 BORGENHAUGEN
Gnr 1050 - Bnr 130
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Tilstandsrapport

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater er av ulik tid, og fremstår således med forskjeller av slitasjegrad, utførelse og behov for vedlikehold. Deler av overflatene har TG 1.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Noe knirk.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Røykrør er løst.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Må festes bedre.

Oppdragsnr.: 13794-1977

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 10 av 25

Lindal 1 D, 1739 BORGENHAUGEN
Gnr 1050 - Bnr 130
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Tilstandsrapport



TO 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe knirk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedre ved eget behov.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg som er malt med 2 strøk våtromsmaling for et lag med kalkmaling. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflaten har en noe enkel utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Modent for oppussing.

Oppdragsnr.: 13794-1977

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 11 av 25

Lindal 1 D, 1739 BORGENHAUGEN
Gnr 1050 - Bnr 130
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har malt vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke malt under dusjkabinett. Det er et eldre belegg med bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre tiltak for å lukke avvik.

2. ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

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

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det er ingen direkte vannpåføring på gulv, noe som er bra.



2. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og skyllekum. Normal bruksslitasje.

Oppdragsnr.: 13794-1977

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 12 av 25

Lindal 1 D, 1739 BORGENHAUGEN
Gnr 1050 - Bnr 130
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

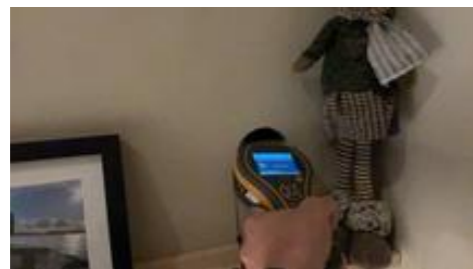
Det er elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Målingene gir kun en indikasjon, og må ikke oppfattes som en garanti. Basert på våtrommets slitasjegrad og registrerte avvik er det viktig å belyse at konstruksjonen har fuktrisiko.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Årstill: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Kjøleskap er integrert, men fronter er ikke festet til kjøleskapsdører.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

Anbefaler "Waterguard" og dryppbrett.

Oppdragsnr.: 13794-1977

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 13 av 25

Lindal 1 D, 1739 BORGENHAUGEN
Gnr 1050 - Bnr 130
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TO 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med toalett og servant med underskap.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Oppdragsnr.: 13794-1977

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 14 av 25

Lindal 1 D, 1739 BORGENHAUGEN
Gnr 1050 - Bnr 130
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Tilstandsrapport



TO 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TO 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe installert vår 2024. AC senteret AS.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



TO 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgspgaver

Oppdragsnr.: 13794-1977

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 15 av 25

Lindal 1 D, 1739 BORGENHAUGEN
Gnr 1050 - Bnr 130
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er 50 amp hovedsikring, diverse automatsikringer med jordfeilbryter. Sikringskap plassert i utvendig bod.

- 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)?
Ja

Spørsmål til eier

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Inntak og sikringskap

- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnen består hovedsak av jord (løsmasser) over fjell (berg). Det kan være forskjellige typer jord; fyllmasser, stein, leire, sand, morene. Byggegrunn er ikke vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

TO 2,1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Det er satt på steinplater.

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Oppdragsnr.: 13794-1977

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 16 av 25

Lindal 1 D, 1739 BORGENHAUGEN
Gnr 1050 - Bnr 130
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Tilstandsrapport

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Lindal 1 D, 1739 BORGENHAUGEN
Gnr 1050 - Bnr 130
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2010

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Beskrivelse

Garasje oppført i trekonstruksjoner.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Lindal 1 D, 1739 BORGENHAUGEN
Gnr 1050 - Bnr 130
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 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

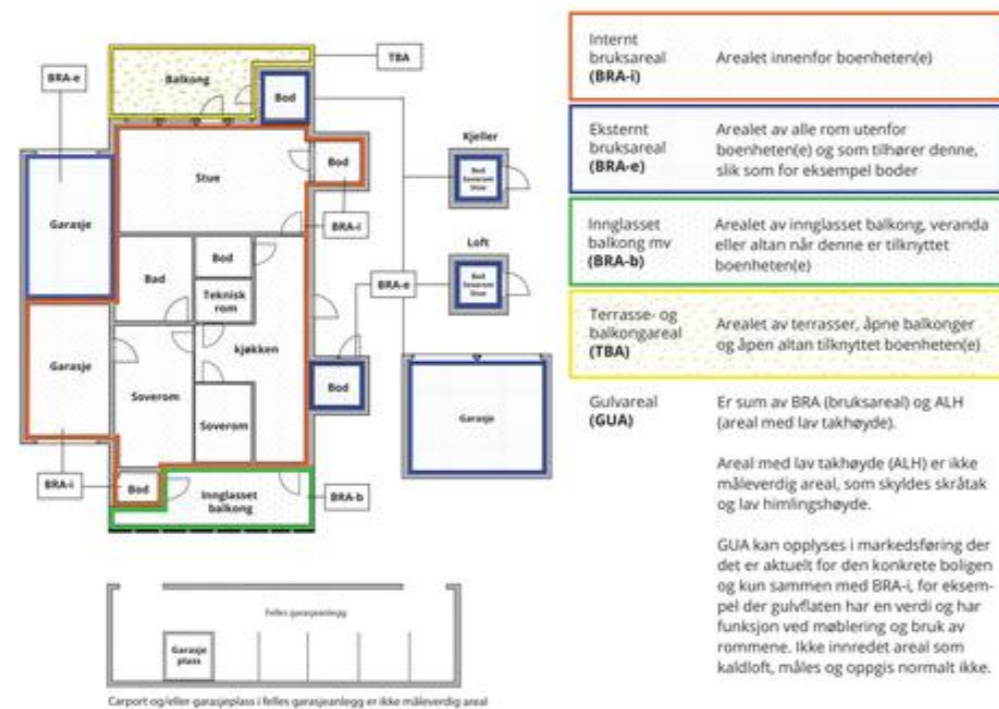
Hva er måleverdig areal?

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 målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [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.: 13794-1977

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 19 av 25

Lindal 1 D, 1739 BORGENHAUGEN
Gnr 1050 - Bnr 130
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	57	3		60	30
2. etasje	57			57	7
SUM	114	3			37
SUM BRA	117				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, hall m/trapp, kjøkken, stue, toalettrom, bod	Utvendig bod	
2. etasje	Gang m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		20		20	
SUM		20			
SUM BRA	20				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	

Oppdragsnr.: 13794-1977

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 20 av 25

Lindal 1 D, 1739 BORGENHAUGEN
Gnr 1050 - Bnr 130
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Jørn-André Isnes	Takstingeniør
	Vetle Rokkones-Engebråten	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1050	130		0	19303.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lindal 1 D

Hjemmelshaver

Lindal Borettslag

Kommentar

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

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/LINDAL BORETTSLAG	951215163		Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag	Vetle Rokkones-Engebråten

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
4	62 500	33 704 31.12.2025	23 932 23.03.2026

Oppdragsnr.: 13794-1977

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 21 av 25

Lindal 1 D, 1739 BORGENHAUGEN
Gnr 1050 - Bnr 130
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Lindal Borettslag har en en barnevennlig beliggenhet på Borgenhaugen i Sarpsborg kommune. Nærområdet består av etablert boligbebyggelse i form av rekkehusleiligheter og eneboliger. Herfra er det nærhet til større skogområder med fine turmuligheter, og det er kort vei til barnehager, barne- og ungdomsskole, idrettsplass, legekontor, nærbutikker og lseveien Senter med flere forretninger. Det er kort gangavstand til bussholdeplass med gode bussforbindelser til Sarpsborg sentrum som ligger med en avstand på ca. 4,5 km.

Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig, via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Borettslagets eiendom består av asfalterte bilveier og store grøntområder. Deler av fellesarealene fremfor terrassene benyttes av den enkelte andelseier.

Tinglyste/andre forhold

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

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

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

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

Bebyggelsen

Lindal borettslag er bygd i 1976, og består av 40 leiligheter fordelt på 12 stk eneboliger i 3 rekker, 12 rekkehusleiligheter i 3 rekker og 4 stk firemannsboliger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	31.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	24.03.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	31.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	31.03.2026		Gjennomgått		Nei

Oppdragsnr.: 13794-1977

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 22 av 25

Lindal 1 D, 1739 BORGENHAUGEN
Gnr 1050 - Bnr 130
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 13794-1977

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 23 av 25

Lindal 1 D, 1739 BORGENHAUGEN
Gnr 1050 - Bnr 130
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Oppdragsnr.: 13794-1977

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 24 av 25

Lindal 1 D, 1739 BORGENHAUGEN
Gnr 1050 - Bnr 130
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Forutsetninger

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

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

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 13794-1977

Befaringsdato: 25.03.2026

Side: 25 av 25

Egenerklæring

Lindal 1D, 1739 BORGENHAUGEN

21 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Lindal 1D	Lindal 1D	

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?

Mars 2024

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

2 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 87375358

Informasjon om selger

Selger

Rokkones-Engebråten, Vette

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.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget
 Hatt styreleder på befaring ang tikkelyd i toalettrom 1 etg. Var ingen feil, da det kun var bevegelse i avlopsrør som lagde lyden da man brukte vann i bad 2 etg. Avløpet går i en egen kanal i veggen via toalettrom til avløp. I følge styreleder er dette vanlig tilfelle i rekkehusene i borettslaget.

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

2.1.1 Navn på arbeid
 Bad

2.1.2 Årstall
 2021

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
 Malt vinylbelegg med trestjerners gulvmaling og vegger med 2xvåtromsmaling, kalkmaling og sealer. Nytt baderomsmøbel og servant.

2.2.1 Navn på arbeid
 Ny VV.bereder

2.2.2 Årstall
 2016

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Ny varmtvannspreder 200l

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Ukjent

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

2.3.1 Navn på arbeid
 Toalett 1 etg

2.3.2 Årstall
 2021

2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

2.3.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
 Ny baderomsmøbel og servant toalett 1 etg.

Side 2



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

4.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

4.1.2 Årstall
 2025

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Vask av takfasade

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Innleid av borettslag

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

4.2.1 Navn på arbeid
 Bytting av vindu og dør

4.2.2 Årstall
 2022

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Byttet vindu og balkongdør på soverom 2 etg, samt byttet verandador i regi av borettslag.

4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Innleid av borettslag

4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

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 3



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

10.1.1 Navn på arbeid
Div elektrisk arbeid.

10.1.2 Årstall
2021

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Byttet innhold sikringskap, lagt nye kursjer til kjøkken, satt opp dimmer, byttet støpsler og satt opp el-bil lader. Dette ble gjort av forrige eier.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Utne Elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør 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 varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4



16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid
Ny varmepumpe

16.1.2 Årstall
2024

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Satt inn varmepumpe våren 2024

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
AC Service AS

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

Side 5



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 nærområdet?

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

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 startet i 2024 med etterisolering av veggen der inngangspartiet er. Dette er ferdig utført på 2 av 3 rekker, og den siste rekken er estimert å bli utført i 2027 ifg styreleder. Jobb som blir utført:

- Etterisolering
- Ny kledning
- Alle vinduer blir byttet på den aktuelle siden
- Ny inngangsdør og boddor
- Ny takstein på delen over inngangsparti.
- Bytte siste vindu på soverom i 2 etg.

Annen info:

Ved eventuell oppussing av f.eks bad i fremtiden hvis dette ønskes, dekker borettslag utgifter for vann/avløp ifg styreleder.

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.

Side 6



Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA


Forsikringsnummer 16646446

Side 7

Egenerklæringskjema

Name Date
Vetle Rokkones-Engebråten 2026-03-21

Identification

 Vetle Rokkones-Engebråten

Egenerklæringskjema

Signed by:

Vetle Rokkones-Engebråten	21/03-2026 17:21:10	BankID OIDC High
---------------------------	------------------------	---------------------



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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Håvard Bøe

Dato utkjørt: 23.03.26 Side 1 av 2

Lindal Borettslag	Vår ref.:	71/4
Lindal 1 D	Type:	Tilknyttet borettslag
1739 BORGENHAUGEN	Eiere:	Vetle R. Engebråten
Organisasjonsnr:	951 215 163	Andelsnr: 4

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned:	6 614
Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning	
Felleskostnader:	Renter 90
	Avdrag 628
	Felleskostnader - 1 5 896

Det er IKKE innført IN-ordning i boligselskapet

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	23 932	Gjeld siste årsoppg.:	23 935
Klient ajourf. lån:	912 620,35	Klient gj. s. årsoppg.:	912 620

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12116299346, DNB Bank ASA
 Annuitetslån, 4 terminer per år.
 Rentesats per 23.03.2026: 5.05% pa.
 Antall terminer til innfrielse: 14
 Saldo per 23.03.2026: 854 276
 Andel av saldo: 22 402
 Første termin/første avdrag: 31.03.2010 (siste termin 30.06.2029)

Lånenummer: 12121096410, DNB Bank ASA
 Annuitetslån, 4 terminer per år.
 Rentesats per 23.03.2026: 5.05% pa.
 Antall terminer til innfrielse: 2
 Saldo per 23.03.2026: 58 345
 Andel av saldo: 1 530
 Første termin/første avdrag: 30.09.2011 (siste termin 30.06.2026)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
 Styreleder: Frode Runar Krosby
 Adresse: Lindal 3 B
 Postnr/-sted: 1739 BORGENHAUGEN
 Telefon: Mob.: 91608586
 E-post: post.lindalborettslag@gmail.com

6: Ligning - 2025

Annen formue:	33 704	Gjeld:	23 935	Andre inntekter:	1 634
		Utgifter:	1 628		

7: Pålydende

Pålydende:	4	Opprinnelig innskudd:	62 500
Andelsnr:	4	Partialobligasjonsnr:	4

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1976
 Gårds/bruksnr: 1050/128, 1050/130, 1051/170
 Bygningstype: Rekkehus
 Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 26846

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 87375358

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Håvard Bøe

Dato utkjørt: 23.03.26 Side 2 av 2

Lindal Borettslag	Vår ref.:	71/4
Lindal 1 D	Type:	Tilknyttet borettslag
1739 BORGENHAUGEN	Eiere:	Vetle R. Engebråten
Organisasjonsnr:	951 215 163	

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	15.06.1976	Første innflytting:	15.06.1976
Etasje:	2 plan	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Egen garasje ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1
Ansienhetsregler:	1 - Intern - andelseier i borettslaget 2 - Felles forkjøpsrett 2 - Medlem i SOBBL		

Fasiliteter:

Annen informasjon:

ORDENSREGLER FOR LINDAL BORETTSLAG

Sist endret av styret september 2025

Reglene er fastsatt for å sikre den enkelte borettslagers orden, ro og hygge i hjemmet. Leiligheten skal ikke brukes slik at det sjenerer andre. Hver enkel borettslagers er ansvarlig for at bestemmelsene blir fulgt.

1. RO

- (1) Det skal være ro i leiligheten fra kl 23.00 til kl 0600 på hverdager og kl 2400 til kl 0900 i helger og helligdager.

Radio, TV og musikkanlegg må benyttes avdempet og særlig hensynsfullt etter kl 2300.

Musikkinstrumenter må benyttes særlig hensynsfullt.

- (2) Etter kl 2200 skal det normalt ikke finne sted støyende egen eller felles aktiviteter på borettslagets utearealer.
- (3) I oppganger/fellesganger skal det være ro hele døgnet.

Vi ber alle å vise hensyn ved å unngå å smelle i dører eller lage unødig bråk i oppganger/fellesganger hvis du/dere kommer hjem sent på natten, eller går tidlig før andre normalt har stått opp. Vær hensynsfull.

Ganger, trapper og andre fellesrom skal ikke være lekeplass for barn.

- (4) Det er ikke anledning til å utføre støyende vedlikehold av leiligheter (boring, banking m.m.) på helligdager.

2. LÅSING AV YTTERDØRER

- (1) Ytterdører i firemannsboligene skal låses senest kl 2200.

3. RENHOLD AV FELLESAREAL

- (1) I firemannsboligene har andelseier ansvaret for å vaske gangarealet og trapper. Vask utføres etter behov, minimum en gang pr. uke.

4. BRUK AV OPPGANGER, FELLESAREAL

- (1) Det skal ikke oppbevares eiendeler i trapp/gangarealet.

5. SNØRYDDING, ANNET VEDLIKEHOLD AV FELLESAREAL OG SØPPEL

- (1) Andelseier(e) har selv ansvaret for å holde utvendig fellesareal ved inngangspartiet, i alminnelig

velstelt og vedlikeholdt stand. Ansvaret omfatter også snømåking og strøing.

- (2) Alle andelseiere har ansvar for å sørge for at husholdningsavfall kastes i søppelkasser. Det er andelseiers ansvar å holde området rundt ryddig og fritt for søppel.
- (3) Andelseier må selv sørge for at annet avfall, så som møbler og lignende blir brakt til kommunens returpunkt/miljøstasjon eller også til en fyllingsplass.
- (4) Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene, samt medføre støy og ekskrementer fra fugler.

6. KJØRING OG PARKERING

- (1) Det må utvises den største forsiktighet ved kjøring på området.
- (2) Parkering skal kun skje på oppmerkede/tilviste plasser som er avsatt til dette formål.
- (3) Parkeringsplassene kan kun benyttes til parkering av registrert motorsykkel, personbil eller varebil. Bilens lengde må ikke overstige sju – 7 – meter, maks tonnasje 4 tonn. Det er ikke tillatt å oppta parkeringsplass for plassering av tilhenger eller lignende eller uregistrert kjøretøy.
- (4) Borettslaget vil uten varsel for bileiers regning og risiko besørge borttauing av kjøretøy som ikke parkeres i overensstemmelse med bestemmelsene her.

7. GARASJER

- (1) Det tilligger hver leilighet bruksrett til én garasje.
- (2) Ingen andelseier, inklusive dennes husstandsmedlemmer eller andre brukere av boligen, kan inneha bruksrett til mer enn én garasje.
- (3) Bruksretten til garasjen kan kun overdras sammen med andelen (bruksretten) til andelseiers bolig.
- (4) Bytting av garasjer (mellom andelseierene) er ikke tillatt
- (5) Utleie er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke. Utleie vil kun bli tillatt til andelseiere, dennes husstandsmedlemmer eller leier (e). Utleieforhold faller bort ved overdragelse av andelen til andelseiers bolig.
- (6) Garasjens bruk må ikke være til sjenanse for de øvrige andelseierne eller være til hinder for andelseiernes sedvanlige eller fremtidige bruk av garasjen.
- (7) Brennbare væsker og lignende skal oppbevares etter offentlige regler.
- (8) Andelseier plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende instruksjoner og pålegg fra

borettslagets styre vedrørende bruken av garasjen.

- (9) For å sikre at installasjonen av ladepunkt for elbil fungerer i henhold til borettslagets system og avtale med ladeoperatør, skal det før montering av ladepunkt for elbil alltid på forhånd avklares

at valgt type ladeutstyr er kompatibelt med borettslagets eksisterende ladeinfrastruktur og system hos valgt ladeoperatør.

Borettslagets styre skal kontaktes for godkjenning av ladeutstyr før installasjon kan finne sted.

8. DYREHOLD

- (1) Dyrehold er kun tillatt innenfor de begrensninger og i overensstemmelse med de vilkår som er fastsatt her og i borettslagets vedtekter.

- (2) Samtykke til dyrehold er gitt på følgende vilkår:

(I) Dyreholdet må ikke utøves på en måte som er til skade eller ulempe for øvrige beboere. Dyreholdet må for øvrig utøves i overensstemmelse med lov, forskrifter og politivedtekter.

(II) Alle dyr skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

(III) Dyr skal ikke luftes, hensettes eller på annet, lignende vis ha opphold i garasjer, oppganger og på lekeplasser.

(IV) Alle ekskrementer fra husdyr skal fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser.

(V) Eier er ansvarlig og erstatningsansvarlig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller borettslagets eiendom.

(VI) Et mislighold av disse vilkår er å anse som et mislighold av andelseiers plikter og kan medføre at borettslaget pålegger andelseieren å selge andelen og fravike boligen, jf lagets vedtekter punkt 6.

9. BEPLANTING OG VEDLIKEHOLD AV SÆRAREAL

- (1) Særareal må ikke beplantes på en måte som kan være til sjenanse for de øvrige andelseierne eller være til hinder for borettslagets eller andelseiernes sedvanlige eller fremtidige bruk eller vedlikehold av eiendommen.
- (2) All beplantning må ha en størrelse og settes opp på slik måte at den virker minst mulig estetisk skjemmende.
- (3) All beplantning må vedlikeholdes på forsvarlig måte. Beplantning må beskjæres og holdes nede slik at denne verken medfører reduksjon av utsikt eller medfører/gir unødvendig skygge for nabo (er).

- (4) Plener må klippes og vedlikeholdes på forsvarlig måte.

10. HENVENDELSER M.V.

- (1) Alle klager fremsettes skriftlig og stiles til styret.
- (2) Melding og pålegg fra styret i borettslaget i form av rundskriv eller oppslag, skal ha samme gyldighet som husordenes bestemmelser.



Vedtekter for Lindal borettslag
tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt februar 2004, sist endret april 2025

Vedtekter

for Lindal borettslag org nr. 951215163

tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

Vedtatt av generalforsamlingen den 05.05.04.

Lagt til punkt 12-1 og 12-2 på GF 08.04.2010.

Nytt punkt 5-1 (8) vedtatt på generalforsamling 08.04.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

1



Vedtekter for Lindal borettslag
tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt februar 2004, sist endret april 2025

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

2



Vedtekter for Lindal borettslag
tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt februar 2004, sist endret april 2025

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

3



Vedtekter for Lindal borettslag
tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt februar 2004, sist endret april 2025

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
- Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

4



Vedtekter for Lindal borettslag
tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt februar 2004, sist endret april 2025

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

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

(8) I den grad borettslagets forsikring skal benyttes til utbedring av skade som andelseier har ansvaret for å utbedre (andelseiers vedlikeholdsansvar), jfr. ovenfor punkt 5-1 dekker andelseier selv egenandelen.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

5



Vedtekter for Lindal borettslag
tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt februar 2004, sist endret april 2025

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

6



Vedtekter for Lindal borettslag
tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt februar 2004, sist endret april 2025

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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



Vedtekter for Lindal borettslag
tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt februar 2004, sist endret april 2025

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern



Vedtekter for Lindal borettslag
tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt februar 2004, sist endret april 2025

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

12-1 Parkering – garasje

(1) Parkering skal kun skje på oppmerkede/tilviste plasser som er avsatt til dette formål.

(2) Borettslaget vil uten varsel for bileiers regning og risiko besørge borttauing av kjøretøyet som ikke parkeres i overensstemmelse med bestemmelsene her.

12-2 Det tilligger hver leilighet bruksrett til en garasje.

(1) Andelseier plikter å rette seg etter de til en hver tid gjeldene instruksjoner og pålegg fra borettslagets styre vedrørende bruken av garasjene.

Lindal Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Tidspunkt: Tirsdag 14.04.2026 kl. 18:00

Sted: Skjeberg administrasjonsbygg, Oscar Torp

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

4.1 Fra styret: tillegg i vedtektene under pkt. 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

6.2 Valg av styremedlem for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

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

25.03.2025

Hilsen styret i Lindal Borettslag

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2. Årsmelding for 2025

3. Regnskap og revisors beretning for 2025

4. Innkomne saker

4.1 Fra styret: tillegg i vedtektene under pkt. 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

Styret foreslår å legge til et punkt i vedtektene som regulerer arbeid som er utført av andelseiere i egen regi.

5-1

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

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

Saker som omhandler endringer i vedtektene krever flertall fra minst 2/3 av de avgitte stemmene, og innholdet må klart fremkomme.

Forslag til vedtak: Nytt punkt 5-1 (9) legges til i borettslagets vedtekter med ovenstående tekst.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2025 til ordinær generalforsamling 2026.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Frode Runar Krosby
 Styremedlem, Mary-Anne Grimsøen
 Styremedlem, Mona Synøve Halvorsen
 Varamedlem, Martin Solberg
 Varamedlem, Ida Christine Hanssen

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Frode Krosby er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Frode Krosby, gjenvalg.

6.2 Valg av styremedlem for 2 år

Mary-Anne Grimsøen er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Mary-Anne Grimsøen, gjenvalg.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Martin Solberg og Ida Christine Ekstrøm Hanssen er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Ida Christine Ekstrøm Hanssen, gjenvalg og Martin Schie, ny.

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Martin Aage Schie og Svein Grimsøen er på valg.

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

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

gir med dette fullmakt til:

for å stemme på mine vegne på ordinær generalforsamling i 2026 i Lindal 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 Lindal Borettslag for 2025

Lindal Borettslag, org.nr. 951215163 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.

Lindal Borettslag er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Borettslaget består av 40 enheter, og har beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Borettslagets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Styret har bestått av

Styreleder, Frode Runar Krosby, Valgt fra 16.04.2024, Valgt for 2 år
 Styremedlem, Mona Synøve Halvorsen, Valgt fra 08.04.2025, Valgt for 2 år
 Styremedlem, Mary-Anne Grimsøen, Valgt fra 16.04.2024, Valgt for 2 år
 Varamedlem, Martin Solberg, Valgt fra 08.04.2025, Valgt for 1 år
 Varamedlem, Ida Christine Hanssen, Valgt fra 08.04.2025, 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

Det er byttet 19 vinduer, 2 balkongdører, 4 inngangsdører og 4 boddører. Nordveggen på Lindal 2 er byttet og etterisolert. Vi har byttet innvendig kloakkrør og isolert lufferør i to eneboliger. Vi har hatt en stor vannlekkasje i enebolig. Det er byttet en del råtne bord eneboliger.

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2025

Det er kjøpt inn 4 krakker med bord og hellelagt plassen under.

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Vi har planer om å bytte/male gavlvegg på 4 eneboliger, en del vinduer og noen verandadører.
 Kloakkrør nærmer seg livslengde på 50 år og disse vil bli filmet og sjekket.

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 24.02.2026

Resultatregnskap for Lindal Borettslag

	Note	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		2 492 496	2 226 768	2 492 700	2 698 000
Innkrevde kostnader finans		389 568	390 864	389 800	328 600
Andre inntekter	1	0	3 736	3 600	0
Inntekter av salg anleggsmidler	4	0	15 000	0	0
Sum inntekter		2 882 064	2 636 368	2 886 100	3 026 600
KOSTNADER					
Personalkostnader	2	3 136	784	0	3 400
Styreonorar	3	80 000	59 100	61 500	82 500
Arbeidsgiveravgift og pensjon		11 622	8 444	8 600	12 100
Avskrivning	4	10 000	10 000	10 000	10 000
Revisjonshonorar	5	5 500	5 125	5 500	5 700
Forretningsførerhonorar		109 218	106 988	109 200	112 500
Drift og vedlikehold	6	1 060 091	706 242	877 800	645 000
TV/internett		209 191	288 767	300 000	215 500
Forsikringer		224 087	207 226	242 400	264 500
Kommunale avgifter		546 666	567 324	653 000	604 900
Eiendomsskatt		162 156	162 156	162 200	162 200
Kostnader strøm, energi		39 695	66 269	73 700	45 000
Andre driftskostnader	7	73 363	31 334	29 400	76 500
Sum kostnader		2 534 723	2 219 759	2 533 300	2 239 800
Driftsresultat		347 341	416 610	352 800	786 800
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		22 509	20 812	0	0
Renteinntekter		39 784	46 313	0	0
Rentekostnader		62 072	81 827	62 800	41 100
Sum finansielle poster		222	-14 702	-62 800	-41 100
Resultat		347 563	401 908	290 000	745 700
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		347 563	401 908	0	0

Lag nr:71. Lindal Borettslag Org.nr. 951 215 163

Balanse for Lindal Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 12	7 110 873	7 110 873
Garasjer / carporter	9, 12	3 646 111	3 646 111
Andre driftsmidler	4	79 167	89 167
Sum anleggsmidler		10 836 151	10 846 151
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		15 744	10 869
Andre fordringer	10	464 741	528 817
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 068 096	957 765
Konto for skattetrekk-bundne midler		12	12
Sum omløpsmidler		1 548 593	1 497 463
SUM EIENDELER		12 384 744	12 343 614

Lag nr: 71. Lindal Borettslag Org. nr. 951 215 163

Balanse for Lindal Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		4 000	4 000
Opptjent egenkapital		9 049 347	8 701 784
Sum egenkapital	11	9 053 347	8 705 784
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	912 620	1 240 017
Borettsinnskudd	13	2 155 000	2 155 000
Sum langsiktig gjeld		3 067 620	3 395 017
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	6 102
Leverandørgjeld		263 141	236 130
Skyldig off. myndigheter		47	111
Påløpte renter		253	386
Annen kortsiktig gjeld	14	336	84
Sum kortsiktig gjeld		263 777	242 813
Sum gjeld		3 331 397	3 637 830
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 384 744	12 343 614

Lindal Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Frode Runar Krosby
StyrelederMary-Anne Grimsøen
StyremedlemMona Synøve Halvorsen
Styremedlem

Lag nr: 71. Lindal Borettslag Org. nr. 951 215 163

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.	1 254 650	1 151 443
Endring disponible midler		
Årets resultat	347 563	401 908
Tilbakeføring avskrivninger	10 000	10 000
Avdrag lån	-327 397	-308 701
Årets endring av disponible midler	30 166	103 207
Disponible midler	1 284 816	1 254 650
Omløpsmidler	1 548 593	1 497 463
Kortsiktig gjeld	-263 777	-242 813
Disponible midler	1 284 816	1 254 650

Lag nr: 71 Lindal Borettslag

Noter

Note 1 - Andre inntekter

	2025	2024
3900 Andre inntekter	0	3 736
Sum	0	3 736

Posten gjelder inntekter fra el-bil lading.

Note 2 - Personalkostnader

	2025	2024
5000 Lønn til ansatte	2 800	700
5020 Feriepenger	336	84
Sum	3 136	784

Borettslaget har ingen fast ansatte. Antall årsverk: 0,1. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon (OTP).

Note 3 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2025 gjelder for valgperioden 2024/2025.

Note 4 - Andre anleggsmidler

	Ladestasjoner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	100 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	100 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	20 833
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	79 167
Årets avskrivninger :	10 000
Anskaffelsesår :	2023
Antatt levetid i år :	10

Note 5 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2025 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Lag nr: 71 Lindal Borettslag

Noter

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2025	2024
6600 Vedlikehold bygning	97 305	233 012
6603 Vedlikehold uteområde	143 583	216 799
6604 Vedlikehold rehab	807 202	0
6609 Egenandel forsikring	12 000	0
6612 Kostnader garasjer	0	255 504
6620 Rep. og vedlikehold utstyr	0	927
Sum	1 060 091	706 242

Vedlikehold bygning gjelder reparasjon av topphatt og råteskader, isolering av rør og nytt avløpsrør, reparert dørproblem, serviceavtale skadedyrkontroll, malingsarbeid og spyling av flere boenheter m.m
Vedlikehold uteområde gjelder brøyting, strøing, gressklipping, lagt nye heller og plantet prydbusker.
Vedlikehold rehab: Etterisolering av nordvegg, byttet vinduer og balkongdører samt takteking.

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

Note 7 - Andre driftskostnader

	2025	2024
6490 Leie Container	19 510	6 271
6500 Verktøy og redskap	1 112	7 613
6550 Driftsmateriell	34 946	2 900
6560 Kostnader elbil lading	0	559
6800 Kontorrekvisita	0	588
6821 Kopieringskostnader	0	1 128
6860 Kurs og konferanser	500	5 400
7400 Kontingent	3 039	3 029
7710 Generalforsamling/årsmøte	1 875	1 875
7770 Bank og kortgebyr	2 189	2 016
7771 Diverse purregebyr og renter	-221	-174
7790 Andre driftskostnader	10 412	129
Sum	73 363	31 334

Konto 7790 Servering på dugnad, styremøter og julebord, årsavgift på kort og SMS i portalen.

Note 8 - Bygninger

Opprinnelig kostpris 1976	7 125 000
Solgt del av tomt 2016	-14 127
Bokført verdi 31.12.	7 110 873

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Borettslaget eier 3 tomter; gnr. 1050 bnr. 128 og bnr. 130 samt gnr. 1051 bnr. 170. Alle kjøpt i 1976 og inngår i kostprisen til bygningen.

Lag nr: 71 Lindal Borettslag

Noter

Note 9 - Garasjer/Carporter

Opprinnelig kostpris 1976	127 200
Kostpris 2010	3 518 911
Bokført verdi 31.12	3 646 111

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

Note 10 - Andre fordringer

	2025	2024
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	464 741	528 817
Sum	464 741	528 817

Note 11 - Endringer egenkapital

	2025	2024
Egenkapital 01.01.	8 705 784	8 303 876
Årets resultat	347 563	401 908
Egenkapital 31.12.	9 053 347	8 705 784

Note 12 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Bygging av 41 garasjer	
Lånenummer:	12121096410	12116299346
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2011	2009
Rentesats:	5.05 %	5.05 %
Beregnet innfridd:	30.06.2026	30.06.2029
Opprinnelig lånebeløp:	1 400 000	3 800 000
Lånesaldo 01.01:	170 348	1 069 669
Avdrag i perioden:	112 003	215 393
Lånesaldo 31.12:	58 345	854 276

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	12	25 528	306 336
	12	23 932	287 184
	16	19 944	319 104

Selskapets langsiktige gjeld er sikret med pant i borettslagets bygning (er). Bokført verdi på pantsatte midler pr 31.12. framkommer i note for bygninger.

Lag nr: 71 Lindal Borettslag

Noter

Note 13 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd kr 2 155 000.

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

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	2025	2024
2940 Skyldige feriepenger	336	84
Sum	336	84

Lag nr: 71 Lindal Borettslag

Resultat og balanse med noter for Lindal Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Lindal Borettslag

Styreleder	Frode Runar Krosby (sign.)	18.02.2026
Styremedlem	Mary-Anne Grimsøen (sign.)	17.02.2026
Styremedlem	Mona Synøve Halvorsen (sign.)	17.02.2026

**SOLHØI REVISJON AS**

Medlemmer av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
førelseskap

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Lindal Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Lindal Borettslag som viser et overskudd på kr 347 563. 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.

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 avviklet.





SOLHØI REVISJON AS

Side 2

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 18. februar 2026

Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor



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

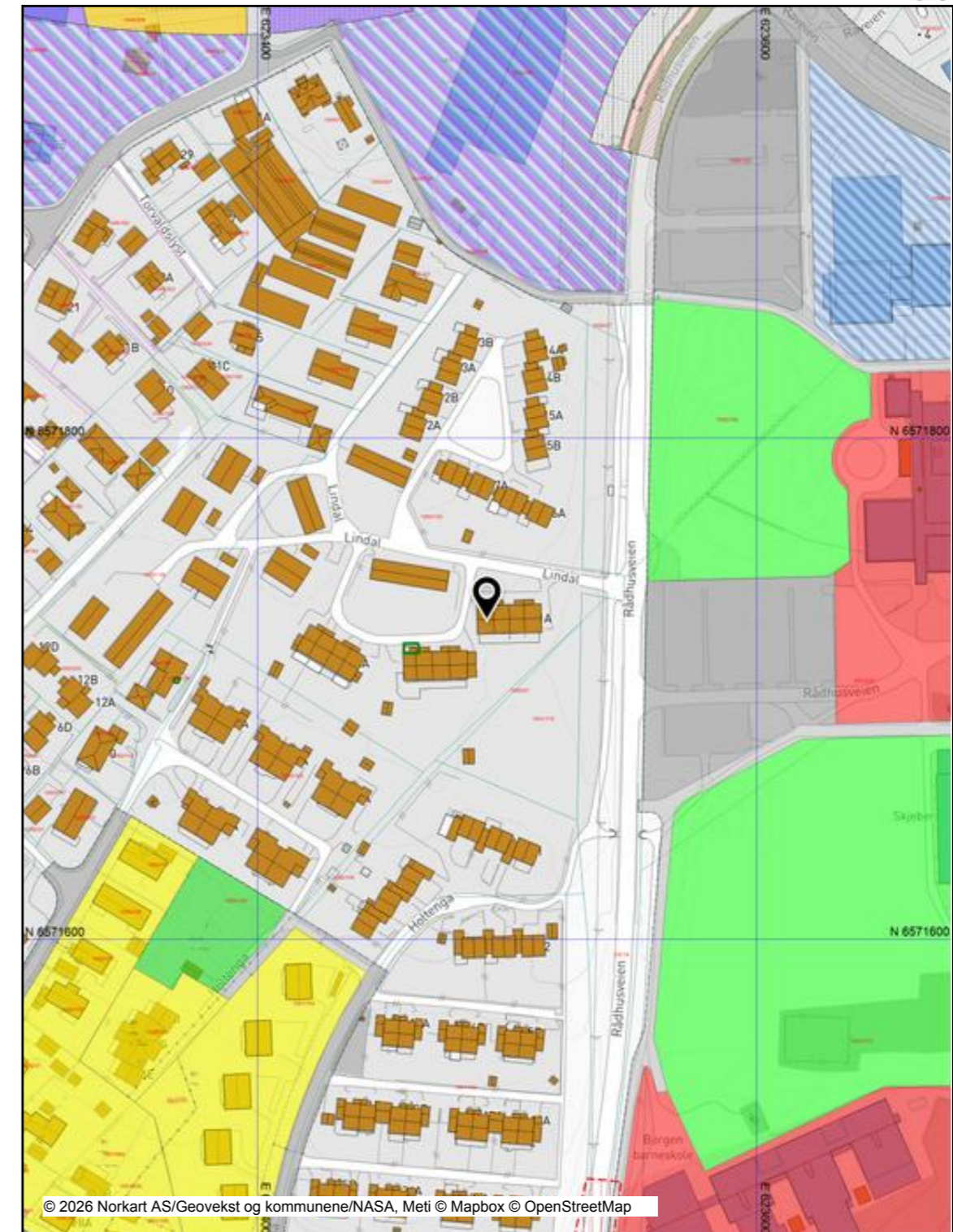


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 07.04.2026

Målestokk: 1:2000

Koordinatsystem: UTM 32N



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

Kommunalforvaltningen				
FERDIGATTEST for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65. Jfr. § 99 nr. 1.				
<i>Lindal 2</i>				
Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Lindal, 1740 Bergenhaugen.		50	27	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningsjefens vedtak	
nybygg 1 stk. rekkehus C 2		22.1.1975	dato 13.2.1975 sak 65/1975.	
Byggherrens navn	Adresse		Telefon	
Lindal Borettslag v/S.borg og Omegns BBL.,	St.Mariegt. 79, 1700 Sborg.			
Anmelderens navn	Adresse		Telefon	
A/S NBBL Østfoldkontoret,	Pellygt. 61, 1700 Sarpsborg.			
Ansvarshavendes navn	Adresse		Telefon	
Eivind Normann Nilsen A/S,	Fredrikstad.			
<p>Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.</p> <p style="text-align: center;">Skjeberg, den 26. mai 1976.</p> <p style="text-align: center;">bygningsjefen</p> <p>Sendes:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> byggherren <input checked="" type="checkbox"/> anmelderen <input checked="" type="checkbox"/> ansvarshavende <input type="checkbox"/> byggesølvmyndighet <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p style="text-align: right;">Svenn G. Wallin, byggekontrollør.</p> <p>Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.</p>				

Kommunalforvaltningen				
FERDIGATTEST for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65. Jfr. § 99 nr. 1.				
<i>Lindal 3</i>				
Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Lindal, 1740 Bergenhaugen.		50	27	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningsjefens vedtak	
nybygg 1 stk. rekkehus C 3		22.1.1975	dato 13.2.1975 sak 65/1975.	
Byggherrens navn	Adresse		Telefon	
Lindal Borettslag v/S.borg og Omegns BBL.,	St.Mariegt. 79, 1700 S.borg.			
Anmelderens navn	Adresse		Telefon	
A/S NBBL Østfoldkontoret,	Pellygt. 61, 1700 Sarpsborg.			
Ansvarshavendes navn	Adresse		Telefon	
Eivind Normann Nilsen A/S,	Fredrikstad.			
<p>Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.</p> <p style="text-align: center;">Skjeberg, den 2. juli 1976.</p> <p style="text-align: center;">bygningsjefen</p> <p>Sendes:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> byggherren <input checked="" type="checkbox"/> anmelderen <input checked="" type="checkbox"/> ansvarshavende <input type="checkbox"/> byggesølvmyndighet <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p style="text-align: right;">Svenn G. Wallin, byggekontrollør.</p> <p>Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.</p>				

Lindal 4

FERDIGATTEST
for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
L-1, 174o Bergenhaugen.		5o	27-41	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak	
nybygg 1 stk. hybelhus D 1.		21.6.1975	dato 13.2.1975	sak 64/1975.
Byggherrens navn	Adresse		Telefon	
Lindal Borettslag, v/S.borg og Omegns B.B.L.,	St.Mariegt. 79, Sborg.			
Anmelderens navn	Adresse		Telefon	
A/S NBBL, Østfoldkontoret,	Pellygt. 61, 17oo Sarpsborg.			
Ansvarshavendes navn	Adresse		Telefon	
Eivind Normann Nilsen A/S,	Fredrikstad.			

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Skjeberg, den 5. mai 1976.

bygningsjefen

Sendes:

byggherren
 anmelderen
 ansvarshavende
 byggesjyvemyndighet

Svenn G. Wallin.
byggekontrollør.

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

KFS-blankett 5-013-05.74 (formularskjemat) Nr. 2129 Emne: Sem & Steinaran A/S, Oslo

Lindal 5

FERDIGATTEST
for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Lindal, 174o Bergenhaugen.		5o	27-41	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak	
nybygg 1 stk. hybelhus D 2		21.6.1975	dato 13.2.1975	sak 64/75.
Byggherrens navn	Adresse		Telefon	
Lindal borettslag v/SBBL.,	St.Mariegt. 79, 17oo Sarpsborg.			
Anmelderens navn	Adresse		Telefon	
A/L NBBL, Østfoldkontoret,	Pellygt. 61, 17oo Sarpsborg.			
Ansvarshavendes navn	Adresse		Telefon	
Eivind Normann Nilsen A/S,	Postboks 28o, 224x 16ol Fr.stad.			

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Skjeberg, den 3. juli 1976.

bygningsjefen

Sendes:

byggherren
 anmelderen
 ansvarshavende
 byggesjyvemyndighet

Svenn G. Wallin
byggekontrollør.

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

KFS-blankett 5-013-05.74 (formularskjemat) Nr. 2129 Emne: Sem & Steinaran A/S, Oslo

Lindal 6

FERDIGATTEST
for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Lindal, 1740 Bergenhaugen.		50	27-41	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningsjefens vedtak	
nybygg 1 stk. hybelhus D 3		21.6.1975	dato 13.2.1975	sak 64/1975.
Byggherrens navn	Adresse		Telefon	
Lindal Borettslag v/S.borg og Omegns BBL, St.Mariegt. 79, Sarpsborg.				
Anmelderens navn	Adresse		Telefon	
A/S NBBL Østfoldkontoret,	Pellygt. 61, 1700 Sarpsborg.			
Ansvarshavendes navn	Adresse		Telefon	
Eivind Normann Nilsen A/S,	Fredrikstad.			

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Stjeborg, den 26. mai 1976.

bygningsjefen

Sendes:

byggherren
 anmelderen
 ansvarshavende
 byggesjefmyndighet

Svenn G. Wallin.
byggekontrollør.

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

KFS-blankett 5-013-05,74 (formularbeskyttet)
Nr. 2129 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

Lindal 7

FERDIGATTEST
for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Lindal, 1740 Bergenhaugen.		50	27-41	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningsjefens vedtak	
nybygg 1 stk. hybelhus D 4		21.6.1975	dato 13.2.1975	sak 64/1975.
Byggherrens navn	Adresse		Telefon	
Lindal Borettslag v/S.borg og Omegns BBL, St.Mariegt. 79, Sarpsborg.				
Anmelderens navn	Adresse		Telefon	
A/L NBBL Østfoldkontoret,	Pellygt. 61, 1700 Sarpsborg.			
Ansvarshavendes navn	Adresse		Telefon	
Eivind Normann Nilsen A/S,	Fredrikstad.			

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Stjeborg, den 15.6.1976.

bygningsjefen

Sendes:

byggherren
 anmelderen
 ansvarshavende
 byggesjefmyndighet

Svenn G. Wallin.
byggekontrollør.

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

KFS-blankett 5-013-05,74 (formularbeskyttet)
Nr. 2129 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

Skjema G

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

Lindal 12-17

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
L-1, 174e Borgenhaugen.		So	27	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak	
nybygg 12 stk. kjedehus A1,A2,A3		21.6.1974	dato 13.2.1975 sak 63/1975	
Byggherrens navn	Adresse	Telefon		
Lindal Borettslag v/S.borg og Omegns BBL.,	St.Marilegt. 79, S.borg.			
Anmelderens navn	Adresse	Telefon		
A/S HEBL.,	Østfoldkontoret, Pellygt. 61, 1700 Sarpsborg.			
Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon		
Eivind Normann Nilsen,	Frødkretstad.			

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Skjberg, den 1. mars 1976.

bygningsjefen

Sendes:

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- byggesjefmyndighet
-
-

Svenn G. Wallin.
byggjekontroller.

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

Husk: Kommunalt Forsikrings- og Ansvors B. B.L.
Eiendomsforvaltning

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 prioriterte 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 nødvendigt. 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 henvisning. 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 forsikringsselskapet 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 tryggende 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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevvarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
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 Eiendomsmeistring 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:

Lindal 1D, 1739 BORGENHAUGEN. Gnr. 1050, bnr. 130, i BORGENHAUGEN kommune, oppdragsnr.: 1700260137
Megler: Kai Roger Hagen, mobil: 90647394, e-post: kai.roger.hagen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaverkr: _____
+ 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: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

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 budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE 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.

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

Lord Philip Chesterfield



proaktiv.no



Kai Roger Hagen

Eiendomsmegler MNEF

906 47 394

kai.roger.hagen@proaktiv.no

PROAKTIV

Meglerhuset Borg AS

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