PROAKTIV



Romslig leilighet med 3 soverom

TROLLSVINGEN 21



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**
Hans Baucks veg 1,
7033 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

• **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

• **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@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

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



KURLAND

Romslig leilighet med 3 soverom - 1. etg. med veranda - Parkering - Populært boligområde nær Sarpsborgmarka.

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Trollsvingen 21, 1709 SARPSBORG

Gnr./Bnr.: Gnr. 1, bnr. 4186, andelsnr. 22, org.nummer 950691409 i TROLLSVINGEN BORETTSLAG

Prisantydning: 2.240.000,-

Omkostninger: 9.990,-

Andel fellesgjeld: 541.958,-

Totalpris: 2.791.948,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1972

Rom/soverom: 4/3

BRA-i: 82 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Det kan tildeles inntil 2 p-plasser, om det er ledige plasser, men ingen eier p-plass. Ingen krav til p-plass.

Det er ladepark, hvor man får brikker og er kun for borettslagets beboere.

Tomt: 8676 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 6.950,-

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

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

4 Leder/megler

5 Kontorets side

6 Nærområdet

10 Informasjon om boligen

14 Boligen i bilder

20 Plantegninger

22 Kjerneinformasjon

27 Vedlegg

100 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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



KURLAND

Kommune: *Sarpsborg* / ***Område:*** *Kurland*

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
Trollsvingen Borettslag har beliggenhet på sentrale Kurland, ca. 2,5 km fra Sarpsborg sentrum.

Kort avstand til skole, barnehager, butikker, idrettsanlegg, samt til skogsområde med 5 km lysløype og flott turterreng som strekker seg over store skogsområder i Sarpsborgmarka. Tunevannet er heller ikke langt unna om det frister med et kveldsbad.

Dette er et rolig og barnevennlig boligområde beliggende i blindvei.

Gode bussforbindelser til Sarpsborg sentrum med alle fasiliteter som shopping, restauranter, jernbanestasjon og gode kulturtilbud.



OFFENTLIG TRANSPORT

Blessom snuplass Linje 13	4 min 0.4 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	5 min 2.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 32 min

DAGLIGVARE

Coop Extra Kurland	14 min
Kiwi Kurland PostNord	18 min 1.6 km

VARER/TJENESTER

Lande Senter	22 min
Boots apotek Lande	22 min

SPORT

Nationalstua - ballbane Ballspill	5 min 0.5 km
Østre skogen balløkke Ballspill	14 min 1.1 km
SATS Tunejordet	6 min
SATS Sarpsborg	6 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Det er kort kjøreavstand til av- og påkjøring til E6, samt til sentralsykehuset på Kalnes, Inspiria Science Center og Badeland på Grålum.

Leiligheten ligger i 1. etasje på ende.

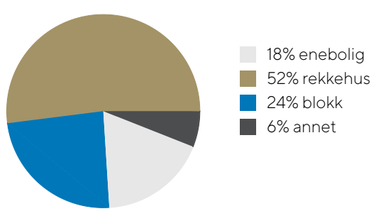
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Adkomst
Fra sentrum: Kjør mot Kurland. Følg Per Gyntveien forbi Kurland skole. Ta til venstre inn i Storeperveien. Ta så til høyre opp Blessomveien. Følg Blessomveien og ta deretter til høyre inn i Trollsvingen, før blokkene. I Trollsvingen kan du parkere på gjesteplass på høyre side.

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



BOLIGMASSE

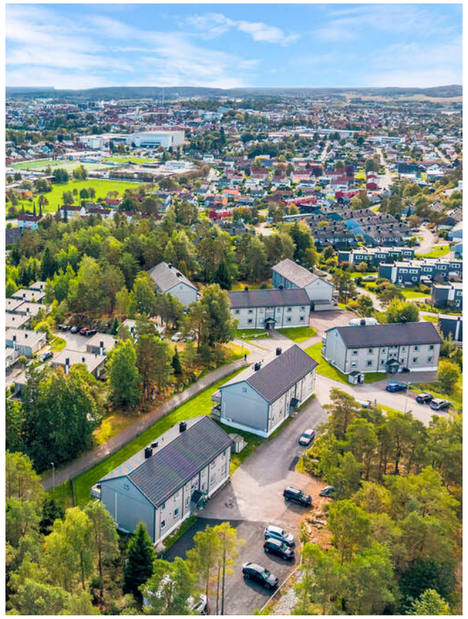


SKOLER

Kurland barneskole (1-7 kl.) 442 elever, 22 klasser	10 min 0.9 km
Lande barneskole (1-7 kl.) 421 elever, 22 klasser	17 min 1.5 km
Olavsborg Kristne skole (1-10 kl.) 97 elever, 9 klasser	20 min 1.8 km
Childrens Intern. School Sarpsborg (1-10 ... 267 elever, 15 klasser	20 min 1.8 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 553 elever, 38 klasser	6 min 2.5 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	7 min 2.9 km
Kalnes videregående skole 380 elever, 30 klasser	13 min 8.8 km

BARNEHAGER

Sarpsborgmarka barnehage (0-5 år) 87 barn	7 min 0.6 km
Storeper barnehage (0-5 år) 124 barn	12 min 1.1 km
Lande Gård barnehage (0-5 år) 80 barn	18 min 1.6 km





VELKOMMEN TIL TROLLSVINGEN 21

Vi starter utendørs...

Parkering
Det kan tildeles inntil 2 p-plasser, om det er ledige plasser, men ingen eier p-plass. Ingen krav til p-plass.
Det er ladepark, hvor man får brikker og er kun for borettslagets beboere.

Tomtestørrelse
8 676,00 m²

Beskrivelse av tomt
Tomten er opparbeidet med grøntarealer som plen, prydbusker, plantebed og trær. Borettslaget har felles asfaltert parkeringsplass

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Taket er tekket med betongtakstein og er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp er av metall.
Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret med liggende bordkledning.
Det er trevinduer med 2-lags glass.
Ytterdøren er en finert og malt balkongdør.
Det er veranda av impregnerte materialer.

TG 3:
- Våtrom - Vanntett sjikt, membran og sluk: Sluket har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er derfor ufullstendig undersøkt. Det er også begrenset tilgang under dusjkabinettet. Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte. Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

TG IU:
- Varmtvannsbereder: Varmtvannsbereder er ikke besiktiget. Det står en 200-liters bereder i fellesområdet, men det er ukjent om dette er den aktuelle berederen, eller om det finnes en annen, samt hvor den riktige varmtvannsbeholderen er plassert.

TG 2:
- Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
- Overflater vegger og himling: Det er registrert normal elde på veggene, i samsvar med byggets alder.
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Det bør monteres en ildfast plate under ildstedet som er minimum 30 cm, samt en brannplate under feieluken.
- Innvendige dører: Det er registrert normal slitasje og elde på innvendige dører, i samsvar med bygningens alder.
- Innvendige vannledninger: Innvendige vannledninger består av både nyere og eldre rør.
- Innvendige avløpsrør: Innvendig avløpsrør er eldre og nyere.
- Overflater og innredning kjøkken: Det er registrert vanlig elde og bruksslitasje i kjøkkeninnredningen, i samsvar med alder og bruk.
- Avtrekk kjøkken: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot
kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader. Badet er utført som egeninnsats, uten bruk av fagfirma. Det er registrert avvik i avslutninger.
- Overflater vegger og himling bad: Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid, noe som medfører usikkerhet om kvaliteten på utførelsen og oppbygningen. Det er ikke utført fagmessig og vanntett utførelse på innvendig dørliste ved dør og terskel.
- Overflater gulv bad: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Sanitærutstyr og innreding bad: Sanitærutstyret er fra før 2000, og det må påregnes økt risiko for slitasje og behov for utskiftning eller vedlikehold sammenlignet med nyere utstyr.
- Tilliggende konstrukjsoner våtrom: Hulltaking er ikke utført, da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt iforhold til dagens krav.

Bygningssakskyndig
Tom Egil Gjerlaugsen (befaringsdato: Mandag, 14. september 2026)





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

Lord Philip Chesterfield

VELKOMMEN INN!

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

Innhold
Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder:
Gang, kjøkken, stue, bad, og 3 soverom.

Det medfølger også bod på loft.

Areal
Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 82 kvm
Total BRA: 82 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 11 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
Leiligheten ligger i 1. etasje i et populært og barnevennlig boligområde med nærhet til Sarpsborgmarka.

Boligen har tre soverom, noe som gir god fleksibilitet og mulighet for å tilpasse rommene etter behov.
Ett av soverommene har en stor skyvedørsgarderobe som gir gode garderobe- og oppbevaringsmuligheter.

Kjøkkenet har en lys og omfattende innredning med profilerte fronter. Godt med både skap- og benkeplass. Et stort vindu sørger for gode lysforhold og gir en trivelig arbeidsplass på kjøkkenet.

Fra stuen er det utgang til veranda som gir en fin mulighet til å nyte sommerdagene utendørs sammen med familie og venner. Stuen har vedovn og er romslig nok til å innrede med både spisestue og sofagruppe.

Boligen har et stort kombinert bad og vaskerom. Rommet har flislagt gulv med varmekabler, toalett, dusjkabinett, baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin.

Dette er en leilighet med en attraktiv kombinasjon av tre soverom, gode oppholdsrom, veranda og en beliggenhet i et populært og barnevennlig boligområde. Boligen kan være et godt alternativ for deg som ønsker en praktisk og fleksibel leilighet med nærhet til natur og nærområder.



Oppvarming
Oppvarming med elektrisitet, ved og varmekabler.

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 riktig. 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.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.
Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.









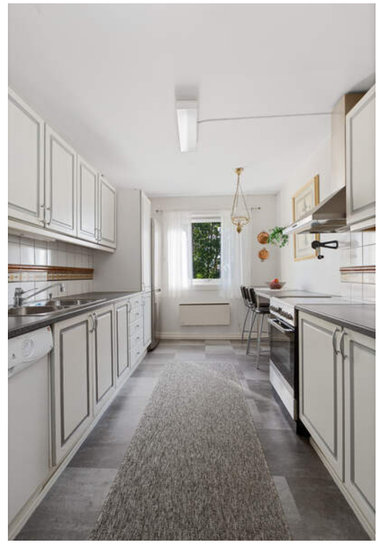
STUE

Fra stuen er det utgang til veranda som gir en fin mulighet til å nyte sommerdagene utendørs sammen med familie og venner.

Stuen har vedovn og er romslig nok til å innrede med både spisestue og sofagruppe.









KJØKKEN

Kjøkkenet har en lys og omfattende innredning med profilerte fronter.

Godt med både skap- og benkeplass.

Et stort vindu sørger for gode lysforhold og gir en trivelig arbeidsplass på kjøkkenet.





BAD

Boligen har et stort kombinert bad og vaskerom.

Rommet har flislagt gulv med varmekabler, toalett, dusjkabinett, baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin.









SOVEROM

Boligen har tre soverom, noe som gir god fleksibilitet og mulighet for å tilpasse rommene etter behov.

Ett av soverommene har en stor skyvedørsgarderobe som gir gode garderobe- og oppbevaringsmuligheter.

PLANTEGNINGER



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
8 676,00 m²

Beskrivelse av tomt
Tomten er opparbeidet med grøntarealer som plen, prydbusker, plantebed og trær. Borettslaget har felles asfaltert parkeringsplass

ØKONOMI

Forretningsfører
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

Om borettslaget
Leiligheten er tilknyttet Trollsvingen Borettslag.
Borettslaget består av 24 leiligheter.
Forretningsfører er Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

Felleskostnader pr. mnd
6.950,-

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

Andel fellesgjeld
541.958,- per mandag, 31. august 2026

Lånebetingelser fellesgjeld
Lånenummer: 15161944820, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 31.08.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 78
Saldo per 31.08.2026: 5 807 015
Andel av saldo: 241 959
Første termin/første avdrag: 30.06.2026 (siste termin 31.12.2045)

Andel fellesformue
9.958,- per onsdag, 31. desember 2025

Forkjøpsrett
Det foreligger forkjøpsrett for borettslagets medlemmer og denne utlyses etter budaksept. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at forretningsfører har anledning til å belaste et gebyr til den som benytter forkjøpsrett

Styregodkjennelse
Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, 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.

Dyrehold
Det er tillatt med dyr i borettslaget, det skal meldes/søkes om til styret på eget registreringsskjema før anskaffelse av husdyr, nye andelseiere som har med seg husdyret sitt skal også søke. Det forutsettes at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold.

Forsikring
Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer 87375263

Sikringsordning
Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Formuesverdi primær
721.490,- for 2024

Formuesverdi sekundær
2.885.961,- for 2024

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

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

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.

Rentekostnader fellesgjeld
1.017,-

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ferdigattest for 6 stk 4-mannsboliger

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Søndag, 13. august 1972

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

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

Adgang til utleie
Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptl 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. burettslagslova § 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
Mandag, 31. august 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
2 240 000,00 (Prisantydning)

541 958,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)
————————————————
2 781 958,00 (Kontraktsum totalt)
541 958,00 (Andel av fellesgjeld)
————————————————
2 781 958,00 (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))

————————————————
2 783 048,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
2 791 948,00 (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. Enkeltsaker 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 brukslitasje 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 avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av 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. Rekvisisjon 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.

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 egenerklæringsskjema 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
Bjørg Margareth Brobakken

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.

Meglers vederlag
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & 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.

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 45 000 inkl. mva.
I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 800, Kredittkostnad kr 2 000, Markedspakke kr 17 500, Meglers deltakelse på overtakelse kr 1 000, Oppgjørshonorar kr 5 950, Spørring i grunnboken kr 300, Tilretteleggingsgebyr kr 4 500, Trykking av prospekt kr 2 550, Visning (pr. stk.) kr 2 500
Utlegg og andre utgifter: Avklaring forkjøpsrett kr 0, Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 0, Utlegg - Eierskiftegebyr kr 6 725, Utlegg fotograf kr 6 250, Utlegg kommunale opplysninger kr 0, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 5 071, Utlegg tilstandsrapport/takst kr 12 500, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545
Sum vederlag kr. 82 100
Sum utlegg og andre utgifter kr. 31 091
Totalt kostnadsoverslag kr. 113 191
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

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: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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

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

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

Dato salgsoppgave
21.9.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Leilighet i 1. etasje
Trollsvingen 21, 1709 SARPSBORG
SARPSBORG kommune
gnr. 1, bnr. 4186
Andelsnummer 22

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 07.09.2026 **Rapportdato:** 14.09.2026 **Oppdragsnr.:** 15333-2027 **Eiendomsverdi ref nr:** FZ1143

Autorisert foretak: Vestre Vei Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tom Gjerlaugsen

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

Norsk takst

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

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

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

Takstmann og Byggmester Tom Gjerlaugsen

Rapportansvarlig

Tom Gjerlaugsen

tom@gjerlaugsen.no
916 99 311

Trollsvingen 21, 1709 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 4186
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Vedlegg

Trollsvingen 21, 1709 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 4186
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Trollsvingen 21, 1709 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 4186
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG

Beskrivelse av eiendommen

Badet er fra før 2000 og har manglende dokumentasjon på utførelse. Det er registrert avvik knyttet til membran, sluk og fall til sluk.
Badet har fått TG3 og bør påregnes oppgradert.
Kjøkkenet er eldre, men fungerer og har normal slitasje for alder.
Det er registrert noe skjevhet i gulvene, noe som er vanlig i eldre bygninger.
Vann- og avløpsrør er en kombinasjon av eldre og nyere rør. De fungerer i dag, men alder medfører økt risiko for fremtidige skader.
Balkongrekkverket er lavere enn dagens krav og bør vurderes utbedret av hensyn til sikkerhet.
Det foreligger ikke byggetegninger eller dokumentasjon på badet.

Leilighet i 1. etasje - Byggeår: 1972

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein og er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp er av metall.
Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret med liggende bordkledning.
Det er trevinduer med 2-lags glass.
Ytterdøren er en finert og malt balkongdør.
Det er veranda av impregnerte materialer.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er laminat. registert vanlig elde ut fra alder
Veggene har tapet, trepanel og panelplater.
Etasjeskilleren er av trebjelkelag.
Radonmannen AS
Beskrivelse av målingen i rapporten som selger har.
Målingen er gjennomført med lukket sporfilm.
Det er målt lave verdier.
Måleutstyret ankom Radonova Laboratories og ble forbehandlet 02.01.2026.
Analysen ble gjennomført 09.01.2026.
Det er mursteinspipe og vedovn i boligen.
Innvendige dører er malte, glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Baderommet har oppgraderte overflater fra før 2000.
Badet har fliser på gulv, samt tapet og fliser på vegger.
Varmekabel i gulv.
Sanitærutstyr består av dusjkabinett, servant med skap og klosett.
Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra før år 2000 med overskap og underskap.
Det er frittstående hvitevarer.
Laminat benkeplate.
Det er registrert vanlig elde og bruksslitasje ut fra alder.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger består av både nyere og eldre rør.
Det er elektrisk anlegg med et sikringsskap.
Anlegget er fra byggetiden og fremover.
Det er montert brannvarsler, og det finnes slukkeutstyr i boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet i 1. etasje

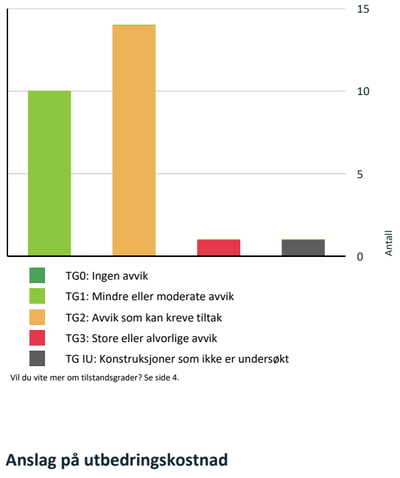
- Det foreligger ikke tegninger

Trollsvingen 21, 1709 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 4186
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG

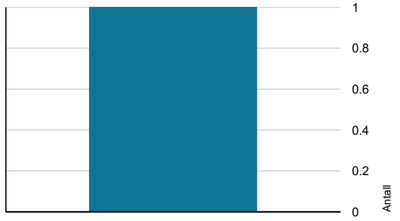
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i 1. etasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Trollsvingen 21, 1709 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 4186
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG

Sammendrag av boligens tilstand

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

⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Trollsvingen 21, 1709 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 4186
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG

Tilstandsrapport

LEILIGHET I 1. ETASJE

Byggeår
1972

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Det utvendige vedlikeholdet og bygningsmessige forhold utvendig er ikke vurdert av takstmannen, da dette omfattes av sameiets fellesarealer og ansvarsområde.
Sameiet/ borettslag har ansvaret for drift, vedlikehold og utskiftning av utvendige bygningsdeler, og dekker i hovedsak kostnader knyttet til fremtidige oppgraderinger og utskiftninger utvendig.

Den enkelte seksjonseier har normalt vedlikeholdsansvar for egne vinduer, ytterdører samt balkonger og terrasser.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein og er besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.
Det er registrert vanlig elde ut fra alder.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall.
Det er registrert vanlig elde ut fra alder.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

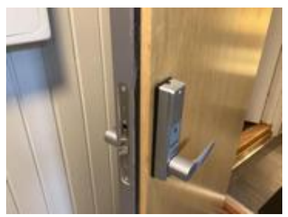
Beskrivelse
Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret med liggende bordkledning.
Det er registrert normal elde ut fra alder.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Det er trevinduer med 2-lags glass.
Det er registrert vanlig elde ut fra alder.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdøren er en finert og malt balkongdør.
Det er registrert vanlig elde ut fra alder.



TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Det er veranda av impregnerte materialer.
Registrert vanlig elde og bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyden bør vurderes økt for å ivareta sikkerheten mot fallskader, selv om det ikke er krav om utbedring til dagens forskriftskrav.



TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse
Det som er utvendig er ikke vurdert at takstmann. Da det tilhører felleskapet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Trollsvingen 21, 1709 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 4186
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvet er laminat. registert vanlig elde ut fra alder

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Veggene har tapet, trepanel og panelplater.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert normal elde på veggene, i samsvar med byggets alder.

Konsekvens/tiltak
• Det er opp til ny eier å vurdere behov for oppussing. Normal elde medfører ingen umiddelbar risiko, men over tid kan slitasje føre til behov for vedlikehold for å opprettholde estetikk og funksjon.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskilleren er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
• Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

I stuen er det målt en høydeforskjell på ca. 15 mm, og i gangen mellom 10–20 mm på en avstand på 2 meter.

Det kan være større skjevheter som ikke er nevnt her, da målingene er utført på tilfeldige steder uten å flytte tepper og møbler. Målepunktene er derfor begrenset til tilgjengelige områder.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanlig med noe skjevhet i eldre hus. Skjevhetene kan rettes opp i forbindelse med legging av nye overflater dersom ønskelig. Konsekvensen av skjevheter i etasjeskillet er at det kan oppleves som estetisk eller funksjonelt sjenerende, og det kan påvirke bruk av rommet.

Radon

Beskrivelse

Radonmannen AS
Beskrivelse av målingen i rapporten som selger har.
Målingen er gjennomført med lukket sporfilm.
Det er målt lave verdier.
Måleutstyret ankom Radonova Laboratories og ble forbehandlet 02.01.2026.
Analysen ble gjennomført 09.01.2026.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Det er mursteinspipe og vedovn i boligen.

Vurdering av avvik:
• Det bør monteres en ildfast plate under ildstedet som er minimum 30 cm, samt en brannplate under feieluken.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres større ildfast plate under ildstedet med minimum 30 cm utstikk, samt brannplate under feieluken, for å redusere risikoen for brann og ivareta forskriftsmessig sikkerhet. Manglende tiltak kan medføre økt fare for branntilløp ved bruk av ildstedet.





TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører er malte, glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert normal slitasje og elde på innvendige dører, i samsvar med bygningens alder.

Konsekvens/tiltak

Trollsvingen 21, 1709 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 4186
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG

Tilstandsrapport

• Det er opp til ny eier å vurdere behovet for utskifting av dører. Normal slitasje og elde medfører lav risiko, men kan påvirke estetikk og funksjon over tid.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Eier har ikke opplyst om problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter. På grunn av bygningens alder kan det imidlertid være økt risiko for slike forhold over tid.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Baderommet har oppgraderte overflater fra før 2000.
Badet har fliser på gulv, samt tapet og fliser på vegger.
Varmekabel i gulv.
Sanitærutstyr består av dusjkabinett, servant med skap og klosett.
Opplegg for vaskemaskin.

Badet har oppnådd over halvparten av forventet brukstid.
Normal levetid på baderom er 12 til 25 år.







ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.
Badet er utført som vennetjeneste/egeninnsats.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.
• Badet er utført som egeninnsats, uten bruk av fagfirma.
Det er registrert avvik i avslutninger.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.
• Badet er utført som egeninnsats uten bruk av fagfirma. Konsekvensen er at utførelsen kan være mangelfull eller ikke fagmessig, noe som øker risikoen for skjulte feil, fremtidige skader og redusert levetid på våtrommet. Det anbefales at arbeidet vurderes og dokumenteres av kvalifisert fagperson for å redusere usikkerhet og risiko.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Våtrommet har vegger med flis og våtromstapet/belegg, samt malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid, noe som medfører usikkerhet om kvaliteten på utførelsen og oppbygningen.
• Det er ikke utført fagmessig og vanntett utførelse på innvendig dørliste ved dør og terskel.

Konsekvens/tiltak

Trollsvingen 21, 1709 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 4186
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG

Tilstandsrapport

• Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om kvaliteten på utførelsen og oppbygningen, noe som øker risikoen for skjulte feil og fremtidige skader.

• Det bør utføres fagmessig og vanntett løsning på innvendig dørliste ved dør og terskel for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skader på omkringliggende konstruksjoner. Manglende vanntetting øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på bygningsdelen.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på ca.17 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm.
Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.
Det kan være sprekker eller bom som ikke er nevnt her.
Konsekvensen av manglende eller feil fall er økt risiko for vannskader, lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det mangler vanntett sjikt eller dette er ukjent. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 17 mm.

Vurdering av avvik:

• Sluket har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er derfor ufullstendig undersøkt. Det er også begrenset tilgang under dusjkabinettet.

• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Sanitærutstyret er fra før 2000, og det må påregnes økt risiko for slitasje og behov for utskiftning eller vedlikehold sammenlignet med nyere utstyr.

Konsekvens/tiltak

• Det bør påregnes behov for utskiftning eller vedlikehold av sanitærutstyret, da alder og bruksslitasje kan føre til redusert funksjonalitet og økt risiko for lekkasjer eller andre skader over tid.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Det er ventilasjonsluke i kanal i taket.

ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt, da det er stor sannsynlighet for å treffe på rør i konstruksjonen. Våtsonen grenser mot kjøkken og yttervegg. Det er utført fuktmåling uten å registrere fuktighet.

Vurdering av avvik:

Trollsvingen 21, 1709 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 4186
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG

Tilstandsrapport

• Hulltaking er ikke utført, da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Overflatene er fra før 2000, og det må påregnes oppgraderinger når badet fornyes.

Manglende hulltaking medfører økt usikkerhet om tilstanden i skjulte konstruksjoner, noe som kan innebære risiko for skjulte fukt- eller råteskader. Videre undersøkelser bør vurderes dersom det oppstår tegn til fukt eller skade.
Er da TG.IU

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra før år 2000 med overskap og underskap.
Det er frittstående hvitevarer.
Laminat benkeplate.
Det er registrert vanlig elde og bruksslitasje ut fra alder.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert vanlig elde og bruksslitasje i kjøkkeninnredningen, i samsvar med alder og bruk.

Konsekvens/tiltak

• Det er opp til ny eier å vurdere om kjøkkeninnredningen skal fornyes. Konsekvensen av vanlig elde og bruksslitasje er redusert funksjon og estetikk, samt økt risiko for plutselige feil eller skader over tid.



ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger består av både nyere og eldre rør.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendig avløpsrør er eldre og nyere.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom, og sette inn flere ventiler der det ikke er og ved behov.

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er ikke besiktiget. Det står en 200-liters bereder i fellesområdet, men det er ukjent om dette er den aktuelle beredereren, eller om det finnes en annen, samt hvor den riktige varmtvannsbeholderen er plassert.

Elektrisk anlegg

Trollsvingen 21, 1709 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 4186
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG

Tilstandsrapport

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 elektrisk anlegg med et sikringsskap.
Sikringsskapet er ikke besiktiget, da selger ikke hadde nøkkel tilgjengelig.
Det er opplyst av borettslaget at sikringsskapet er oppgradert med automatsikringer, dokumentert på e-post.
Anlegget er fra byggetiden og fremover.
Elektrisk oppvarming er installert, men denne er ikke funksjonstestet.
Det er flere eiere, og det foreligger ingen dokumentasjon på det elektriske anlegget.
Dersom det gjennomføres el-kontroll, kan det påløpe kostnader, da deler av anlegget er eldre.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert av takstmann, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Brannetekniske forhold

Beskrivelse

Det er montert brannvarsler, og det finnes slukkeutstyr i boligen.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyden bør vurderes økt for å ivareta sikkerheten mot fallskader, selv om det ikke er krav om utbedring til dagens forskriftskrav.

Vedlegg

Trollsvingen 21, 1709 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 4186
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

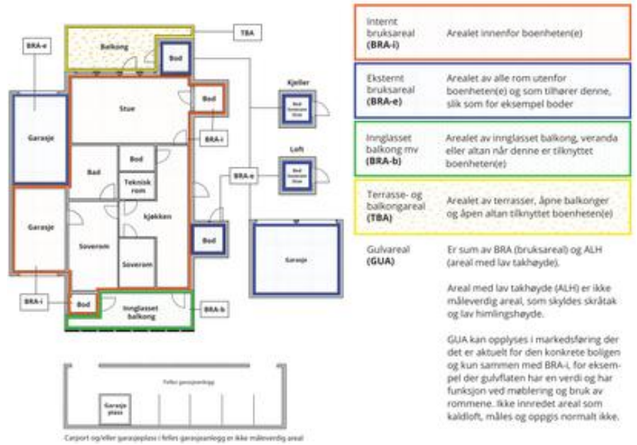
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Trollsvingen 21, 1709 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 4186
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG

Arealer

Leilighet i 1. etasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	82			82	11
SUM	**82**				**11**
SUM BRA	**82**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, kjøkken, bad, soverom, soverom 2, soverom 3	Bod på loft	

Kommentar

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Det er opplyst at det er en bod på loftet med skråtak. Den er Ikke målbart

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Trollsvingen 21, 1709 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 4186
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.9.2026	Tom Gjerlaugsen	Takstingeniør
	Bjørg Margareth Brobakken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1	4186		0	8676 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Trollsvingen 21

Hjemmelshaver
Trollsvingen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0102/TROLLSVINGEN BORETTSLAG	950691409	H0102	Sarpsborg og Omegns boligbyggelag.	Brobakken Bjørg Margareth

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
22	15 000	9 958	241 958 *31.08.2026*

Årsregnskap

Regnskapsår	2025		Samlet aksjekapital:		0
Omløpsmidler:		1 257	Samlet innskuddskapital:		0
Kortsiktig gjeld (-)	-	12 444	Langsiktig gjeld (+):	+	5 807 015
Disponible midler:		−11 187	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		5 807 015

Kommentar
Ajourført langsiktig gjeld pr. 31.08.2026

Trollsvingen 21, 1709 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 4186
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Kurland er et meget populært boområde i Sarpsborg. Området har nærhet til sentrum,
Sarpsborgmarka med lysløype og utsiktstårn, samt Tunevannet med gode bade- og friluftsmuligheter.
I nærområdet finnes butikker, bensinstasjon, barnehager, skoler og idrettsanlegg.
Det er også kort avstand til E6 og Sarpsborg jernbanestasjon, noe som gir gode pendlermuligheter.

Adkomstvei

Rett inn fra Trollsvingen

Tilknytning vann

Det er offentlig vann

Tilknytning avløp

Det er offentlig avløp

Om tomten

Tomten er felles for hele borettslaget. Borettslaget har opparbeidede uteområder med asfalterte trafikkarealer, biloppstillingsplasser.

Leiligheten har en beliggenhet med formiddagssol,
mens felles uteområder og tomten for øvrig har gode solforhold gjennom store deler av dagen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikrng	87375263			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Trollsvingen 21, 1709 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 4186
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Meglerhuset Borg AS

Gjensidige

Egenerklæring

Trollsvingen 21, 1709 SARPSBORG **16 Sep 2026**

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Trollsvingen 21	Trollsvingen 21	

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?

Ikke relevant for denne boligen.

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.

Har bodd der fast siden 2004

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 87375263

Informasjon om selger

Selger

Brobakken, Bjørg Margareth

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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**

Vindu på et soverom Øvrige vinduer er byttet i regi av brl i ca2020

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ved brl

4.1.6 **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

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Elektriker har nylig gjennomført befaring og kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten. Det ble oppdaget et par feil som ble rettet. I tillegg er sikringsskapet oppgradert i regi av brl.

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2026

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Rettet noen småfeil etter kontroll.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Trygg Elektriske

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

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Det ble byttet fra parafinovn til vedovn for en god del år siden.

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Høyeste måleverktøy 27 bq/m3
I 2026

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

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 40761058

Egenerklæringsskjema

Name
Bjørg Brobakken

Date
2026-09-16

Identification
Bjørg Brobakken

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

Boligopplysninger:

Trollsvingen Borettslag
Trollsvingen 21
1709 SARPSBORG

Vår ref.: 55/22
Type: Tilknyttet borettslag
Eiere: Bjørg Brobakken

Organisasjonsnr: 950 691 409 **Andelsnr:** 22

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 950**
Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter	1 017
	Felleskostnader - 1	5 325
	Avdrag	608

Det er IKKE innført IN-ordning i boligselskapet

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	241 958	Gjeld siste årsoppg.:	222 590
Klient ajourf. lån:	5 807 015,29	Klient gj. s. årsoppg.:	5 342 173

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 15161944820, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 31.08.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 78
Saldo per 31.08.2026: 5 807 015
Andel av saldo: 241 959
Første termin/første avdrag: 30.06.2026 (siste termin 31.12.2045)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Kåre Ohnstad
Adresse: Trollsvingen 6
Postnr/-sted: 1709 SARPSBORG
Telefon: Mob.: 90540887
E-post: karebirg@gmail.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	222 590	Andre inntekter:	1 257
Annen formue:	9 958	Utgifter:	12 444		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	15 000
Andelsnr:	22	Partialobligasjonsnr:	22

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1971				
Gårds/bruksnr:	1/4186				
Bygningstype:	Firmannsbolig				
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	8676		

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	87375263

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	15.12.1971	Første innflytting:	15.12.1971	SSBnr:	H0102
Etasje:	01	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Biloppstillingsplasser ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1		
Ansiennitetsregler:	1 - Intern - andelseier i borettslaget				

Vedlegg

Boligopplysninger:

Trollsvingen Borettslag
Trollsvingen 21
1709 SARPSBORG

Vår ref.: 55/22
Type: Tilknyttet borettslag
Eiere: Bjørg Brobakken

Organisasjonsnr: 950 691 409

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

2 - Felles forkjøpsrett
2 - Medlem i SOBBL

Fasiliteter:

Annen informasjon:

ORDENSREGLER FOR TROLLSVINGEN BORETTSLAG

Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 22:00-08:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 22:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

-på hverdager klokken 08:00-20:00.
-i helg og helligdager klokken 10:00-18:00.

Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget. Kullgrill skal ikke brukes på balkongen.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakkelakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.

At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Andelseieren skal søke styret om enhver ombygging av innvendige lett- og bærevegger.

Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Plenklipping skal gjøres av beboerne på turnus etter behov. Unntak når borettslaget har satt bort gressklipping på sesongbasert kontrakt.

Søppelkassene er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir og plast sorteres og kastes i egne beholdere for dette. Pappesker skal trykkes flate. Mat/dyremat skal ikke legges ut på borettslagets område, dette gjelder også på verandaer da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget, det skal meldes/søkes om til styret på eget registreringsskjema før anskaffelse av husdyr, nye andelseiere som har med seg husdyret sitt skal også søke. Det forutsettes at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold.

Beboere som holder dyr skal sørge for at de ikke er til sjenanse for andre beboere. Dette innebærer bl.a. bjeffing, katter som gjør i fra seg på gressplen etc. Det skal plukkes opp etter hunden på borettslaget sin eiendom i egnede hundeposer og kastes i søppeldunk. Hunder skal ALLTID holdes i bånd, og det er ikke tillatt å binde fast hund/katt på fellesområder uten tilsyn.

Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal boligselskapet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket.
Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år, og varsleren må testes fra tid til annen.
Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernsutstyr i fellesområdene, må dette umiddelbart meldes til styret. Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

Fyrverkeri

Fyrverkeri som benyttes av beboere ved tilstelninger som for eksempel nyttårsaften, skal benyttes på egnede plasser hvor det ikke utgjør fare for bebyggelse, kjøretøy eller beboere.

Andelseier plikter å følge de lover og vedtekter som er fastsatt av myndighetene ved bruk av

fyrverkeri. Det skal også fjernes rester av fyrverkeri etter bruk på borettslagets eiendom.

Parkering

Det er ikke tillatt å parkere eller hensette avskiltede biler, tilhengere, bobiler, campingvogner, lastebiler, båter eller andre gjenstander for lagring/vinterlagring på borettslagets fellesområder eller parkeringsplasser uten søknad og godkjennelse fra styret.

Ved parkering i gårdene må det ikke hindres for utrykningskjøretøy som ambulanse og brannbil.

Det er under ingen omstendighet tillatt å parkere rett utenfor inngangsdørene, da dette er til hinder for beboere som skal ut/inn av trappegang.

Gjester henvises til å parkere på gjesteparkeringen.

Ved snøvær skal det ikke stå biler langsmed bolighusene da brøytebilen ikke kommer til og får måkt.

Overtredelse av ovenstående vil medføre borttauing for eiers regning og risiko.

Trappevask

Alle andelseiere skal sørge for at trappevask blir gjort. Det skal henge vaskelister i oppgangene og disse skal følges.

Trappen skal vaskes hver 14. dag fra loft til kjeller.

Om det tilføres ekstra smuss i trappegang av beboere som følge av oppussing, men også sand, grus, søle, bark fra ved ol, skal dette fjernes umiddelbart av den ansvarlige, og ikke overlates til den neste på vaskelisten.

Barnevogner, sykler og lignende skal ikke hensettes i trappegang eller under trapper i kjeller.

Andre bestemmelser

De andelseiere som ønsker å anlegge blomsterbed/hekk utenfor sin veranda, må vedlikeholde og holde dette pent på eget initiativ. Evt bed/hekk skal tilbakeføres/fjernes slik det var opprinnelig om det ikke er tenkt fulgt opp videre av beboer.

Klager

Alle klager som ønskes videreført skal sendes styret skriftlig, dette for å gjøre klagen formell og saklig. Klagen skal inneholde hva/hvem det klages på, klagers navn og adresse på klagen.

Alle klager kan også oppgis å være anonyme ovenfor det eller den det klages på.

Muntlige klager behandles ikke!

Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan medføre sanksjoner.

Vedtekter

for Trollsvingen borettslag org nr. 950691409

tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

Vedtatt av generalforsamlingen den 27.04.04.
Vedtatt av generalforsamlingen den 20.03.19 nye punkt 5.3.1 og 5.3.2.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-3 Endringer av bygninger og tomt *(Vedtatt 2019)*
(1) Fullmakt – Installering av parabolantenner og varmepumper
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å godkjenne søknader om installering/montering av parabolantenner og varmepumper.

(2) Tiltak som er gjennomført av andelseiere på eiendommen/bygningsmassen
Alle forandringer/tiltak som andelseier, eller tidligere andelseier, har latt gjennomføre på eiendommen og/eller dens bygninger, med eller uten borettslagets samtykke, er utført for andelseiers ansvar og risiko.
Alt slikt arbeid skal være utført forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig.
Ved gjennomføring av slike arbeider har andelseier overtatt det fulle fremtidige ansvaret for både vedlikehold, nødvendig fremtidig utskifting og modernisering av resultatet av disse arbeider.
Ved salg av boligen, må andelseier informere ny andelseier om ansvaret.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to, høyst seks, andre medlemmer; med minst ett varamedlem.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styret representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan beslutte å gi styremedlemmer eller forretningsfører rett til å tegne lagets navn, i tråd med retningslinjer fra lagets revisor eller annen myndighet. Styret kan når som helst kalle fullmakten tilbake.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Trollsvingen Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Tidspunkt: Onsdag 15.04.2026 kl. 18:00

Sted: National Stua, Per Gyntsvei 28

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2 Årsmelding for 2025

3 Regnskap og revisors beretning for 2025

4 Innkomne saker

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

6.1 Valg av styremedlem for 2 år

6.2 Valg av varamedlem for 1 år

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

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

27.03.2026

Hilsen styret i Trollsvingen 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

Ingen innkomne saker til behandling.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2025 til ordinær generalforsamling 2026.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Kåre Ohnstad
Styremedlem, Bjørg Nilsen
Styremedlem, Svein Egil Arnesen
Varamedlem, Elin Therese Melby Gerhardt

6.1 Valg av styremedlem for 2 år

Bjørg Nilsen er på valg og stiller til gjenvalg.

6.2 Valg av varamedlem for 1 år

Elin Therese Melby Gerhardt er på valg og stiller til gjenvalg.

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

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

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

_____

gir med dette fullmakt til:

_____ ,

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

Trollsvingen Borettslag, org.nr. 950691409 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Trollsvingen Borettslag er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Borettslaget består av 24 enheter, og har beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Borettslagets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Styret har bestått av

Styreleder, Kåre Ohnstad, Valgt fra 23.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Bjørg Nilsen, Valgt fra 15.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Svein Egil Arnesen, Valgt fra 23.04.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Elin Therese Melby Gerhardt, Valgt fra 23.04.2025, Valgt for 1 år

Forretningsførsel og revisjon

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

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

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2025

Fornying av tak

Maling av grunnmur, flekking av bygg etter vask av bygg

Innsetting av vinduer i bod

Isolering av gulv i nr 4 og 6

Radonmåling i nr 21, ok gjennomsnittmåling er 27 bcrl.

2 nye dører på loft i nr 8

Utskifting av kodeboks til utgangsdører

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2025

Vi hadde 6 styremøter

Vi hadde en ekstra ordinær generalforsamling, vedrørende levering av fiber og innsetting av vindu på bod. De ble enstemmig vedtatt.

Fiber anbud, Global Connect fikk anbudet og vi skrev kontrakt, men de kunne ikke levere fiber og brøt kontrakten.

Vi mottok et tilbud på fiber fra Telia, vi godtok det og det vil bli montert i 2026.

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Asfaltering, valgt for utførelse er Areal asfalt.

Montering av fiber.

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 20.01.2026

Resultatregnskap for Trollsvingen Borettslag

	Note	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		1 357 344	1 340 352	1 357 350	1 533 600
Innkrevde kostnader finans		471 456	445 248	457 170	468 000
Innkrevde andre kostnader	1	37 849	40 730	40 000	44 000
Sum inntekter		**1 866 649**	**1 826 330**	**1 854 520**	**2 045 600**
KOSTNADER					
Personalkostnader	2	44 352	35 392	37 000	60 400
Styrehonorar	3	60 000	50 000	52 000	61 800
Arbeidsgiveravgift og pensjon		14 706	12 032	12 600	17 200
Avskrivning	4	4 420	6 630	4 420	0
Revisjonshonorar	5	4 500	4 375	4 600	4 600
Forretningsførerhonorar		75 354	72 338	75 350	77 600
Drift og vedlikehold	6	1 221 242	410 384	275 100	699 000
TV/internett		171 444	169 384	152 000	159 000
Forsikringer		139 106	121 903	142 600	155 800
Kommunale avgifter		372 865	330 373	402 000	400 000
Eiendomsskatt		115 011	115 011	116 000	116 000
Kostnader strøm, energi		69 632	82 764	81 000	81 000
Andre driftskostnader	7	94 028	64 055	66 500	57 500
Sum kostnader		**2 386 661**	**1 474 641**	**1 421 170**	**1 889 900**
Driftsresultat		**-520 011**	**351 689**	**433 350**	**155 700**
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		13 236	11 951	0	0
Renteinntekter		16 938	15 688	0	0
Rentekostnader		298 664	285 686	274 190	293 000
Sum finansielle poster		**-268 490**	**-258 047**	**-274 190**	**-293 000**
Resultat		**-788 501**	**93 642**	**159 160**	**-137 300**
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		-788 501	93 642	0	0

Lag nr:55. Trollsvingen Borettslag Org.nr. 950 691 409

Balanse for Trollsvingen Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt	8, 14, 15	634 034	634 034
Bygninger	9, 14, 15	4 464 600	4 464 600
Garasjer / carporter	10, 14	4 700	4 700
Andre driftsmidler	4	0	4 420
Sum anleggsmidler		**5 103 334**	**5 107 754**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		6 400	12 600
Andre fordringer	11	255 421	235 037
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		126 586	457 751
Konto for skattetrekk-bundne midler		1 892	1 211
Sum omløpsmidler		**390 299**	**706 599**
SUM EIENDELER		**5 493 633**	**5 814 353**

Balanse for Trollsvingen Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital		-363 721	424 780
Sum egenkapital	**12, 13**	**-361 321**	**427 180**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	14	5 342 174	4 878 526
Borettsinnskudd	15	360 000	360 000
Sum langsiktig gjeld		**5 702 174**	**5 238 526**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		142 976	140 860
Skyldig off. myndigheter		3 574	2 476
Påløpte renter		1 478	1 520
Annen kortsiktig gjeld	16	4 752	3 792
Sum kortsiktig gjeld		**152 780**	**148 647**
Sum gjeld		**5 854 954**	**5 387 173**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 493 633**	**5 814 353**

Trollsvingen Borettslag

Sted:_____, dato:_____

Kåre Ohnstad Styreleder	Bjørg Nilsen Styremedlem	Svein Egil Arnesen Styremedlem

Noter

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter
Felleskostnadene innkreves månedlig.

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

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

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

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

Disponible midler

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

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

	2025	2024
Disponible midler pr 01.01.	**557 952**	**274 411**
Endring disponible midler		
Årets resultat	-788 501	93 642
Tilbakeføring avskrivninger	4 420	6 630
Avdrag lån	-180 426	-173 099
Innløst lån	-705 926	-453 631
Nytt Lån	1 350 000	810 000
Årets endring av disponible midler	**-320 434**	**283 541**
Disponible midler	**237 518**	**557 952**

Omløpsmidler	390 299	706 599
Kortsiktig gjeld	-152 780	-148 647
Disponible midler	**237 518**	**557 952**

Noter

Note 1 - Innkrevde andre kostnader

	2025	2024
3607 Elbil lading	37 849	40 730
Sum	**37 849**	**40 730**

Note 2 - Personalkostnader

	2025	2024
5000 Lønn til ansatte	39 600	31 600
5092 Feriepenger	4 752	3 792
Sum	**44 352**	**35 392**

Borettslaget har 1 midlertidig ansatt på deltid. Lønn gjelder trappevask og div. arbeid uteområdet. 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

	Aspen Gressklipper
Anskaffelseskost pr.01.01 :	33 149
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	33 149
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	33 149
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	0
Årets avskrivninger :	4 420
Anskaffelsesår :	2020
Antatt levetid i år :	5

Note 5 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2025 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2025	2024
6600 Vedlikehold bygning	587 530	29 308
6603 Vedlikehold uteområde	111 963	381 076
6604 Vedlikehold rehab	521 750	0
Sum	**1 221 242**	**410 384**

Note 6 - Drift og vedlikehold

Vedlikehold bygning: Vask/takfornying med kr 430.000 samt løpende drift/vedlikehold av bygninger.
Vedlikehold uteområde: Generelt vedlikehold som snømåking/strøing, gressklipping og utbedring feil på utelys og ladestasjoner.
Vedlikehold rehab: Utskifting og utvidelse av bodvinduer med kr 393.000. I tillegg er det utført etterisolering rundt vinduer og dører, tetting av kjellertak, montering av 2 loftdører, totalt kr 128.750.

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

Note 7 - Andre driftskostnader

	2025	2024
6300 Leie av møtelokaler	1 400	700
6490 Leie Container	23 245	8 623
6491 Leie maskiner/lift	0	3 480
6500 Verktøy og redskap	3 649	10 677
6540 Kontorutstyr	-1 301	0
6541 Inventar	899	0
6550 Driftsmateriell	7 125	13 277
6720 Honorar for økon.og jur.bistan	2 962	1 481
6800 Kontorrekvisita	1 264	0
6810 Data/EDB-kostnad	1 559	0
7400 Kontingent	1 823	1 817
7710 Generalforsamling/årsmøte	5 237	2 087
7770 Bank og kortgebyr	1 920	1 847
7771 Diverse purregebyr og renter	-162	-66
7790 Andre driftskostnader	44 409	20 133
Sum	**94 028**	**64 055**

Kto. 7790 Andre driftskostnader gjelder: Kommunalt gebyr for fasadeendring og bruksendring samt ferdigattest vedr. bodvinduer kr 35.535, bevertning styremøte/julebord kr 2.094, julegaver til styret kr 3.312, julegave til renholder kr 1.000, erstatning av persienne ved utskifting vindu kr 1.923 og tinglysingsgebyr pant ved låneopptak kr 545.

Note 8 - Tomt

Tomt med Gnr. 1 Bnr. 4186 i Sarpsborg kommune ble kjøpt i 2014 for kr 634.034.

Note 9 - Bygninger

Opprinnelig kostpris år 1972	2 190 000
Seinere påkost, oppgradering	2 223 000
Brannstiger 2015	51 600
Bokført verdi 31.12.	**4 464 600**

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

Note 10 - Garasjer/Carporter

Kostpris	**4700**

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

Note 11 - Andre fordringer

	2025	2024
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	255 421	235 037
Sum	**255 421**	**235 037**

Noter

Note 12 - Endringer egenkapital

	2025	2024
Egenkapital 01.01.	427 180	333 538
Årets resultat	-788 501	93 642
Egenkapital 31.12.	**-361 321**	**427 180**

Note 13 - Egenkapital

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

Note 14 - Pantegjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**15160203584**	**16368149067**	**16365330542**	**15160467832**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2024	2022	2025
Rentesats:	5.05 %	5.70 %	5.05 %	5.05 %
Beregnet innfridd:	31.03.2035	09.04.2025	30.03.2047	30.09.2049
Opprinnelig lånebeløp:	1 000 000	810 000	4 430 000	350 000
Lånesaldo 01.01:	0	727 402	4 151 124	0
Avdrag i perioden:	57 521	727 402	97 881	3 549
Opptak i perioden:	1 000 000	0	0	350 000
Lånesaldo 31.12:	**942 479**	**0**	**4 053 243**	**346 451**

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	24	222 591	5 342 184

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

Noter

Note 15 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd fra 1972 kr 360 000.

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

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	2025	2024
2940 Skyldige feriepenger	4 752	3 792
Sum	**4 752**	**3 792**

Resultat og balanse med noter for Trollsvingen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Trollsvingen Borettslag

Styreleder	Kåre Ohnstad (sign.)	18.03.2026
Styremedlem	Svein Egil Arnesen (sign.)	25.02.2026
Styremedlem	Bjørg Nilsen (sign.)	25.02.2026

SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-førerselskap

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Trollsvingen Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Trollsvingen Borettslag som viser et underskudd på kr 788 501. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

SOLHØI REVISJON AS

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 18. mars 2026
Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Trollsvingen Borettslag onsdag 15.04.2026 kl. 18:00 - National Stua, Per Gyntsvei 28.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Hanne Dybedahl

1.2 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Hanne Dybedahl

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 8
Antall fullmakter: 0
Antall stemmer: 8

I tillegg møtte:
Medeier/andre: 3
Fra SOBBL: Hanne Dybedahl

Vedtak:
Registreringen ble godkjent.

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:
Valgt ble: Amund Stenersen og Nicole-Alexandra Neess

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:
Godkjent

2. Årsmelding for 2025

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Regnskap og revisors beretning for 2025

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

4. Innkomne saker

Vedtak:
Ingen innkomne saker til behandling.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2025 til ordinær generalforsamling 2026.

Vedtak:
Styret honoreres med kr 60.000 til intern fordeling.

6. Valg

6.1 Valg av styremedlem for 2 år

Bjørg Nilsen er på valg og stiller til gjenvalg.

Andre forslag: ingen

Vedtak:
Valgt ble: Bjørg Nilsen

6.2 Valg av varamedlem for 1 år

Elin Therese Melby Gerhardt er på valg og stiller til gjenvalg.

Andre forslag: ingen

Vedtak:
Valgt ble: Elin Therese Melby Gerhardt

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

Styret fungerer som valgkomitè.

Vedtak:
Valgt ble: styret

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

Vedtak:
Delegat: Kåre Ohnstad

Varadelegat: Svein Egil Arnesen

Protokollen ble opplest før den ble signert.

Protokoll for Trollsvingen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Hanne Dybedahl (sign.)	15.04.2026
Sekretær	Hanne Dybedahl (sign.)	15.04.2026
Protokollvitne	Amund Stenersen (sign.)	15.04.2026
Protokollvitne	Nicole-Alexandra Neess (sign.)	15.04.2026

Trollsvingen Borettslag

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Tidspunkt: Tirsdag 13.05.2025 kl. 18:00

Sted: National Stua, Per Gyntsvei 28

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 Innkomne saker

2.1 Sak fra styret - utskifting av vindu i bod

2.2 Sak fra styret - tilbud på levering av fiber fra Global Connect

07.05.2025

Hilsen styret i Trollsvingen 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. Innkomne saker

2.1 Sak fra styret - utskifting av vindu i bod

Styret har innhentet pris på utskifting av vindu i bod. For dagens størrelse (Alt.1) 50 x 120 blir kostnaden kr 238.000 inkl. montering. For alternativ størrelse (Alt. 2) 80 x 120 utgjør kostnaden kr 294.000 inkl. montering. I tillegg kommer noe innvendig listing. Dette er ikke medtatt i prisen, men utgjør max. kr 50.000.

Utskifting av bod-vinduer må lånefinansieres. Et låneopptak på kr 350.000 med dagens rente og nedbetalingstid over 25 år utgjør ca.kr 100,- pr. andel/mnd.

Valg av (Alt. 2) 80 x 120 utgjør en fasadeendring og må vedtas med 2/3-flertall

2.2 Sak fra styret - tilbud på levering av fiber fra Global Connect

Styret har mottatt et tilbud på levering av fiber fra Global Connect (se vedlegg).

Vi har i dag avtale med Telia om levering av kabel-TV for kr 404,-, og kr 200,- for bredbånd pr. mnd/andel. Totalt kr. 604,- pr. mnd/andel. Dette utgjør på årsbasis totalt ca. kr 173.788.

Pristilbudet fra Global Connect på fiber utgjør kr 549,- pr. mnd/andel. Bindingstiden er 7 år.
Levering er FREE SURF 1000/1000mbps. Avtalen med Telia om felles kabel-TV sies opp. En avtale med Global Connect om analog TV-pakke koster kr 269,- pr. mnd/ andel, og vil eventuelt komme i tillegg. Dette kan den enkelte andelseiere bestille individuelt om ønskelig.

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

_____

gir med dette fullmakt til:

_____ ,

for å stemme på mine vegne på ekstraordinær generalforsamling i 2025 i Trollsvingen Borettslag.

Sted og dato: _____ , ____ /_____ -2025

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

_____

Viktig å vite om fullmakter:

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

GlobalConnect

GlobalConnect

Avtale om leveranse av kommunikasjonstjenester

Trollsvingen Borettslag

Transaction 09222115557530142884 Signed JG, KO

GlobalConnect

Avtalens parter

Kunde/Boligselskap	Trollsvingen Borettslag (Org. nr: 950691409) (heretter kalt «Boligselskapet»)		
Kontaktperson / styreleder	Kåre Birger Ohnstad	Telefon:	90540887
		Epost:	m-ohns@online.no
Adresse	Trollsvingen 6/n1709 SARPSBORG NO, SARPSBORG, 1709	Fakturaadresse	St. Marie Gate 112,SARPSBORG,1725
Leverandør	GlobalConnect AS (Org. nr: 890164072)		
Kontaktperson	Joachim Gjerstad	Telefon:	38990100
	+4794279613	Nettside	www.globalconnect.no/privat
	joagje@globalconnect.no	Epost:	privat.support@globalconnect.no
Adresse	Snarøyveien 36, 1364 Fornebu		

Definisjoner

Avtalen	Denne Hovedavtale med vedlegg, mellom GlobalConnect AS og Boligselskapet, om kollektiv leveranse av kommunikasjonstjenester til Boligselskapet.
Hovedavtalen	Avtalens hoveddel med informasjon om partene, tjenester og priser etc.
Planlagt kollektiv Oppstartdato	Forhåndsavtalt planlagt dato for oppstart av den kollektive tjenesteleveransen og tidspunkt for oppstart av kollektiv fakturering.
Faktisk Kollektiv Oppstartdato	Faktisk dato for oppstart av den kollektive tjenesteleveransen og tidspunkt for oppstart av kollektiv fakturering.
Avtaleperiode/Bindingstid	Boligselskapets avtalte bindingstid/avtaleperiode, jf. Hovedavtalen. Avtaleperioden/Bindingstiden løper fra Faktisk Kollektiv Oppstartsdato.
Boligselskapet	En boligsammenslutning som mottar GlobalConnect sine Tjenester, er forpliktet til å oppfylle Avtalens vilkår og betale for Kollektive Tjenester på vegne av alle Sluttkundene de representerer.
Sluttkunde	Den enkelte selvstendige boenhet i Boligselskapet som mottar både Kollektive Tjenester og Individuelle Tilleggstjenester.
Leverandør	GlobalConnect AS, leverandør av Tjenestene til Boligselskapet
Tjenester	Bredbåndstjenester GlobalConnect leverer til Boligselskapet og Sluttkundene.
Kollektive Tjenester	Tjenester fra GlobalConnect som faktureres Boligselskapet.
Individuelle Tilleggstjenester	Tilleggstjenester fra GlobalConnect som kan bestilles individuelt av Sluttkundene og faktureres den enkelte Sluttkunde.
Innholdsleverandør	Boligselskapets eller Sluttkundens valgte TV-leverandør.
Innholdstjenester	Kollektive og individuelle tjenester levert av GlobalConnect sine tilknyttede Innholdsleverandører, til Boligselskapet og Sluttkundene.
Sentralt Nettverksutstyr	GlobalConnect sitt utstyr som benyttes til produksjon av GlobalConnect sine Tjenester.
Spredenett	Kabel (inkl. utstyr/skap) montert internt i bygg/mellom bygg i Boligselskapet fra GlobalConnect sitt Sentrale Nettverksutstyr til Sluttkundene.
TV-dekoder	Utstyr som er nødvendig for å ta i bruk TV-tjenester fra GlobalConnect sine Innholdstjenester, gjeldende Innholdsleverandørs eiendom.

Transaction 09222115557530142884 Signed JG, KO

GlobalConnect

Kontrakt

KOLLEKTIV AVTALE GLOBALCONNECT OG PRISER	
Tjenester leveres over et fiberbasert elektronisk kommunikasjonsnettverk. Alle priser er oppgitt inkl. mva. og per boenhet. Månedlige kostnader faktureres fra GlobalConnect og eventuell Innholdsleverandør til Boligselskapet f.o.m. Faktisk Kollektiv Oppstartdato. Utover de Kollektive Tjenestene kan hver enkelt Sluttkunde avtale kjøp av andre tjenester direkte med GlobalConnect og/eller Innholdsleverandør etter eget ønske. GlobalConnect og/eller Innholdsleverandører fakturerer i slike tilfeller Sluttkunden direkte. GlobalConnect vil i perioden før leveranse kontakte den enkelte Sluttkunde med tilbud på Individuelle Tilleggstjenester fra GlobalConnect og GlobalConnect sine samarbeidspartnere.	
Collective Surf	
Collective Surf	kr 549
Collective WiFi (Basic)	kr 0
Home_TV free	kr 0
Totalt	kr 549.00

Avtaleinformasjon

Boligselskapets Etableringskost:	kr 0	Estimert Avtaleperiode/ Bindingstid iht. Planlagt Kollektiv Oppstartsdato	01.04.2025 - 01.04.2032
Antall måneder Avtaleperiode/Bindingstid:	84	Planlagt Kollektiv Oppstartsdato:	01.04.2025
GlobalConnects estimerte kostnad for tilknytning av fibernett:	kr 847 250,00	Antall boenheter	24

Boligselskapet inngår med dette avtale med GlobalConnect AS om levering av bredbåndstjenester (heretter kalt «Avtalen»). Boligselskapets Sluttkunder er bundet av GlobalConnect sine til enhver tids gjeldende Generelle Abonnementsvilkår og Spesielle vilkår og tjenestebeskrivelser så langt de passer. Avtalen gjelder fra signeringsdato. Avtalen består av følgende dokumenter, ordnet etter rang:

- Vedlegg 1: Endringsbilag
- **Denne Hovedavtalen**
- Vedlegg 2: Kollektive avtalevilkår
- Vedlegg 3: GlobalConnects Generelle Abonnementsvilkår og Spesielle vilkår og tjenestebeskrivelser (www.globalconnect.no/privat/vilkar)
- Vedlegg 4: TV-vilkår hos TV leverandøren (de til enhver tid gjeldende)
- Vedlegg 5: Beboerliste

Sted/Dato: _____	Sted/Dato: _____
For Trollsvingen Borettslag	For GlobalConnect AS
Signatur: _____	Signatur: _____
Navn: Kåre Birger Ohnstad	Navn: Joachim Gjerstad

Avtalen er skrevet i 2 – to – eksemplarer, hvorav partene beholder ett hver.

Leveranse av fiberbredbånd til Boligselskap med kollektiv avtale

Ved leveranse til Boligselskapet vil GlobalConnect starte leveranseprosessen etter inngåelse av kollektiv avtale med Boligselskapets styre. GlobalConnect vil benytte autorisert entreprenør for fremføring av fiberanlegg og Spredenett, og installasjon av Sentralt nettverksutstyr og Hjemmesentraler.

3 (4)

Transaction 09222115557530142884 Signed JG, KO

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Trollsvingen Borettslag tirsdag 13.05.2025 kl. 18:00 - National Stua, Per Gyntsvei 28.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Kåre Ohnstad

1.2 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Kåre Ohnstad

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 12
Antall fullmakter: 3
Antall stemmeberettigede: 15

I tillegg møtte:
Medeiere/andre: 2
Fra Sobbl: ingen

Vedtak:
Registreringen ble godkjent.

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:
Valgt ble: Hanne Nilsen og Hege Spetaas

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:
Godkjent

2. Innkomne saker

2.1 Sak fra styret - utskifting av vindu i bod

Styret har innhentet pris på utskifting av vindu i bod. For dagens størrelse (Alt.1) 50 x 120 blir kostnaden kr 238.000 inkl. montering. For alternativ størrelse (Alt. 2) 80 x 120 utgjør kostnaden kr 294.000 inkl. montering. I tillegg kommer noe innvendig listing. Dette er ikke medtatt i prisen, men utgjør max. kr 50.000.
Utskifting av bod-vinduer må lånefinansieres. Et låneopptak på kr 350.000 med dagens rente og nedbetalingstid over 25 år utgjør ca.kr 100,- pr. andel/mnd.

Valg av (Alt. 2) 80 x 120 utgjør en fasadeendring og må vedtas med 2/3-flertall

Vedtak:
Utskifting av bodvinduer, Alt.2 (bodvindu på 80 x 120) ble enstemmig vedtatt.

2.2 Sak fra styret - tilbud på levering av fiber fra Global Connect

Styret har mottatt et tilbud på levering av fiber fra Global Connect.
Vi har i dag avtale med Telia om levering av kabel-TV for kr 404,-, og kr 200,- for bredbånd pr. mnd/andel. Totalt kr. 604,- pr. mnd/andel. Dette utgjør på årsbasis totalt ca. kr 173.788.

Pristilbudet fra Global Connect på fiber utgjør kr 549,- pr. mnd/andel. Bindingstiden er 7 år. Levering er FREE SURF 1000/1000mbps. Avtalen med Telia om felles kabel-TV sies opp.
En avtale med Global Connect om analog TV-pakke koster kr 269,- pr. mnd/andel, og vil eventuelt komme i tillegg. Dette kan den enkelte andelseiere bestille individuelt om ønskelig.

Vedtak:
Pristilbudet fra Global Connect på fiber aksepteres og avtalen med Telia om felles kabel-tv sies opp. Enst. vedtatt.

Protokoll opplest og godkjent.

Sarpsborg, 13.05.2025

Kåre Ohnstad, møteleder (sign.)
Hege Spetaas, protokollvitne (sign.)
Hanne Nilsen, protokollvitne (sign.)

SARPSBORG KOMMUNE

BYGNINGSRÅDET
Telefon 52040

Ferdigattest
(Bygningsl. § 99, pkt. 1)

Anm.nr. 11.[illegible]. 1972
Dato for besikt 28/7 70

Arbeidssted: Trollsvingen 2,4,6,8,21 og 23
Bygningens art: 6 stk. 4-mannsboliger
Byggherre: Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag A/L
Byggemelder: A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund
Ansvarshavende: siv. ing. Kolberg for S. Norman Nilsen.

Det anmeldte byggearbeide godkjennes overenstemmende med approbasjon av 5 / 2 1970 og gjeldende bestemmelser.

Sarpsborg, den 18 / 8 1972
Odd Kristiansen
FOR BYGNINGSSJEFEN

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. 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 nærområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, 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 nettannonsen, 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:
Trollsvingen 21, 1709 SARPSBORG. Gnr. 1, bnr. 4186, i Sarpsborg kommune, oppdragsnr.: 1700260231
Megler: Kai Roger Hagen, mobil: 90647394, e-post: kai.roger.hagen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



Kai Roger Hagen
Eiendomsmegler MNEF
906 47 394
kai.roger.hagen@proaktiv.no

PROAKTIV

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