# Johan Paulsens vei 36 A

&HOLMSKAU PARTNERS

**innhold**


04

Velkommen til Johan Paulsens vei 36 A

---

06

Nøkkelinformasjon/Megler

---

40

Beliggenhet

---

46

Eiendommen

---

59

Tekniske dokumenter

---





**Velkommen til**

# Johan Paulsens vei 36 A

Velkommen til dette innholdsrike rekkehuset med god plass for en familie. Her bor du i enden med ekstra god plass med utvidet terrasse - skjermet og med lite innsyn. Boligen byr på en flott hage med hekk - perfekt for barnefamilier.
Luftebalkong oppe fra hovedsoverommet.
I kjeller har du en stor kjellerstue - perfekt for hobby eller en ekstra stue. Godt med bodplass og wc på vaskerom i kjeller.

&HØYDEPUNKTER
- Praktisk familiebolig
- Carport
- Stor, utvidet terrasse på 43 kvm & gode solforhold
- Terrassemarkise
- Flott hage med hekk
- Lyst & pent kjøkken - nytt i 2011
- Pent flislagt bad - nytt i 2010
- Separat toalettrom i 2. etg.
- 3 soverom & balkong i 2. etg.
- Kjellerstue med bod
- Vaskerom med wc i kjeller
- Varmepumpe
- Meget barnevennlig område med lite trafikk

# Johan Paulsens vei 36 A

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 2 895 000 |
| Fellesgjeld | 63 781 |
| Omkostninger | 1 000 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 7 205 pr. mnd. |
| Bruksareal | 155,0 m² |
| BRA-I | 150,0 m² |
| BRA-E | 5,0 m² |
| TBA | 48,0 m² |
| Soverom | 3 |
| Etasje | 3 |
| Eiendomstype | Rekkehus |
| Tomteareal | 23 220 m² |
| Byggeår | 1975 |






# Kontakt vår megler



**Monica V. Aronsen**

Eiendomsmegler MNEF

+47 928 06 399

monica@partners.no

& HOLMSKAU PARTNERS
St. Marie Gate 112 1725 Sarpsborg









Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er integrert oppvaskmaskin.



Takhøye skap. Kjøkken nytt i 2011. Spotter i tak gir en fin stemning i rommet.











Store vindusflater slipper inn lyset i stuen. Utgang til terrasse.





















Vi beveger oss opp i 2. etg



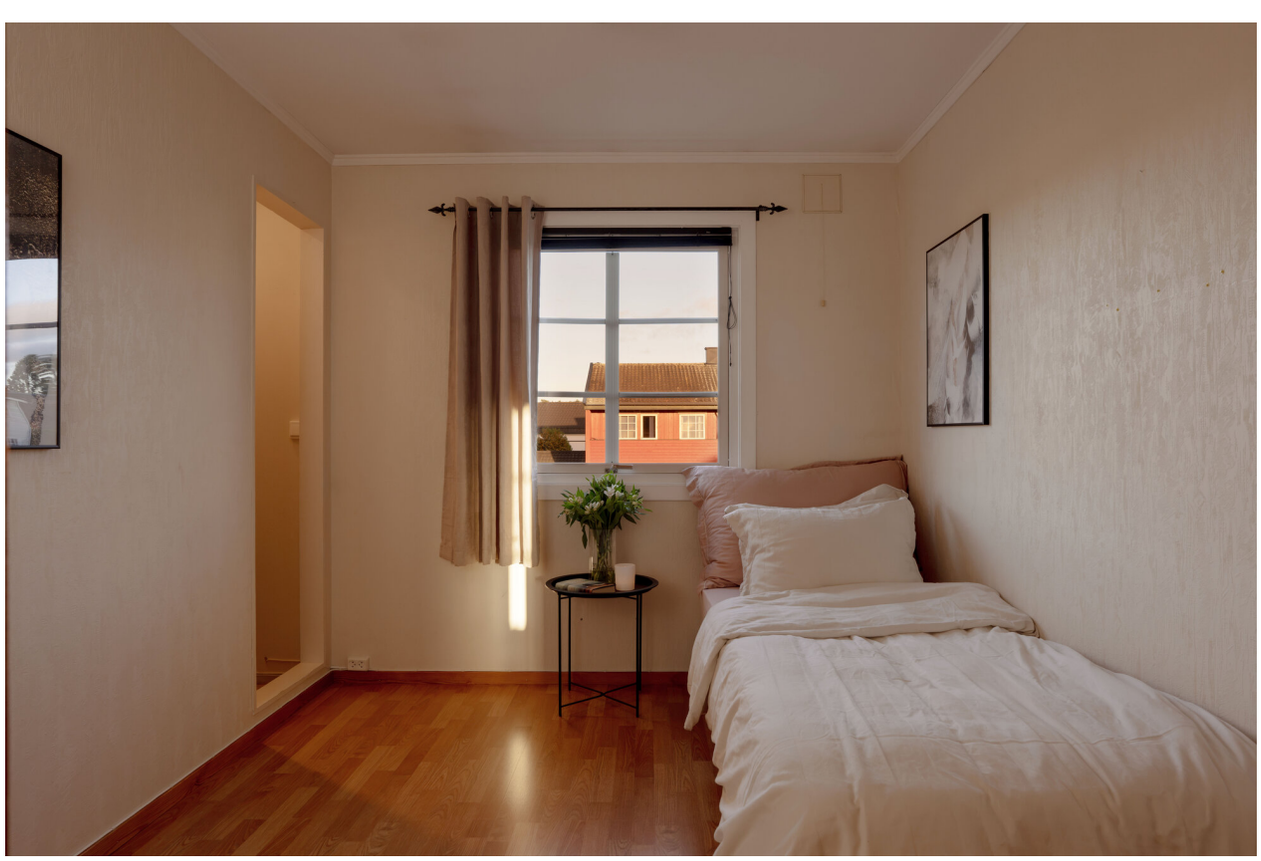
Hovedsoverom har utgang til balkong







Soverom 2



Soverom 3 med praktisk garderoberom




42

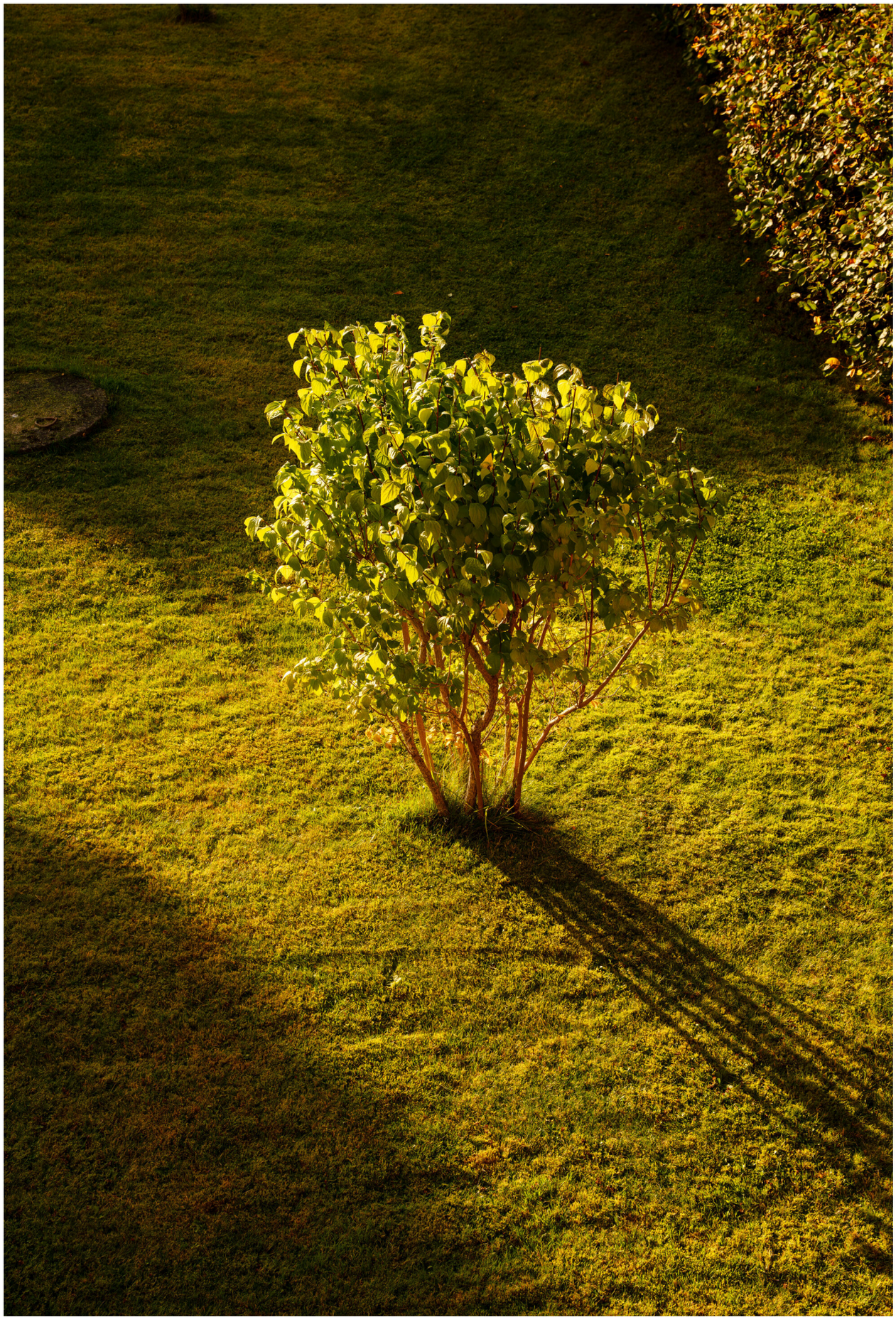

















Kjell



Kjellerstue med en stor og praktisk bod vegg i vegg ( sjekk plantegning)

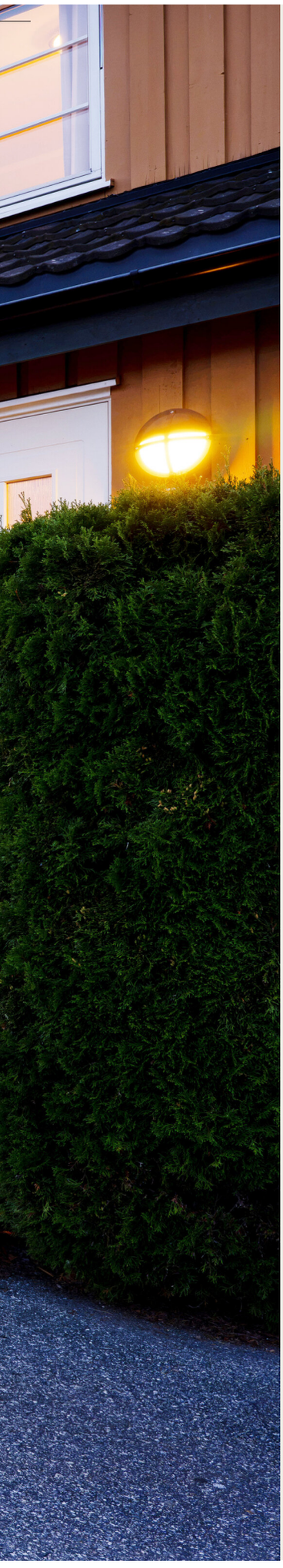



36a






36a



# Beliggenhet

Leiligheten ligger i Ulstrupsvei Borettslag på Norberg/ Borgenhaugen i Sarpsborg kommune og er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Området har en barnevennlig beliggenhet langs en blindvei med lite biltrafikk, og består av eldre etablert boligbebyggelse i form av leiligheter og eneboliger. Herfra er det kort vei til barnehage, barne- og ungdomsskole, idrettsplass og nærbutikk. Det er også kort avstand til bussholdeplass med gode forbindelser til Sarpsborg sentrum som ligger med en avstand på ca. 3 km.

# Innhold

1. etasje: Vindfang, trapperom, stue, kjøkken og bod.
2. etasje: Trapperom, 3 soverom, bad, toalettrom, kott.
Kjeller: Trapperom, vaskerom m/toalett, lagerrom, 2 boder.

Stor terrasse nede på 43 kvm.
Luftebalkong i 2. etg.
Carport

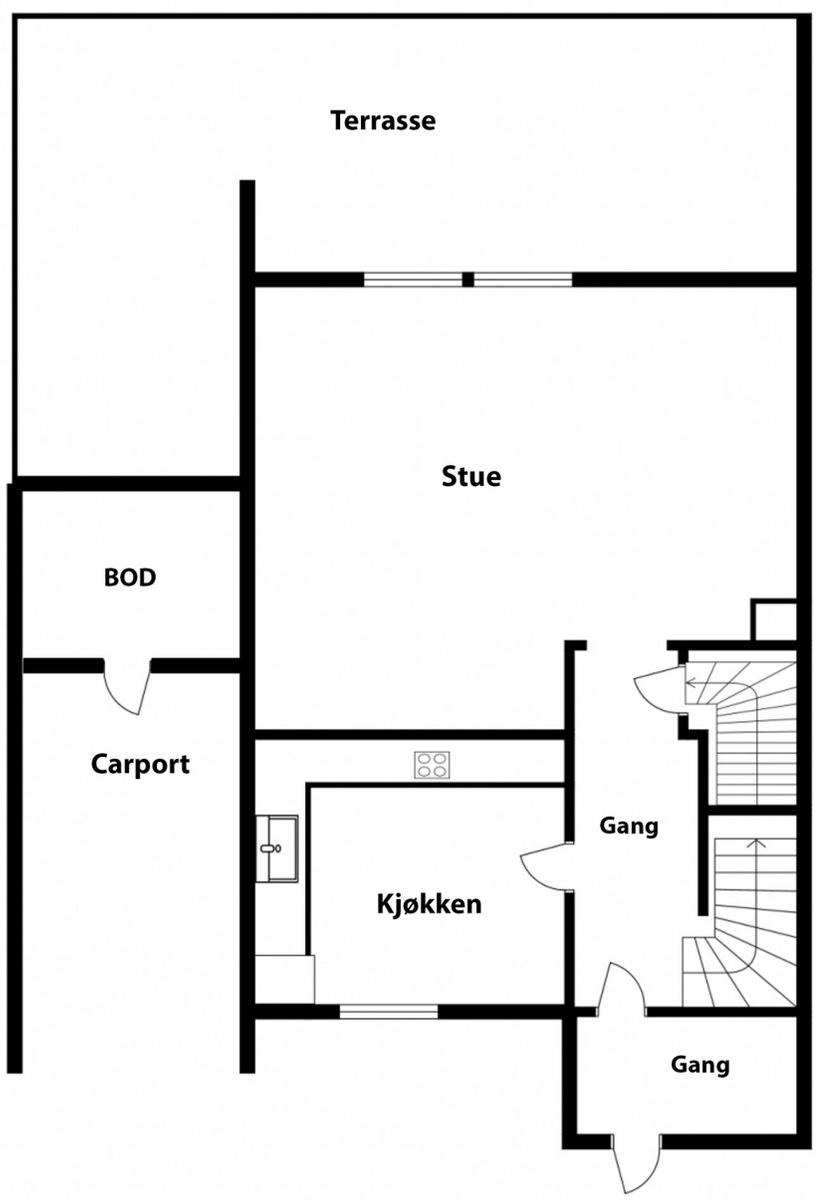
BRA 155,0 m²

BRA-I 150,0 m²

BRA-E 5,0 m²

TBA 48,0 m²

# Johan Paulsens vei 36A
# 1.etg

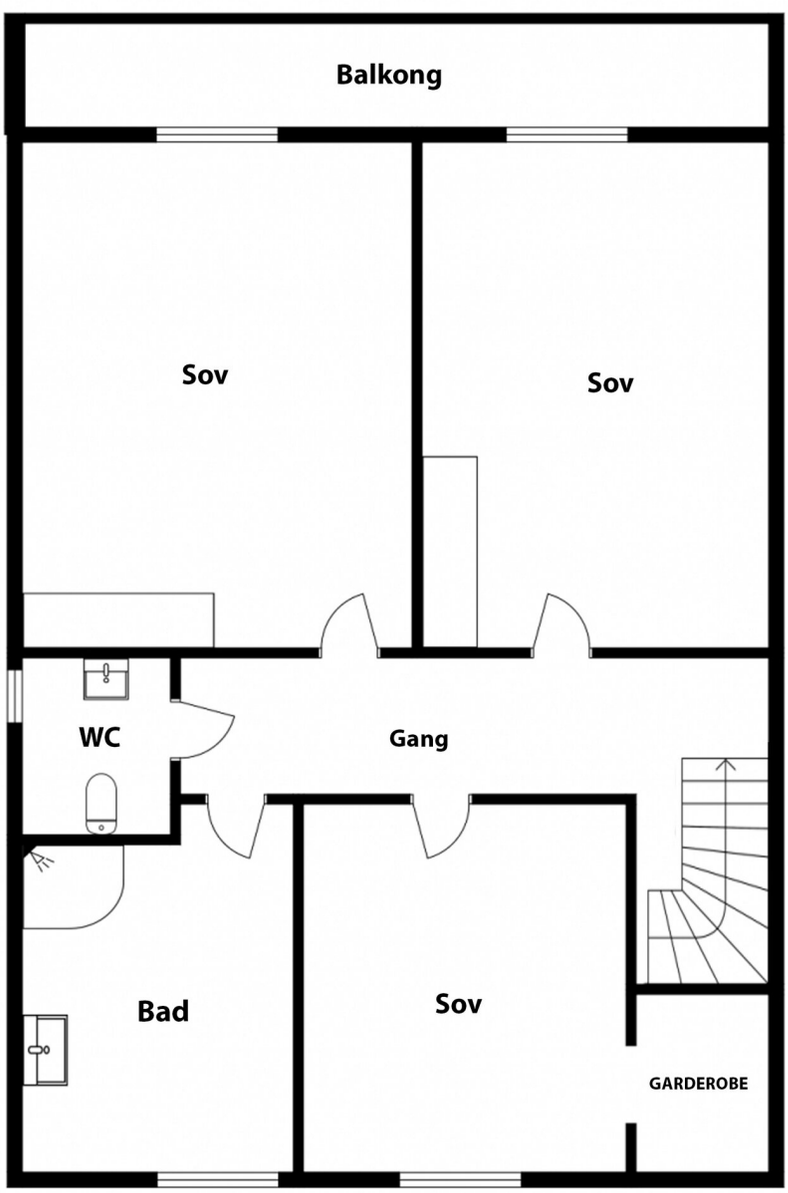



& HOLMSKAU PARTNERS

STUDIO 1838

**Plantegningen er ment som en illustrasjon.**
**Avvik kan forekomme**

# Johan Paulsens vei 36A
# 2.etg

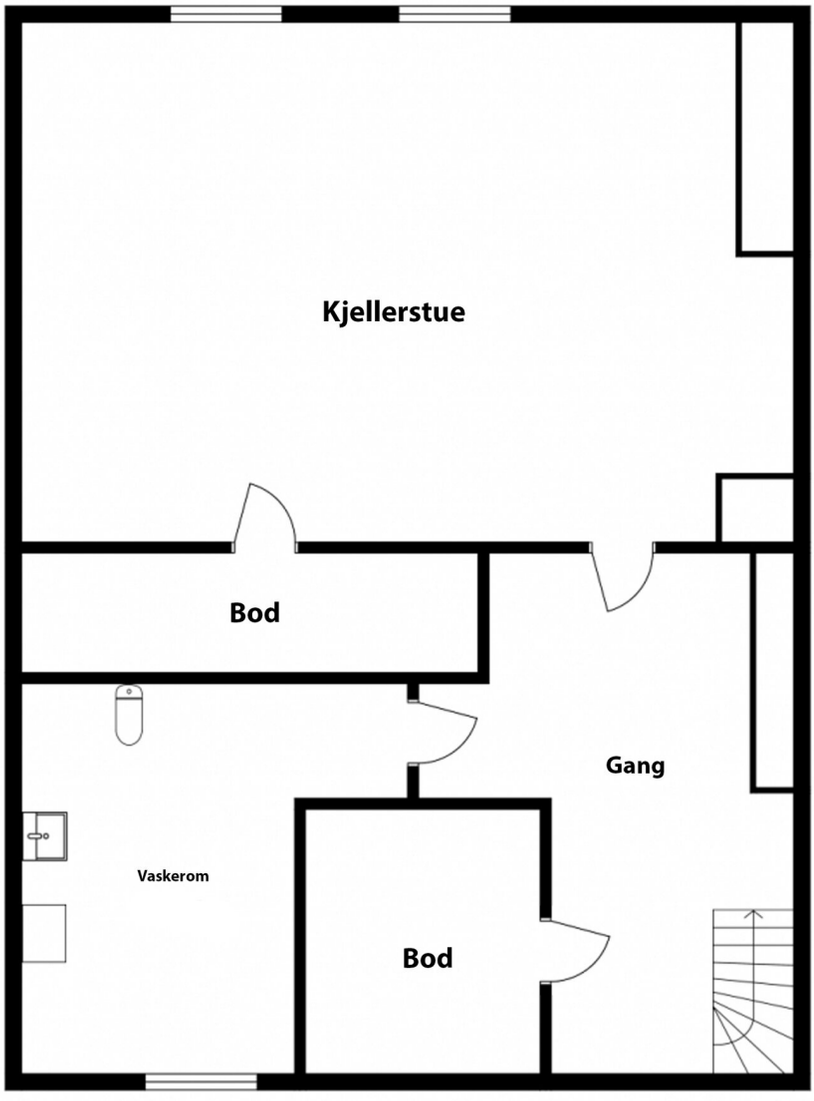



& HOLMSKAU PARTNERS

STUDIO 1838

**Plantegningen er ment som en illustrasjon.**
**Avvik kan forekomme**

# Johan Paulsens vei 36A
# Kjeller.etg




& HOLMSKAU PARTNERS

STUDIO 1838

**Plantegningen er ment som en illustrasjon.**
**Avvik kan forekomme**

# Eiendommen

**Arealer**
Totalt bruksareal: 155,0 m²

- BRA-i: 150,0 m²
- BRA-e: 5,0 m²

I tillegg kommer (terrasse-/balkongareal): 48,0 m²

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

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

**Standard**
Velholdt rekkehus på tre plan.
Hall med god plass for oppbevaring. Mellomgang med trapp opp til 2. etg. i 2. etg. har du tre soverom. Her finner du et smakfullt bad som er pusset opp i 2010. Vegg i vegg finner du et toalettrom som også er pusset opp i 2010.
Hovedetasjen har et stor og smakfullt kjøkken med god plass til kjøkkenbord ved vinduet. Integrerte oppvaskmaskin. Stuen er romslig i vinkel med pipe og tidligere har det vært vedovn her. Varmepumpe installert i stuen i 2006. Utgang til ekstra stor terrasse på 43 kvm. Fin hage med ekstra god adkomst fra parkeringsplass foran. Skjermet beliggenhet.
I kjeller er det en stor kjellerstue med pipe. God plass for møblering. Vaskerom i kjeller med toalett. Praktisk og kjekt. Boder i kjeller for oppbevaring.

**Oppussing**
Lite slitasje og velhold bolig
Kjøkken er nytt i 2011
Bad og toalettrom nytt i 2010
200 liters varmtvannstank ny i 2023

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

**Parkering**
Carport ved siden av inngangsparti. Parkering ved siden av for ekstra bil.

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

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
2010, faglært.
elektrisk, rør og flislegging.

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
2002, faglært.
byttet kledning og vinduer.

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
Noen boliger i borettslaget har hatt vann i kjeller og er blitt drenert.

Er det utført arbeid med drenering?
1998, faglært.
vet ikke eksakt årstall arbeidet ble utført. i regi av borettslag.

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
2019, faglært.
Byttet sikringsskap.

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
2010, faglært.
ordnet rør på badet i forbindelse med oppussing av bad.

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
fjernet kamin i stue og murt igjen uttaket.

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
Det har forekommet noen ganger ved nedskylling på toalettet at det har "hengt seg opp". At litt vann renner etter nedskylling. Det har stoppet ved å trykke på nedskyllings knappen en gang til. Aircondition på varmepumpen har en sprekk på slangen.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

**Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport**
Utvendig
Taktekking,TG2
Taket er tekket med stål/aluminiumsplater. Taket 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. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Tiltak

- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak,TG2
Takrenner og nedløp er av metall.
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Takstmann har ikke kjennskap til takvinkel og ruhet på overflate, men anbefaler borettslaget å foreta nærmere undersøkelser om det bør være aktuelt å montere snøfangere for å sikre mot nedfall av snø og is på steder hvor personer kan oppholde seg.

Yttervegger/Veggkonstruksjon,TG2
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.
Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
- Kledningen har noe forskjeller av brukslitasje, dels med noe tørkesprekker og kuving.

Tiltak

- Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.
- Det er viktig med periodisk vedlikehold.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys,TG2
Vinduene er malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene i vestveggen ble skiftet i 2004, og vinduer i kjeller 2014.
Vurdering av avvik:

- Vinduene er av ulik tid, og har således forskjeller av elde og brukslitasje. Det er ikke montert vannbrettbeslag på vinduer i kjeller/underetasje, noe som øker risikoen for fuktinntrengning i veggen.

Tiltak

- Det er viktig med periodisk vedlikehold av vinduer. Monteringsfugen mellom bunnkarmen og veggen er spesielt utsatt for værpåkjenning. Under vinduet bør det derfor monteres et beslag eller en plate som beskytter veggen nedenfor mot vanninntrengning. Hvis vinduet ligger utsatt til for slagregn, er det helt nødvendig å montere sålbenkbeslag.
- Ukjent alder på vinduer mot øst, og dermed usikker fremtidig funksjon.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner,TG2
Det er etablert terrasse i trekonstruksjoner med utgang fra stuen. Fra det ene soverommet i andre etasje er det utgang til en utkraget balkong i trekonstruksjon.
Vurdering av avvik:

- Deler av konstruksjonene har noe vedlikeholdsetterslep.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Tiltak

- Utføre vedlikehold. Manglende vedlikehold kan redusere levetiden på konstruksjonsdelene.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt

risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.
- Åpninger i rekkverk bør endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

Utvendige trapper,TG2
I forkant av inngangspartiet og ved terrassen er det trapper i trekonstruksjoner.
Vurdering av avvik:
- Trappene har elde og brukslitasje.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp ved terrassen.

Tiltak
- Utføre vedlikehold. Manglende vedlikehold vil redusere levetiden på konstruksjonsdelene.
- Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Carport,TG2
Inntil huset er det oppført carport og bod i trekonstruksjoner. Det er gruslagt gulv i boden, og carporten har asfaltert dekke. Boden var forholdsvis full lagret, så observasjonene er begrenset.
Vurdering av avvik:
- Takkonstruksjonen har skjevheter.

Tiltak
- Skjevhetene kan skyldes bevegelser/setninger eller deformasjoner i konstruksjonen. Forholdet bør holdes under oppsikt, og ved tegn til videre utvikling bør konstruksjonen undersøkes nærmere og nødvendige tiltak vurderes.

Innvendig
Overflater - gulv,TG2
Gulvet er belagt med laminat.
Vurdering av avvik:
- Overflater er av ulik tid, og fremstår således med forskjeller av slitasjegrad, utførelse og behov for vedlikehold. Deler av laminat topper seg noe i skjøtene, og det er stedvis enkelte sprekker i skjøtene.

Tiltak
- Den enkelte må vurdere behov og omfang av tiltak.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje),TG2
Gulvet har teppe på betong. Veggene har panel på betong/mur. Hulltaking er foretatt i lagerrom uten å påvise unormale forhold.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det registreres noe salt/kalkutslag som kan være tegn på kapilært oppsug.

Tiltak
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Utforede vegger i trekonstruksjon i rom under terrengnivå kan på generelt grunnlag være en risikokonstruksjon med hensyn til fukt, og det anbefales å overvåke konstruksjonen jevnlig. Det ble ikke indikert noen unormale høye fuktverdier i hulltakingen ved befaringen.

Våtrom
2. etasje > Bad
Dokumentasjon for våtrom,TG2
Vurdering av avvik:
- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

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.

2. etasje > Bad
Overflater gulv,TG2
Gulvet er flislagt, og det er elektriske varmekabler.
Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

2. etasje > Bad
Vanntett sjikt, membran og sluk,TG2
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran, og plastsluk.
Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjonen.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

2. etasje > Bad
Ventilasjon,TG2
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Tiltak

- Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

Kjeller > Vaskerom m/toalett
Generell,TG3
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997.
Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet er i daglig bruk, men er av eldre dato, med kjellerstandard fra byggeår. Våtrommet må følgelig påregnes fullt oppgradert i tiden som kommer.

Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000

Kjøkken
1. etasje > Kjøkken
Overflater og innredning,TG2
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er integrert oppvaskmaskin. Kjøkkenet bærer preg av forsiktig bruk med hensyn til alder.
Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Tiltak

- Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til

fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.

- Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.
- Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.
- Komfyrvakt bør installeres.

Toalettrom
2. etasje > Toalettrom
Sanitærutstyr,TG2
Innredning med nedfelt servant og veggmontert toalett.
Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.

Tiltak

- Manglende lekkasjedeteksjon øker risikoen for skjulte vannlekkasjer som kan føre til fukt- og konstruksjonsskader over tid.
- Installere lekkasjedeteksjon eller sørge for annen løsning som gjør lekkasjer synlige og tilgjengelige for kontroll.

2. etasje > Toalettrom
Avtrekk/ventilasjon,TG2
Naturlig ventilasjon.
Vurdering av avvik:

- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.
- Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

Tiltak

- Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.
- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.
- Det bør etableres tilluftsløsning.

Tekniske installasjoner
Innvendige vannledninger,TG2
Innvendig er det synlige vannledninger av kobber, og noe plastrør. Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.
Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Innvendige avløpsrør,TG2
Innvendige avløpsrør er av plastrør. Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.
Vurdering av avvik:

- ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ventilasjon,TG2
Det er naturlig ventilasjon.
Vurdering av avvik:

- Det er ingen spalte for overstrømning mellom rommene. Det er ikke veggventiler på kjøkkenet.

Tiltak

- Utilstrekkelig ventilasjon og manglende overstrømning kan føre til dårligere luftkvalitet, høyere fuktbelastning og risiko for kondens- eller muggproblematikk over tid. Det anbefales å etablere tilfredsstillende ventilasjon og sikre luftgjennomstrømning mellom rommene, for eksempel ved å montere dørspalter, overstrømningsventiler eller justere eksisterende

løsninger.

Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv),TG2
Det er installert luft-til-luft varmepumpe. Det ble sist utført service av Luft og Miljø AS i februar 2026.
Vurdering av avvik:

- Varmepumpen har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmepumpen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Eldre varmepumper har økt risiko for svikt og redusert ytelse.

Varmtvannsbereder/tank,TG2
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tomteforhold
Fuktsikring og drenering,TG2
Alder og utførelse på dreneringen er ukjent. Eier opplyser at de ved overtakelsen i 2001 fikk opplyst at dreneringen tidligere var skiftet, men ikke når.
Vurdering av avvik:

- Det mangler topplist på fuktsikringen for å hindre vann inn mellom fuktsikring og grunnmur.
- Dreneringens funksjon og kapasitet forringes over tid. Dette kan påvirke boligens kjeller/underetasje negativt. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn vurderes tilstanden ut fra alder. Estimert levetid på drenssystemet har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand.

Tiltak

- Bør montere topplist for å hindre vann mellom drensplate og vegg.

**Byggemåte**
Taket er tekket med stål/aluminiumsplater. Takrenner og nedløp er av metall. Taket er et saltak med undertak av armert plastduk. Loftet er et kaldt loft. Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning. Vinduene er malte trevinduer med 2-lags glass. Hovedytterdøren er malt og har 2-lags glass. Malte balkongdører i tre med 2-lags glass. Terrasse i trekonstruksjoner ut fra stuen. Utkraget balkong i trekonstruksjon ut fra det ene soverommet. Trapper i trekonstruksjoner. Inntil huset er det oppført carport og bod i trekonstruksjoner.

Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med tapet, trepanel og panelplater. Himlingene har malte plater, himlingsplater og mdf panel. I kjelleren er det støpte gulv. Mellom etasjene er det trebjelkelag. Det er elementpipe. Pipa er ikke anboret med noe ildsted/vedovn i denne leiligheten. Lakkerte tretrapper.

**Tomt**
Denne tomten er festet.
23220,00 kvm.

Pent opparbeidet og skjermet hage med utgang fra parkeringsplass og fra terrassen

Tomten er felles for hele borettslaget, samt at hver leilighet benytter og vedlikeholder det arealet som er naturlig tilhørende den enkelte leilighet. På baksiden er det inngjerdet hage og noe hekkbeplantning.

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Dagens rominndeling i kjelleren avviker noe fra plantegningen. Deler av arealet som på tegningen er angitt som oppbevaringsareal, er i dag avdelt og etablert som en egen bod.

Ferdigattest foreligger, datert 25.11.75.

**Adgang til utleie**
Kortidsutleie av hele boligen uten styrets samtykke er tillatt i inntil 30 døgn pr. år jfr. Borettslagsloven 5-4.

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

**Oppvarming / energiforbruk**
Boligen er elektrisk oppvarmet. Det er pipe i boligen. Uttaket er murt igjen.

Energikarakter: D - Gul

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Varmepumpe fra 2006
Nyere varmtvannsbereder

**Tekniske installasjoner og VVS**
Innvendig er det synlige vannledninger av kobber, og noe plastrør. Innvendige avløpsrør er av plastrør. Naturlig ventilasjon. Luft-til-luft varmepumpe. Ca. 200 liters varmtvannstank ny. Elektrisk anlegg med 50 AHS, overspenningsvern og diverse kurser med jordfeilautomater. Brannslukningsapparat og røykvarslere. Elektriske varmekabler på bad og toalettrom, og varmefolie i gulvet på kjøkkenet.

**Beregnet totalpris**
Prisantydning kr 2 895 000,-
Andel fellesgjeld kr 63 781,-

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

500,00,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte)

500,00,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL)

9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

---

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 2 969 731,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr. 63 781,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

**Felleskostnader**
Kr. 7 205,- pr. mnd.

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

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

**Andel fellesgjeld**
Andel fellesgjeld er kr. 63 781,- pr. 15.09.2026.

Selskapets totale gjeld er kr.
2 865 044,- pr. 15.09.2026.

**Andel fellesformue**
Andel fellesformue utgjør kr. 39 175,- pr. 15.09.2026.

**Lånevilkår fellesgjeld**
Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 11496492 7, Husbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 15.09.2026: 4.03% pa.
Antall terminer til innfrielse: 17
Saldo per 15.09.2026: 1 075 835
Andel av saldo: 23 950 ( siste termin 01.11.2030 )

Lånenummer: 12128003043, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 15.09.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 11
Saldo per 15.09.2026: 331 871
Andel av saldo: 7 388
Første termin/første avdrag: 30.06.2014 ( siste termin 31.03.2029 )

Lånenummer: 16365854622, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 15.09.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 84
Saldo per 15.09.2026: 1 457 338
Andel av saldo: 32 443
Første termin/første avdrag: 30.09.2022 ( siste termin 30.06.2047 )

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

**Sikringsordning fellesgjeld/in-ordning**
Iht. opplysninger gitt av forretningsfører, tilbyr ikke borettslaget individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN-ordning).

Iht. bestemmelsene i lov om borettslag er andelseierne ikke solidarisk ansvarlig for andre andelseiers evt. mislighold av felleskostnader eller usolgte andeler, dog er andelseierne solidarisk ansvarlig overfor kreditorer ifølge borettslagslova § 11-12. Dette borettslaget har ikke tegnet forsikring i Borettslagenes sikringsfond. Det betyr i realiteten at andres mislighold av felleskostnader likevel vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige andelseierne i kortere eller lengre tid - dersom dette ikke kan inndrives fra misligholder. Ta kontakt med meglerforetaket for nærmere info hvis forholdet synes uklart.

**Formuesverdi**
Formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket inntektsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Fra inntektsåret 2026 er det tatt i bruk en ny beregningsmodell for boligverdier, og endelig formuesverdi kan derfor avvike fra oppgitt verdi.

**Borettslaget**
Ulstrupsveien Borettslag, Orgnr: 953 102 463
Forretningsfører: .

**Forkjøpsrett og styregodkjennelse**
Det foreligger krav til godkjenning av styret. Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett.

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

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

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

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

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

**Gjennomførte- og kommende vedlikeholdsarbeider**
2026: Vi er kjent med at styret planlegger et låneopptak på ca. 1.000.000 kr som skal benyttes til vedlikehold. Dette er ikke ventet å medføre en økning i felleskostnadene, men endringer kan forekomme.

**Dyrehold**
Dyrehold: Det kan søkes styret om hunde- eller kattehold. Det er anledning til å holde 1 hund eller 1 innekatt pr. bolig under forutsetning av at andelseier gjør seg kjent med og undertegner «Erklæring om dyrehold» og aksepterer borettslagets regler for dyrehold. Slik erklæring må også undertegnes av andelseiere som påtar seg å passe hund eller katt for andre utover kortvarige dagsbesøk. Hunder som luftes på borettslagets område skal være under oppsikt og holdes unna områder bestemt for barn, særlig sandkasser. Hunder skal holdes fysisk i bånd. Hundeeier er ansvarlig for at ekskrementer fjernes umiddelbart, samt at hunden er under full kontroll. Husk det er båndtvang i borettslaget. Borettshaveren må sørge for fysisk hindring slik at hunden ikke beveger seg utenfor eget uteareal. Hunder som står ute skal tas inn hvis de begynner å bjeffe og blir til sjenanse. Hunder må læres opp til ikke å bjeffe overdrevent i leiligheten. Katter skal til enhver tid holdes under betryggende kontroll og ikke under noen omstendighet slippes løs på borettslagets område. Katter skal holdes innendørs og luftes i bånd. Dette av hensyn til andre beboere som ikke ønsker å ha ukjente katter flyende inn i sin bolig eller har allergier. Husk at naboenes carporter, inngangspartier, verandaer og hager ikke er egnede kattetoaletter. Katter skal holdes unna sandkasser og andre områder beregnet på barn. Ekskrementer skal fjernes straks. Det er ikke tillatt med dyrehold som innebærer sjenanse eller ulemper for øvrige beboere. Dersom dyrehold forårsaker berettigede klager om at dyr sjenerer eller er til ulempe for naboer og øvrige beboere ved bråk, lukt, aggressivitet eller på annen måte f.eks. ved å forårsake allergiske reaksjoner og minnelig ordning med klagerne ikke oppnås, kan borettslagets styre pålegge dyrets eier å skille seg av

med dyret. Vi ber om at alle som eier dyr tar hensyn til andre beboere som kan være redde for – eller allergiske mot dyr. Vis hensyn når du skaffer et husdyr. Sørg for at det ikke blir en plage for naboene. Bjeffing, piping og sterk lukt er plagsomt og skal ikke forekomme over tid. Det gjelder for både balkonger, uteområder og inne i leiligheten. Det er å anse som støy og sjenanse. Borerettshaver er ansvarlig og erstatningspliktig for eventuelt påført skade som følge av dyrehold.

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

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

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

**Rettigheter og heftelser**
Foruten om andel fellesgjeld, overdras andelen fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i borettslagets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. burettslagslova § 5-20 har borettslaget legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

På borettslagets eiendom er det tinglyst følgende servitutter/heftelser:

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

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

**Overtagelse**
Mulighet for rask overtagelse.

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

**Budgivning**

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

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

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

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

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

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

**Salgsbetingelser**
Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid,

har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

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

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

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

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

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

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

**Eier**
Eier er Siv Valvåg Jacobsen.

**Adresse, matrikkel og oppdragsnummer**
Eiendommens adresse er Johan Paulsens vei 36 A.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 1048, bnr. 7, fnr. 2, andelsnr. 17 i Ulstrupsveien Borettslag i Sarpsborg.
Andelsnummmer: 17.

Vårt oppdragsnummer er 194260098.

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

Provisjon 1,500 % av salgssummen inkl. mva (minimum 42 000 inkl. mva)

Tilrettelegging: 10 900,00
Visninger/overtagelse: 2 000,00
Oppgjørshonorar : 8 900,00
Betalingsutsettelse: 3 750,00
Elektroniske signeringer: 1 500,00
Markedspakke essensiell: 23 900,00
Opplysninger fra kommune - innhente og gjennomgå dokumenter: 4 500,00
Fotopakke - inne, ute, plantegninger, drone, reel-

video: 7 500,00
Oppgradert fotopakke drone og video: 3 750,00

Vederlag er summert til kr. 110 125,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Eierskiftegebyr forretningsfører; pris varierer.
5 800,00

Forretningsfører info m/mva 6 000,00

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

Tilstandsrapport takstmann - kommer utenom 1,00

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

Utlegg er summert til kr. 12 646,-.

Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling. Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme. Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 122 771,-.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

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

# Tekniske dokumenter

## Johan Paulsens vei 36A

Nabolaget Nordberg/Bede - vurdert av 75 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

### Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| Nordbergsvingen<br>Linje 133, 143 | 4 min<br>0.3 km |
| Sarpsborg stasjon<br>Linje RE20 | 6 min<br>3.1 km |
| Oslo Gardermoen | 1 t 36 min |

### Skoler

| | |
|---|---|
| Hafslund barneskole (1-7 kl.)<br>339 elever, 21 klasser | 12 min<br>1 km |
| Navestad barneskole (1-4 kl.)<br>59 elever, 4 klasser | 14 min<br>1.2 km |
| Borgen barneskole (1-7 kl.)<br>333 elever, 23 klasser | 7 min<br>2.6 km |
| Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.)<br>318 elever, 25 klasser | 15 min<br>1.2 km |
| Borg videregående skole<br>680 elever, 44 klasser | 8 min<br>3.1 km |
| St. Olav videregående skole<br>860 elever, 42 klasser | 9 min<br>3.9 km |

### Ladepunkt for el-bil

| | |
|---|---|
| Hafslund Hovedgård & Konf... | 14 min |

«Kort vei til Hafslundparken, butikker, Sverige osv..»

Sitat fra en lokalkjent

### Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

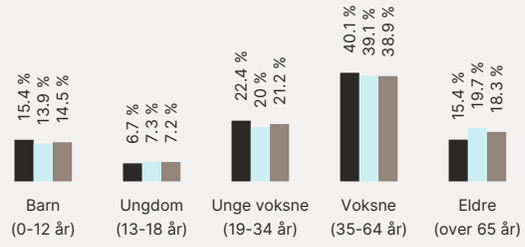
### Kvalitet på skolene

Bra 73/100

### Naboskapet

Godt vennskap 68/100

### Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Nordberg/Bede | 1 832 | 822 |
| Fredrikstad/Sarpsborg | 117 819 | 55 660 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

### Barnehager

| | |
|---|---|
| Skogro barnehage (1-5 år)<br>113 barn | 7 min<br>0.6 km |
| Baneveien barnehage (0-5 år)<br>79 barn | 9 min<br>0.7 km |
| Mobakken barnehage (1-5 år)<br>30 barn | 16 min<br>1.3 km |

### Dagligvare

| | |
|---|---|
| Kiwi Borgenhaugen<br>PostNord | 23 min<br>1.8 km |
| Rema 1000 Iseveien<br>Søndagsåpent | 5 min<br>2.4 km |

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

### Støynivået
Lite støynivå 91/100

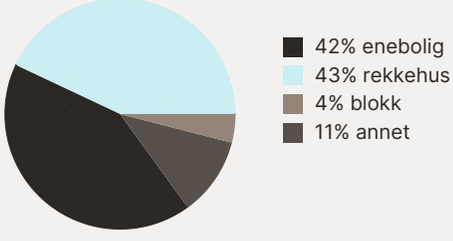
### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100

### Gateparkering
Lett 81/100

## Sport

| | | |
|---|---|---|
| Navestad idrettspark<br>Ballspill, fotball | 13 min<br>1.1 km | |
| Hafslund barne- og ungdomsskole<br>Aktivitetshall, ballspill | 14 min<br>1.2 km | |
| Family Sportsklubb Iseveien Senter | 25 min | |
| Sports Club Sarpsborg | 6 min | |

## Boligmasse



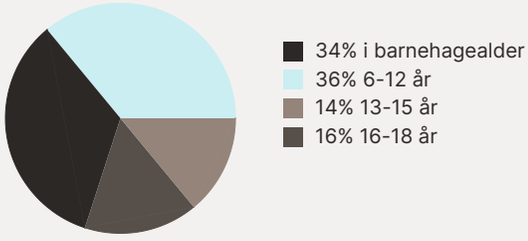

«Trives veldig godt her :) Stille og rolig :)»

Sitat fra en lokalkjent

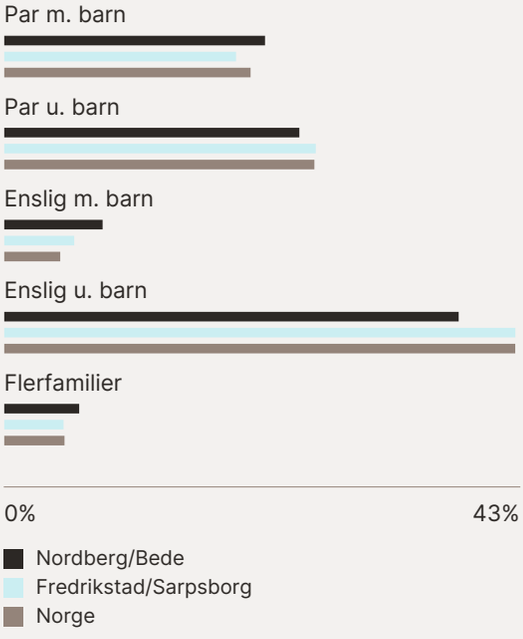
## Varer/Tjenester

| | |
|---|---|
| Storbyen | 8 min |
| Apotek 1 Iseveien | 5 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)




## Familiesammensetning

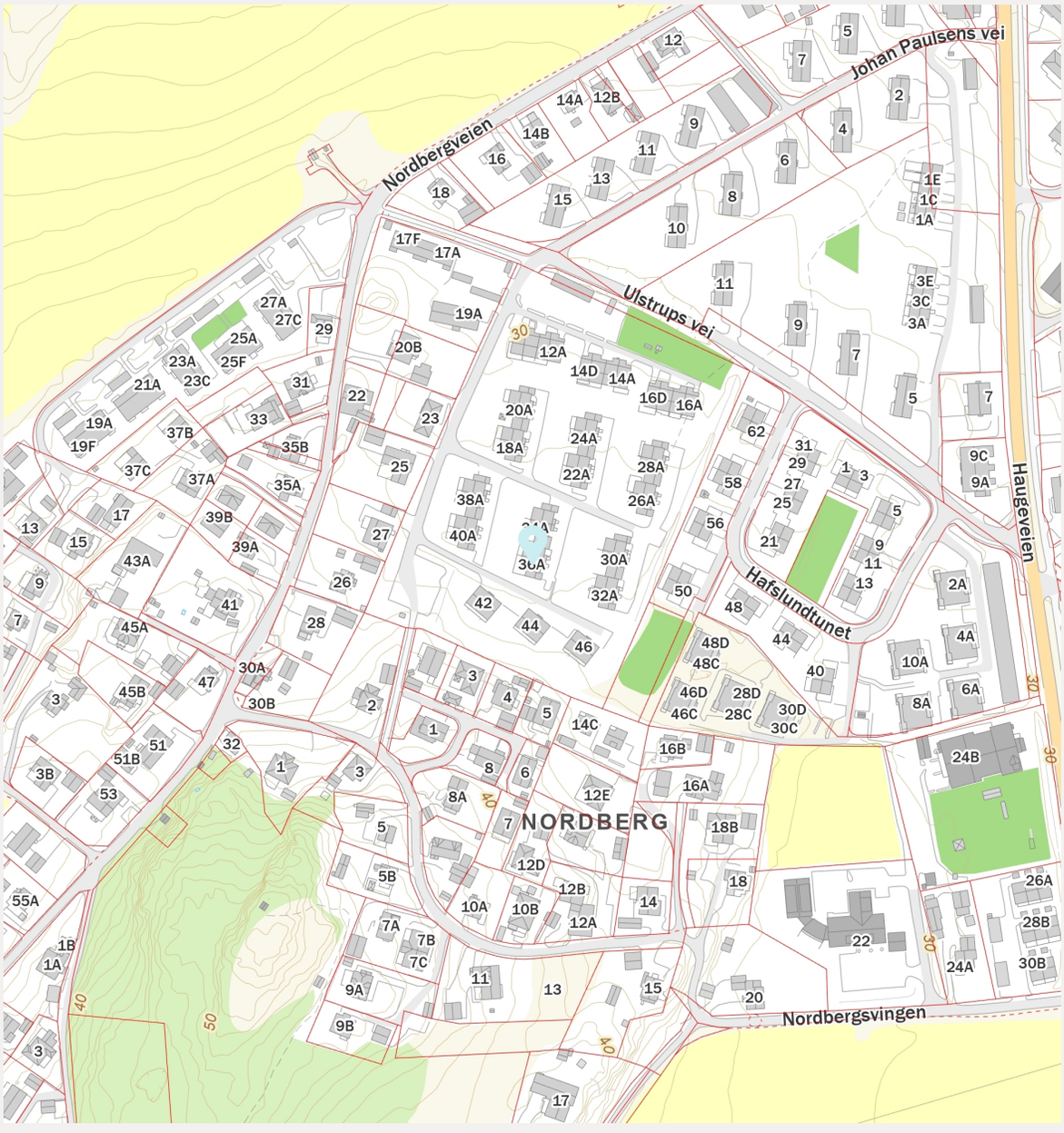



## Sivilstand

| | | Norge |
|---|---|---|
| Gift | 32% | 33% |
| Ikke gift | 53% | 54% |
| Separert | 12% | 9% |
| Enke/Enkemann | 3% | 4% |

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026






FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

# Tilstandsrapport

Rekkehus

Johan Paulsens vei 36 A, 1738
BORGENHAUGEN

SARPSBORG kommune

gnr. 1048, bnr. 7, fnr. 2

Andelsnummer 17

**Sum areal alle bygg: BRA: 155 m² BRA-i: 150 m²**



**Befaringsdato:** 17.09.2026 **Rapportdato:** 28.09.2026 **Oppdragsnr.:** 12472-2035 **Eiendomsverdi ref nr:** JR2303

**Autorisert foretak:** Witek AS **Sertifisert Takstingeniør:** Lars Petter Bjerkebekk **Vår ref:** Monica Aronsen

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

## Norsk takst

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

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

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

## WITEK AS

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

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

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

**Rapportansvarlig**

Lars Petter Bjerkebekk
Uavhengig Takstingeniør
lars@witek.no
906 35 455

# 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.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

Ulstrupsvei borettslag er oppført i perioden 1973 til 1975, og består av 48 rekkehusleiligheter, fordelt på 18 rekker. Den takserte leiligheten er en endeleilighet oppført i to etasjer pluss kjeller. Første etasje inneholder entré, gang m/ trapp, kjøkken og stue, og andre etasje trappegang, 3 soverom, bad, wc og et kott. I kjelleren er det trapperom, 2 boder, vaskerom m/toalett og lagerrom. I tillegg tilkommer en bod med utvendig adkomst.

Det er påvist avvik, men dels som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppføringstidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard. Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Denne bygningen er nå opprinnelig 51 år gammel, og det kan ikke utelukkes at det kan avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

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

**Rekkehus - Byggeår: 1975**

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med stål/aluminiumsplater.
Takrenner og nedløp er av metall.
Taket er et saltak med undertak av armert plastduk. Loftet er et kaldt loft.
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning.
Vinduene er malte trevinduer med 2-lags glass.
Hovedytterdøren er malt og har 2-lags glass.
Malte balkongdører i tre med 2-lags glass.
Terrasse i trekonstruksjoner ut fra stuen.
Utkraget balkong i trekonstruksjon ut fra det ene soverommet.
Trapper i trekonstruksjoner.
Inntil huset er det oppført carport og bod i trekonstruksjoner.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med laminat.
Veggene er kledd med tapet, trepanel og panelplater. Himlingene har malte plater, himlingsplater og mdf panel.
I kjelleren er det støpte gulv.
Mellom etasjene er det trebjelkelag.
Det er elementpipe. Pipa er ikke anboret med noe ildsted/vedovn i denne leiligheten.
Lakkerte tretrapper.

VÅTROM Gå til side

BAD ANDRE ETASJE

Flis på vegg og panel i innvendig tak.
Flislagt gulv, og det er elektriske varmekabler.
Påstrykningsmembran/smøremembran, og plastsluk.
Innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.
Avtrekksventilasjon.

VASKAROM M/TOALETT

Vegger med malt betong/mur og malt trepanel. Himlingen har panel på innvendig tak.
Gulvet er av malt/behandlet betong, og det er ingen varmekilde. Det er plastsluk.
Toalett og opplegg for vaskemaskin.
Naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Det er integrert oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Fliser på vegger og gulv.
Innredning med nedfelt servant og veggmontert toalett.
Naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendig er det synlige vannledninger av kobber, og noe plastrør.
Innvendige avløpsrør er av plastrør.
Naturlig ventilasjon.
Luft-til-luft varmepumpe.
Ca. 200 liters varmtvannstank.
Elektrisk anlegg med 50 AHS, overspenningsvern og diverse kurser med jordfeilautomater.
Brannslukningsapparat og røykvarslere.
Elektriske varmekabler på bad og toalettrom, og varmefolie i gulvet på kjøkkenet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ukjent byggegrunn.
Grunnmuren er av betong.

## Arealer Gå til side

## Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

| | |
|---|---|
| Teknisk verdi bygninger | 2 800 000 |

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

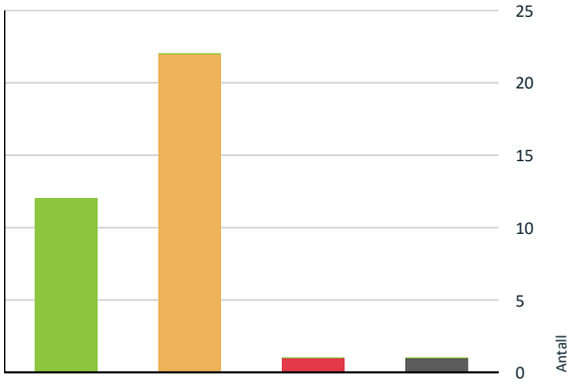
**Rekkehus**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Dagens rominndeling i kjelleren avviker noe fra plantegningen. Deler av arealet som på tegningen er angitt som oppbevaringsareal, er i dag avdelt og etablert som en egen bod.

# Sammendrag av boligens tilstand

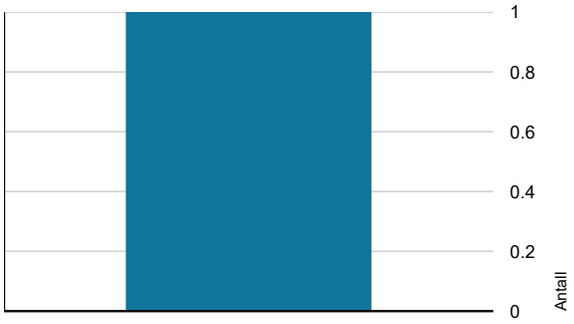
## Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

## Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Våtrom > Kjeller > Vaskerom m/toalett > Generell** | Gå til side |

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Tomteforhold > Terrengforhold** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** | Gå til side |
| **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** | Gå til side |
| **Utvendig > Utvendige trapper** | Gå til side |
| **Utvendig > Carport** | Gå til side |
| **Innvendig > Overflater - gulv** | Gå til side |
| **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand


- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Toalettrom > 2. etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr** Gå til side
- **Toalettrom > 2. etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side


## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp ved terrassen.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS

**Byggeår**
1975

**Kommentar**
Eiendomsverdi AS

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

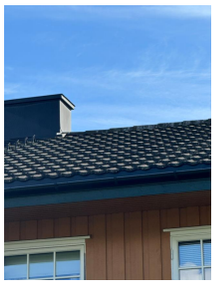
Taket er tekket med stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

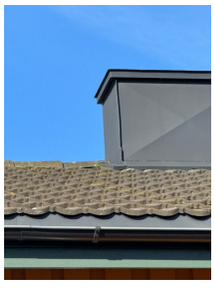
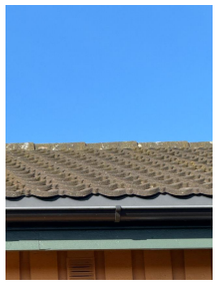
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger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

**Årstall:** 1991 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

**Konsekvens/tiltak**
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



### TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

**Beskrivelse**

Takrenner og nedløp er av metall.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

**Konsekvens/tiltak**

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

• Takstmann har ikke kjennskap til takvinkel og ruhet på overflate, men anbefaler borettslaget å foreta nærmere undersøkelser om det bør være aktuelt å montere snøfangere for å sikre mot nedfall av snø og is på steder hvor personer kan oppholde seg.

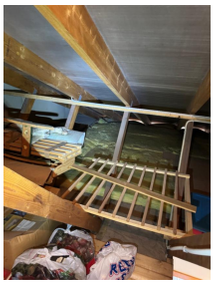
## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

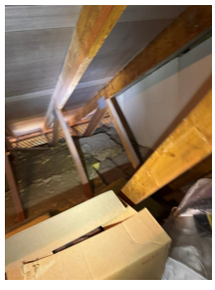
*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

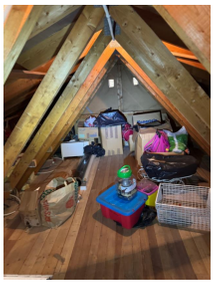
**Beskrivelse**

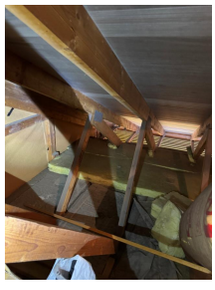
Taket er et saltak med undertak av armert plastduk. Loftet er et kaldt loft.

Vedlikehold ol;
Det registreres normal elde og slitasje.









## TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

• Kledningen har noe forskjeller av brukslitasje, dels med noe tørkesprekker og kuving.

**Konsekvens/tiltak**

• Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.

• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

• Det er viktig med periodisk vedlikehold.

# Tilstandsrapport





Deler av dårlig kledning er skiftet.





## TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Vinduene er malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduene i vestveggen ble skiftet i 2004, og vinduer i kjeller 2014.

**Vurdering av avvik:**

• Vinduene er av ulik tid, og har således forskjeller av elde og brukslitasje. Det er ikke montert vannbrettbeslag på vinduer i kjeller/underetasje, noe som øker risikoen for fuktinntrengning i veggen.

**Konsekvens/tiltak**

• Det er viktig med periodisk vedlikehold av vinduer.

Monteringsfugen mellom bunnkarmen og veggen er spesielt utsatt for værpåkjenning. Under vinduet bør det derfor monteres et beslag eller en plate som beskytter veggen nedenfor mot vanninntrengning. Hvis vinduet ligger utsatt til for slagregn, er det helt nødvendig å montere sålbenkbeslag.

Ukjent alder på vinduer mot øst, og dermed usikker fremtidig funksjon.

# Tilstandsrapport






Vindu på badet har kondensmerker.

## TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**

Hovedytterdøren er malt og har 2-lags glass.

**Årstall:** 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt




## TG 1 Balkongdør stue

**Beskrivelse**

Malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

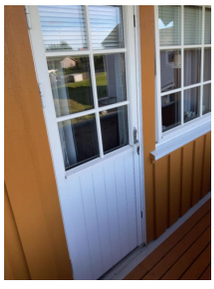
# Tilstandsrapport

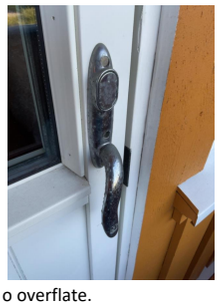


## TG 1 Balkongdør andre etasje

**Beskrivelse**

Balkongdøren i andre etasje er en malt balkongdør i tre med 2-lags glass.





Dørhåndtak har slitasje o overflate.

## TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**

Det er etablert terrasse i trekonstruksjoner med utgang fra stuen. Fra det ene soverommet i andre etasje er det utgang til en utkraget balkong i trekonstruksjon.

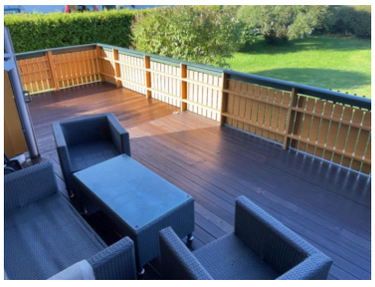
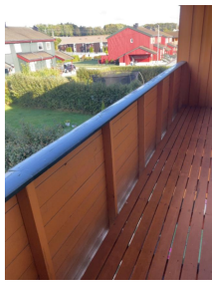
**Vurdering av avvik:**

- Deler av konstruksjonene har noe vedlikeholdsetterslep.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

**Konsekvens/tiltak**

- Utføre vedlikehold. Manglende vedlikehold kan redusere levetiden på konstruksjonsdelene.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.
- Åpninger i rekkverk bør endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

# Tilstandsrapport



Stor åpning mellom gulv og rekkverk på balkong i andre etasje.

## TG 2 Utvendige trapper

**Beskrivelse**

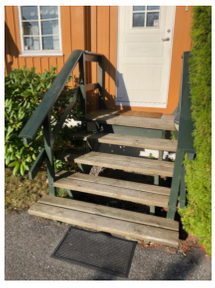
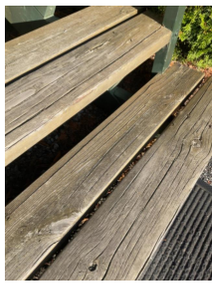
I forkant av inngangspartiet og ved terrassen er det trapper i trekonstruksjoner.

**Vurdering av avvik:**

- Trappene har elde og brukslitasje.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp ved terrassen.

**Konsekvens/tiltak**

- Utføre vedlikehold. Manglende vedlikehold vil redusere levetiden på konstruksjonsdelene.
- Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

## TG 2 Carport

**Beskrivelse**

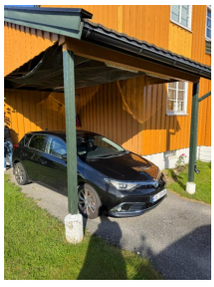
# Tilstandsrapport

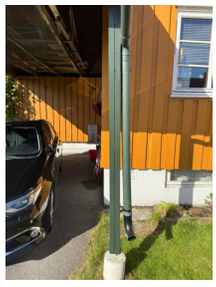
Inntil huset er det oppført carport og bod i trekonstruksjoner. Det er gruslagt gulv i boden, og carporten har asfaltert dekke.

Boden var forholdsvis full lagret, så observasjonene er begrenset.

**Vurdering av avvik:**
• Takkonstruksjonen har skjevheter.

**Konsekvens/tiltak**
• Skjevhetene kan skyldes bevegelser/setninger eller deformasjoner i konstruksjonen. Forholdet bør holdes under oppsikt, og ved tegn til videre utvikling bør konstruksjonen undersøkes nærmere og nødvendige tiltak vurderes.





Pilar og søyle har skjevheter

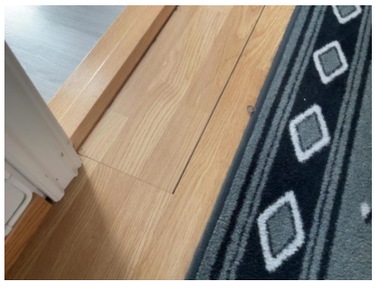
## INNVENDIG

### TG 2 Overflater - gulv

**Beskrivelse**
Gulvet er belagt med laminat.

**Vurdering av avvik:**
• Overflater er av ulik tid, og fremstår således med forskjeller av slitasjegrad, utførelse og behov for vedlikehold. Deler av laminat topper seg noe i skjøtene, og det er stedvis enkelte sprekker i skjøtene.

**Konsekvens/tiltak**
• Den enkelte må vurdere behov og omfang av tiltak.



### TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**
Veggene er kledd med tapet, trepanel og panelplater. Himlingene har malte plater, himlingsplater og mdf panel.

Overflater har noe forskjeller av slitasjegrad og behov for vedlikehold, men overflater fremstår alt vesentlig med normal brukslitasje med hensyn til alder.

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

# Tilstandsrapport



## Radon

**Beskrivelse**

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

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

## Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

**Beskrivelse**

Det er elementpipe. Pipa er ikke anboret med noe ildsted/vedovn i denne leiligheten.

Dersom det skal etableres vedovn, er det viktig at gjeldende forskrifter og produsentens anvisninger følges. Det anbefales at brann- og feiervesenet på forhånd kontrollerer skorstein for å sikre at forutsetninger for trygg og forskriftsmessig bruk er til stede.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

**Konsekvens/tiltak**

• Det er viktig å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at avstandskrav i henhold til gjeldende regler overholdes dersom pipa skal tas i bruk.

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe dersom pipa skal tas i bruk.

## TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Gulvet har teppe på betong. Veggene har panel på betong/mur. Hulltaking er foretatt i lagerrom uten å påvise unormale forhold.

**Vurdering av avvik:**

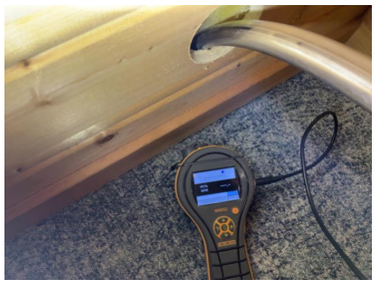
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det registreres noe salt/kalkutslag som kan være tegn på kapilært oppsug.

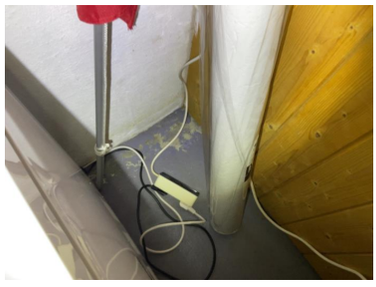
**Konsekvens/tiltak**

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Utforede vegger i trekonstruksjon i rom under terrengnivå kan på generelt grunnlag være en risikokonstruksjon med hensyn til fukt, og det anbefales å overvåke konstruksjonen jevnlig. Det ble ikke indikert noen unormale høye fuktverdier i hulltakingen ved befaringen.

# Tilstandsrapport







## Innvendige trapper

**Beskrivelse**

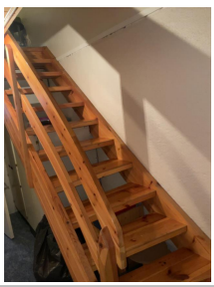
Det er lakkert tretrapp til kjelleren.

**Vurdering av avvik:**

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

**Konsekvens/tiltak**

- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



# Tilstandsrapport

### Innvendige trapper - 1

**Beskrivelse**

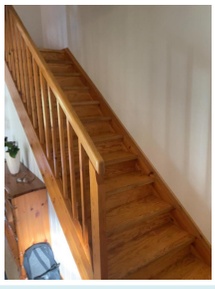
Det er lakkert tretrapp.

**Vurdering av avvik:**

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

**Konsekvens/tiltak**

- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

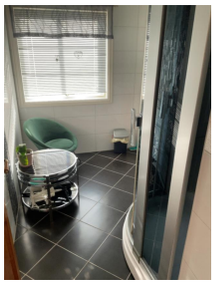
### Generell

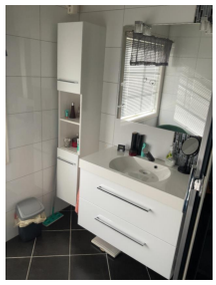
**Beskrivelse**

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010.

Eier opplyser at badet ble pusset opp i 2011, og at disse arbeidene ble utført av fagfolk som er i familie.

# Tilstandsrapport







2. ETASJE > BAD

## TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Vurdering av avvik:**
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

**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.

2. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Våtrommet har flis på vegg og panel i innvendig tak.

2. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt, og det er elektriske varmekabler.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

2. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran, og plastsluk.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjonen.

• Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.







## 2. ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Våtrommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

## 2. ETASJE > BAD

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

**Vurdering av avvik:**

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

**Konsekvens/tiltak**

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er ikke foretatt bak dusjbatteri, da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Sted for hulltaking gir begrenset eller lite informasjon om badets tilstand. Målingene gir kun en indikasjon, og må ikke oppfattes som en garanti.





## KJELLER > VASKEROM M/TOALETT

### TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997.

**Vurdering av avvik:**

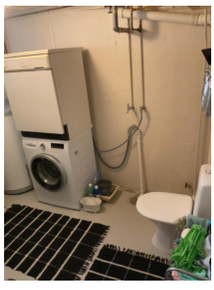
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

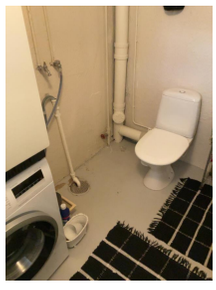
**Konsekvens/tiltak**

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

• Våtrommet er i daglig bruk, men er av eldre dato, med kjellerstandard fra byggeår. Våtrommet må følgelig påregnes fullt oppgradert i tiden som kommer.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**





## KJELLER > VASKEROM M/TOALETT

### Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Ingen dokumentasjon.

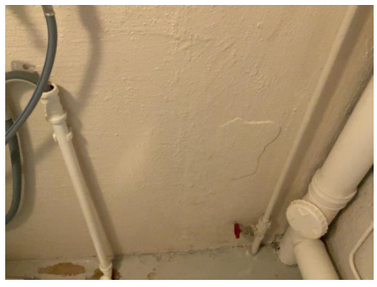
## KJELLER > VASKEROM M/TOALETT

### Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Vegger med malt betong/mur og malt trepanel. Himlingen har panel på innvendig tak.



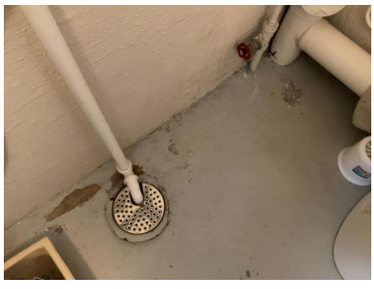


## KJELLER > VASKEROM M/TOALETT

### Overflater gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er av malt/behandlet betong, og det er ingen varmekilde.



## KJELLER > VASKEROM M/TOALETT

### Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Våtrommet har eldre våtromsløsning for gulv og vegg, generelt for produkter og løsninger før 2000. Det er plastsluk.

# Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM M/TOALETT

### Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Våtrommet har toalett og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM M/TOALETT

### Ventilasjon

**Beskrivelse**

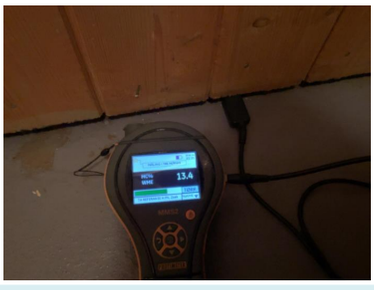
Våtrommet har naturlig ventilasjon.

KJELLER > VASKEROM M/TOALETT

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt, da bunnsvill allerede er eksponert fra boden. Det ble ikke indikert noen unormale høye fuktverdier i bunnsvill ved befaringen.



## KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er integrert oppvaskmaskin.

Kjøkkenet bærer preg av forsiktig bruk med hensyn til alder.

**Årstall:** 2011 **Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

**Konsekvens/tiltak**

• Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Komfyrvakt bør installeres.









Front på oppvaskmaskin er slitt, og døren mangler fjærfunksjon.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Årstall:** 2011 **Kilde:** Eier

## TOALETTROM

## 2. ETASJE > TOALETTROM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

Fliser på vegger og gulv.

**Årstall:** 2011 **Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport





## 2. ETASJE > TOALETTROM

### TG 2 Sanitærutstyr

**Beskrivelse**

Innredning med nedfelt servant og veggmontert toalett.

**Årstall:** 2011 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.

**Konsekvens/tiltak**

- Manglende lekkasjedeteksjon øker risikoen for skjulte vannlekkasjer som kan føre til fukt- og konstruksjonsskader over tid.
- Installere lekkasjedeteksjon eller sørge for annen løsning som gjør lekkasjer synlige og tilgjengelige for kontroll.

## 2. ETASJE > TOALETTROM

### TG 2 Avtrekk/ventilasjon

**Beskrivelse**

Naturlig ventilasjon.

**Vurdering av avvik:**

- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.
- Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

**Konsekvens/tiltak**

- Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.
- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.
- Det bør etableres tilluftsløsning.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendig er det synlige vannledninger av kobber, og noe plastrør.

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

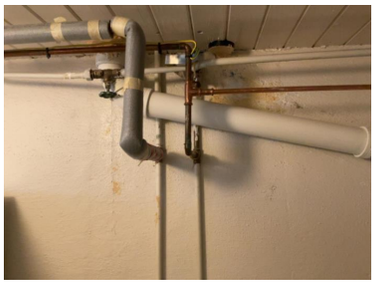
**Vurdering av avvik:**

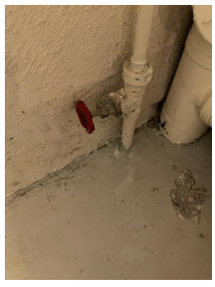
- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

# Tilstandsrapport





Stoppekran

## TG 2 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Innvendige avløpsrør er av plastrør.

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

**Vurdering av avvik:**

• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

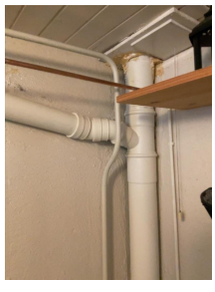
**Konsekvens/tiltak**

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

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.





## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er naturlig ventilasjon.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ingen spalte for overstrømning mellom rommene. Det er ikke veggventiler på kjøkkenet.

**Konsekvens/tiltak**

• Utilstrekkelig ventilasjon og manglende overstrømning kan føre til dårligere luftkvalitet, høyere fuktbelastning og risiko for kondens- eller muggproblematikk over tid.

Det anbefales å etablere tilfredsstillende ventilasjon og sikre luftgjennomstrømning mellom rommene, for eksempel ved å montere dørspalter, overstrømningsventiler eller justere eksisterende løsninger.

## TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

Det ble sist utført service av Luft og Miljø AS i februar 2026.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Varmepumpen har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmepumpen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Eldre varmepumper har økt risiko for svikt og redusert ytelse.

## TG 2 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

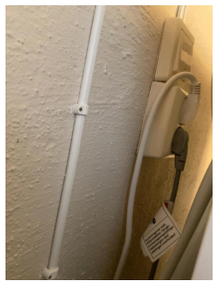
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

**Konsekvens/tiltak**
• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.





## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Elektrisk anlegg med 50 AHS, overspenningsvern og diverse kurser med jordfeilautomater.

Det ble skiftet sikringsskap og sikringer i 2019.

Det ble foretatt el.tilsyn av Elvia 29.11.2024 og det ble ikke funnet avvik.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

**Konsekvens/tiltak**

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

### Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Leiligheten er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

### Elektrisk oppvarming

**Beskrivelse**

Det er elektriske varmekabler på bad og toalettrom, og varmefolie i gulvet på kjøkkenet.

Utstyret er ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert av takstingeniør.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Byggegrunnen er ukjent.

Byggegrunn er ikke vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

**Beskrivelse**

Alder og utførelse på dreneringen er ukjent. Eier opplyser at de ved overtakelsen i 2001 fikk opplyst at dreneringen tidligere var skiftet, men ikke når.

**Vurdering av avvik:**

• Det mangler topplist på fuktsikringen for å hindre vann inn mellom fuktsikring og grunnmur.

• Dreneringens funksjon og kapasitet forringes over tid. Dette kan påvirke boligens kjeller/underetasje negativt. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn vurderes tilstanden ut fra alder. Estimert levetid på drenssystemet har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand.

**Konsekvens/tiltak**

• Bør montere topplist for å hindre vann mellom drensplate og vegg.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Grunnmuren er av betong.

Deler av grunnmur er skjult under terrasser og innkledd i trekonstruksjoner i kjeller, så observasjonene er begrenset.

### TG IU Terrengforhold

**Beskrivelse**

Det er ikke mulig å vurdere terrengforhold rundt store deler av boligen på grunn av terrasse.

# Tilstandsrapport

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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp ved terrassen.

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

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at gløt eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

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

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

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

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

**Konsekvens/tiltak**

• Takstmann har ikke kjennskap til takvinkel og ruhet på overflate, men anbefaler borettslaget å foreta nærmere undersøkelser om det bør være aktuelt å montere snøfangere for å sikre mot nedfall av snø og is på steder hvor personer kan oppholde seg.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.

• Åpninger i rekkverk bør endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

• Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

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

• Det er viktig å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at avstandskrav i henhold til gjeldende regler overholdes dersom pipa skal tas i bruk.

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe dersom pipa skal tas i bruk.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

# Tilstandsrapport

- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.
- Komfyrvakt bør installeres.
- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

# Beregninger

## Årlige kostnader

| | | | |
|---|---|---|---|
| Felleskostnader | Kr. | | 86 460 |
| Ansatte vedlikeholdskostnader | Kr. | | 9 500 |
| **Sum Årlige kostnader (Avrundet)** | **Kr.** | | **96 000** |

## Teknisk verdi bygninger

**Rekkehus**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 4 000 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 1 540 000 |
| **Sum teknisk verdi - Rekkehus** | Kr. | | **2 450 000** |
| **Sum teknisk verdi bygninger** | **Kr.** | | **2 450 000** |

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

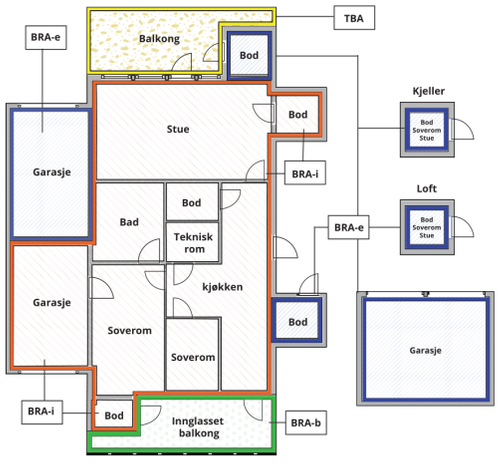
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Rekkehus

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 2. etasje | 50 | | | 50 | 5 |
| 1. etasje | 55 | 5 | | 60 | 43 |
| Kjeller | 45 | | | 45 | |
| **SUM** | **150** | **5** | | | **48** |
| **SUM BRA** | **155** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 2. etasje | Trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, toalettrom, kott | | |
| 1. etasje | Vindfang, trapperom, stue, kjøkken | Bod | |
| Kjeller | Trapperom, bod, vaskerom m/toalett, lagerrom, bod 2 | | |

**Kommentar**

Mht. romangivelse presiseres det at rom angis uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom, funksjonskrav og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. Arealer angis som oppmålt på stedet og kan avvike i forhold til tillatt utnytting.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Dagens rominndeling i kjelleren avviker noe fra plantegningen. Deler av arealet som på tegningen er angitt som oppbevaringsareal, er i dag avdelt og etablert som en egen bod.

### Nyere håndverkstjenester

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 17.9.2026 | Lars Petter Bjerkebekk | Takstingeniør |
| | Siv Valvåg Jacobsen | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3105 SARPSBORG | 1048 | 7 | 2 | 0 | 23220 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Festet |

| Adresse | Festekontrakt | Neste justering | Utløpsdato |
|---|---|---|---|
| Johan Paulsens vei 36 A | | | |

**Hjemmelshaver**
Ulstrupsvei Borettslag

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

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| H0101/ULSTRUPSVEI BORETTSLAG | 953102463 | H0101 | Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag | Jacobsen Siv Valvåg |

## Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer | Pålydende | Opprinnelig innskudd | Andel fellesformue | | Andel fellesgjeld | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 17 | 100 | 63 000 | 39 175 | *31.12.2025* | 63 781 | *15.09.2026* |

## Årsregnskap

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Regnskapsår | 2025 | | Samlet aksjekapital: | | 4 800 |
| Omløpsmidler: | | 2 604 496 | Samlet innskuddskapital: | | 2 678 000 |
| Kortsiktig gjeld (-) | - | 854 215 | Langsiktig gjeld (+): | + | 3 111 535 |
| Disponible midler: | | 1 750 281 | Langsiktig gjeld og innskuddskapital: | | 5 789 535 |

**Kommentar**

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Leiligheten ligger i Ulstrupsvei Borettslag på Hafslund/Borgenhaugen i Sarpsborg kommune og er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Området har en barnevennlig beliggenhet langs en blindvei med lite biltrafikk, og består av eldre etablert boligbebyggelse i form av leiligheter og eneboliger. Herfra er det kort vei til barnehage, barne- og ungdomsskole, idrettsplass og nærbutikk. Det er også kort avstand til bussholdeplass med gode forbindelser til Sarpsborg sentrum som ligger med en avstand på ca. 3 km.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

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

**Om tomten**

Tomten er felles for hele borettslaget, samt at hver leilighet benytter og vedlikeholder det arealet som er naturlig tilhørende den enkelte leilighet. På baksiden er det inngjerdet hage og noe hekkbeplantning.

**Tinglyste/andre forhold**

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

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

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

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

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| Gjensidige Forsikring ASA | 87375456 | | | |

**Kommentar**
Det er felles forsikring av bygningen gjennom borettslaget.
Egen innboforsikring må tegnes.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Megler | 23.09.2026 | Diverse opplysninger fra forretningsfører og kommune. | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæring | 23.09.2026 | Utfylt av eier | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 28.09.2026 | |
| 2 | 29.09.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

**Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang**

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

**Grunnlag og formål**

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

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

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

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

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

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

**Undersøkelsesnivå og befaring**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Tilleggsundersøkelser**

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

**Areal**

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

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

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

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

Holmskau & Partners

Gjensidige

# Egenerklæring

**Johan Paulsens vei 36 A, 1738 BORGENHAUGEN** **25 Sep 2026**

## Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|---|---|---|
| Johan Paulsens vei 36 A | Johan Paulsens vei 36 A | |

## 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?**

2001

**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.**

25 år

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

Gjensidige Forsikring ASA-49, 87375456

## Informasjon om selger

**Selger**

Jacobsen, Siv Valvåg

## 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

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2010

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

elektrisk, rør og flislegging

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

ingen firma å oppgi

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

## Tak, yttervegg og fasade

**3** **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2002

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

byttet kledning og vinduer

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

vet ikke. i regi av borettslag

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

Noen boliger i borettslaget har hatt vann i kjeller og er blitt drenert.

**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

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

1998

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

vet ikke eksakt årstall arbeidet ble utført. i regi av borettslag

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

vet ikke

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

## Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2019

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Byttet sikringskap

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Lyn elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Rør

**11** **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**12** **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**13** **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2010

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

ordnet rør på badet i forbindelse med oppussing av bad.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

privat

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

## 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**

fjernet kamin i stue og murt igjen uttaket.

## Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

**27** **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**28** **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller 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

**Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?**

Styret planlegger et låneopptak på 1.000.000 kr som skal benyttes til vedlikehold. Dette er ikke ventet å medføre en økning i felleskostnadene, men endringer kan forekomme.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skriv opplysningene her:**

Det har forekommet noen ganger ved nedskylling på toalettet at det har "hengt seg opp". At litt vann renner etter nedskylling. Det har stoppet ved å trykke på nedskyllings knappen en gang til.
Aircondition på varmepumpen har en sprekk på slangen.

## 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 17184283**

# Boligopplysninger:



Ulstrupsvei Borettslag
Johan Paulsens Vei 36 A
1738 BORGENHAUGEN

**Vår ref.:** 67/17
**Type:** Tilknyttet borettslag
**Eiere:** Siv Valvåg Jacobsen

**Organisasjonsnr:** 953 102 463 **Andelsnr:** 17

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** **7 205**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Renter | 254 |
| | Avdrag | 711 |
| | Felleskostnader - 1 | 6 240 |

Det er IKKE innført IN-ordning i boligselskapet

## 3: Fellesgjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån): | 63 781 | Gjeld siste årsoppg.: | 100 587 |
| Klient ajourf. lån: | 2 865 043,79 | Klient gj. s. årsoppg.: | 4 518 295 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 11496492 7, Husbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 15.09.2026: 4.03% pa.
Antall terminer til innfrielse: 17
Saldo per 15.09.2026: 1 075 835
Andel av saldo: 23 950
( siste termin 01.11.2030 )

Lånenummer: 12128003043, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 15.09.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 11
Saldo per 15.09.2026: 331 871
Andel av saldo: 7 388
Første termin/første avdrag: 30.06.2014 ( siste termin 31.03.2029 )

Lånenummer: 16365854622, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 15.09.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 84
Saldo per 15.09.2026: 1 457 338
Andel av saldo: 32 443
Første termin/første avdrag: 30.09.2022 ( siste termin 30.06.2047 )

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

## 6: Ligning - 2025

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

## 7: Pålydende

| | | | |
|---|---|---|---|
| Pålydende: | | Opprinnelig innskudd: | 63 000 |
| Andelsnr: | 17 | Partialobligasjonsnr: | 17 |

# Boligopplysninger:



| | | |
|---|---|---|
| Ulstrupsvei Borettslag | **Vår ref.:** | 67/17 |
| Johan Paulsens Vei 36 A | **Type:** | Tilknyttet borettslag |
| 1738 BORGENHAUGEN | **Eiere:** | Siv Valvåg Jacobsen |

**Organisasjonsnr:** 953 102 463

## 8: Bygning/eiendom

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

## 9: Forsikring

| | | | |
|---|---|---|---|
| Forsikret i: | Gjensidige Forsikring ASA | Polisenr: | 87375456 |

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ferdigstillt: | 01.09.1975 | Første innflytting: | 01.09.1975 |
| Etasje: | 2 plan | Oppvarmingstype: | Strøm |
| Heis: | Nei | | |
| Parkeringstype: | Carport () | | |
| Systemlås: | Nei | Antall rom: | 4 |
| Husdyrhold: | Se husordensregler | Oppr. antall rom: | 4 |
| Livsløp standard: | Nei | Kategori: | Kategori 1 |
| Ansiennitetsregler: | 1 - Intern - andelseier i borettslaget | | |
| | 2 - Felles forkjøpsrett | | |
| | 2 - Medlem i SOBBL | | |

Fasiliteter:

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

Annen informasjon:

*Vedtatt på generalforsamling 10.04.2018, sist endret 04.04.2024*

# ORDENSREGLER FOR ULSTRUPSVEI BORETTSLAG

## Innledning:

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

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

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

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

## Regelverk:

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

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

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

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

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

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

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

Tvister mellom borettshavere om forståelsen av ordensreglene avgjøres av styret.

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

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

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

## Bruk av boligen og tilknyttede arealer:

### Aktiviteter og støynivå:

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

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

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

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

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

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

### Beboerne skal sørge for:

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

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

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

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

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

## Brannvern:

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

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

Det er beboers plikt å forebygge brannfare og utvise forsiktighet.

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

## Indre og ytre vedlikehold:

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

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

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

Det er forbudt å tette igjen ventilasjonsluker.

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

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

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

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

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

## Fellesarealer:

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

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

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

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

Fellesarealene holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

## Diverse regler:

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

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

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

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

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

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

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

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

## Spesielle regler for hybelhus:

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

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

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

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

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

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

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

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

Trapper og ganger skal ikke brukes som lekeplass.

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

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

## Parkering, kjøring og bilhold:

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

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

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

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

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

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

Skiltingen i borettslaget må respekteres og følges.

All parkering skjer på eiers risiko.

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

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

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

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

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

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

## Dyrehold:

Det kan søkes styret om hunde- eller kattehold.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Endringer og tolkninger:

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

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

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

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

## Retningslinjer for trampoliner:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Retningslinjer for lading av elbiler:

Det skal søkes styret om tillatelse til å montere ladekontakt.

Dersom søknad innvilges skal kontakt monteres av autorisert elektriker.

Kvittering på utført arbeid må forevises styret.

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

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

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

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

Beboer må ta ansvar for vedlikehold i etterkant.

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

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

## Montering av varmepumpe:

Det skal søkes styret om oppføring av varmepumpe.

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

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

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

Styret avgjør saken dersom nabo har innvendinger.

## Retningslinjer for utlån av bilhenger:

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

Gi beskjed om hvor lenge du ønsker å låne hengeren

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

Ved skader må styreleder informeres.

Blir hengeren tilgriset spyles denne før returnering.

Hengeren skal kun lånes ut til borettslagets beboere.

Hengeren skal alltid låses inn i garasjen etter bruk.

## Til styret i:

## Søknad om dyrehold

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

Begrunnelsen er: …….

……

……

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

**Erklæring**

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

……..

……., den……/…….. Styrets leder: ……

for styret i ..... borettslag

**REGLER FOR OPPSETTING OG BRUK AV TRAMPOLINE**

**VEDTATT 29.03.2011**

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

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

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

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

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

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

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

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

**SØKNADSSKJEMA FOR OPPSETTING AV TRAMPOLINE**

(Søknaden leveres styret i borettslaget)

Andelseiers navn: _____

Adresse: _____

Forslag til plassering av trampolinen:

_____

_____

_____

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

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

Sarpsborg,

_____
Andelseiers underskrift

---

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

Eventuell begrunnelse:

Sarpsborg,

_____
Styreleder

# Vedtekter

for Ulstrupsvei borettslag org nr. 953102463

tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

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

## 1. Innledende bestemmelser

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

**1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

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

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

## 2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 3. Forkjøpsrett

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

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

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

**3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

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

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

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

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

## 4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

**4-2 Bruksoverlating**

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

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

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

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

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

## 5. Vedlikehold

**5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

## 8. Styret og dets vedtak

**8-1 Styret**

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

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

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

**8-2 Styrets oppgaver**
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 9. Generalforsamlingen

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

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

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

**9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

**9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

Kommunalforvaltningen

# FERDIGATTEST

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

Johan Paulsens vei

34 A og B – 36 A og B

B – 5.

| Byggeplass (adresse) | Matr.nr. | G.nr. | B.nr. | Tomtens nr. |
|---|---|---|---|---|
| Ulstrupsveg, 174o Borgenhaugen. | | 49 | 7 | tomt 2 |

| Arbeidets art | Byggets art | Søknadens dato | Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak |
|---|---|---|---|
| nybygg - 6 stk. dobbelthus m/carport | | 1.1o.73 | dato 2o.12.73 sak 586/73 |

| Byggherrens navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| Ulstrupsveg Borettslag v/S.borg og Omegns B.B.L., | St.Mariegt. 79, S.borg | |

| Anmelderens navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| N.B.B.L.; Østfoldkontoret, | Pellygt. 61, 17oo Sarpsborg. | |

| Ansvarshavendes navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| Murmester Eivind Mormann Nilsen, | Boks 28o, Fredrikstad. | |

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

Skjeberg, den 25. nov. 1975.

bygningssjefen

Sendes:

- [x] byggherren
- [x] anmelderen
- [x] ansvarshavende
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [ ]
- [ ]

Svenn G. Wallin,
byggekontrollør.

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

KFS-blankett 5-013-05.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2129 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

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

## Borettslagsandel

### Bruksenhet

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bolig | Johan Paulsens vei 36A | H0101 | 1048/7/2 | 172 | 4 | 1 | 1 | Kjøkken |

### Andelseiere

| Navn<br>ID | Rolle<br>Andel | Adresse<br>Poststed | Status<br>Kategori |
|---|---|---|---|
| JACOBSEN SIV VALVÅG<br>250366***** | Eiendomsrett<br>1/1 | JOHAN PAULSENS VEI 36A<br>1738 | Bosatt |

### Vegadresse: Johan Paulsens vei 36 A

### Adressetilleggsnavn:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Poststed | 1738 BORGENHAUGEN | Kirkesogn | 02020204 Hafslund |
| Grunnkrets | 1402 Nordberg | Tettsted | 22 Fredrikstad/Sarpsborg |
| Valgkrets | 8 Borgen | | |

## Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| 32 | 146043569 | | Rekkehus (131) | Tatt i bruk (TB) | 15.10.1975 |

### 32: Bygning 146043569: Rekkehus (131), Tatt i bruk 15.10.1975

### Bygningsdata

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | 173 |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 173 |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | Tilkn. off. vannverk | BTA Totalt | |
| Avløp | Offentlig kloakk | Bebygd areal | |
| Energikilder | Elektrisitet | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | Elektrisk | Antall boenheter | 1 |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato |
|---|---|---|
| Tatt i bruk | 15.10.1975 | 28.04.2001 |

### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H02 | 0 | 50 | 0 | 50 | 0 | 0 | 0 |
| H01 | 1 | 74 | 0 | 74 | 0 | 0 | 0 |
| K01 | 0 | 49 | 0 | 49 | 0 | 0 | 0 |

## *Borettslag*

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn | ULSTRUPSVEI BORETTSLAG | Org.nr | 953102463 |
| Adresse | Postboks 335, 1702 SARPSBORG | Ant. andeler | 39 |

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

| Type | Matrikkelnr | Beregnet areal | Arealmerknader |
|---|---|---|---|
| Festegrunn | 1048/7/2 | 23220 | |

Sarpsborg kommune
Enhet plan og samfunnsutvikling

# Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for **Haugeveien 13**



Reguleringsbestemmelsene **er vedtatt av Sarpsborg bystyre 18.06.2015**

Nasjonal PlanID 010528013
Reguleringsbestemmelsene er datert: **22.11.2012, sist revidert 05.05.2015**
Mindre endring (felt BK7) datert: **01.03.2018, sist revidert 24.05.2018**

## § FORMÅLSPARAGRAF

Formålet med reguleringsplanen er å sikre et godt bomiljø for alle generelt og med fokus på trygge trafikkforbindelser og gode uteoppholdsarealer for barn- og unge spesielt. Planen skal legge til rette for en konsentrert boform med høy arealutnyttelse og høye krav til bebyggelsens estetiske uttrykk.

## 1. REGULERINGSFORMÅL (PBL §12-5)

Området innenfor reguleringsgrensen er regulert til følgende arealformål, jf. Lov om planlegging og byggesaksbehandling, plan- og bygningsloven (PBL) §§ 12-5 og 12-6:

- Bebyggelse og anlegg: Konsentrert småhusbebyggelse, renovasjonsanlegg og lekeplasser.
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: kjørevei, fortau og gang- og sykkelvei
- Grønnstruktur: Grønnstruktur, turvei
- Hensynssoner: - Frisiktsone
  - Gul støysone
  - Rød støysone

## 2. FELLESBESTEMMELSER (PBL §12-7)

2.1 Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form, materialbehandling og fargesetting.

2.2 De ubebygde områder skal holdes ryddige og gis en tiltalende form og behandling.

2.3 Behandling av takvann skal fremgå av landskapsplan ved byggeanmeldelse. Løsning for overvannsdisponering skal godkjennes av kommunen. Takvann/ overvann fra tette flater skal fordrøyes på egen tomt.

2.4 Alle boenheter innenfor gul støysone i BK3, BK5 og BK6 skal være gjennomgående og ha en stille side.

- Støynivå skal være mindre enn $L_{den}$ 55 dB på privat uteplass. Uteplassen skal være på minimum 5 kvm.
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Alle boenheter som ligger innenfor gul støysone skal ha balansert mekanisk ventilasjon i alle rom til støyfølsomt bruk.
- Innendørs støyniva i oppholds- og soverom skal ikke overstige LpA 40 dB på dagtid og LpA 30 dB på nattestid.

2.5 Det skal ved byggeanmeldelse innenfor områdene BK3, BK5 og BK6 fremlegges en støyberegning med tilhørende støyfaglig vurdering basert på den prosjekterte

bebyggelse for området. Vurderingen skal vise hvordan gjeldene krav til innendørs støynivå i boligen og støynivå i uteoppholdssoner kan overholdes. Avbøtende tiltak skal fremgå av støyvurderingen.

2.6 Det skal tilrettelegges for universell utforming med god gjengelighet slik at alle arealer i første etasje og utearealer kan benyttes på en likestilt måte av alle, jfr. Miljøverndepartementets rundskriv T-5/99B- "Tilgjengelighet for alle"/ Byggteknisk forskrift - TEK 17 (evt. senere versjoner).

2.7 Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, §8.

2.8 Ihht. forurensningsforskriften § 2-6 skal det utarbeides en tiltaksplan som godkjennes av kommunen før bygging eller graving kan starte.

2.9 Følgende parkeringsvedtekter gjelder for planområdet:

- Det skal opparbeides 14 biloppstillingsplasser pr. 1000 kvm BRA for rekke/konsentrert bebyggelse.
- Det skal opparbeides 16 biloppstillingsplasser pr. 1000 kvm BRA for eneboliger.
- Det skal opparbeides to sykkelparkeringsplasser pr boenhet
- BK7: Det skal opparbeides maks 1.25 biloppstillingsplasser og minst 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet. Minst 25 % av sykkelparkeringene skal være overbygd, alle skal ha låsemulighet.

2.10 Innenfor området BK5 tillates oppført anlegg for sortering av husholdningsavfall.

2.11 Utomhusplan

a) Det skal utarbeides en samlet utomhusplan for hvert enkelt delfelt BK1, BK2, BK3, BK4, BK5 og BK7 som vedlegges igangsettingssøknad ved oppstart av disse. Utomhussplan med eventuelle snitt skal foreligge i hensiktsmessig målestokk. Utomhusplanen skal vise:

- Bebyggelsens plassering og møneretning samt snitt som viser eksisterende og planlagt terreng.
- Nytt terreng skal vises med nødvendige punkthøyder og fallforhold. Høyder på veg, tomt, bebyggelse, terrasser/uteplasser, gjerder og lévegger skal angis sammen med eventuelle støttemurer som er nødvendige for å oppta nivåforskjeller.
- Lekeplass med lekeapparater, beplantning og underlag.
- Trafikkforhold med kjøreveier og gangveier, manøvreringsareal og parkering for bil og sykkel. Hovedadkomst for gående og kjørende, veibredder, nødvendig snuplass, fremkommelighet for uttrykningskjøretøy m.m.
- Tekniske forhold som vann- og avløpstrase, avrenning, håndtering av overflatevann og arealenes materialbruk. Rør/kulverter må dimensjoneres til å tåle større mengder vann.
- Plassering og markering av brannkummer.
- Plan for utforming av grøntanlegg, lekeplasser og felles oppholdsarealer samt planlagt plassering av utemøbler (benker/bord) på fellesområder .
- Plassering av renovasjonsanlegg.
- Plan for belysning.

b) Landskapsplaner som ikke oppfyller intensjonene i regulerinsplanen på en tilfredsstillende måte kan avslås av kommunen.

2.12 Endelig plassering av avkjørsler til boliger i BK1-4, f KV6 og f R skal fastsettes i utomhusplanen til respektive boligfelt.

## 3. REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL §12-7, pkt. 10)

3.1 Hovedadkomst o KV1med kryss Haugeveien/Ulstrupsvei, oKV2, f KV3, f KV5, f TV1 og lekeplass f L1 skal opparbeides før det gis brukstillatelse for boliger i BK1, BK2, BK4 og BK7.

3.2 Fortau o F1-4 opparbeides samtidig med tilhørende vei.

3.3 Lekeplass f L2, grønnstruktur f G1, f KV6 og renovasjon f R skal opparbeides før det gis brukstillatelse for boliger i BK3 og BK5.

3.4 f L1-2 skal opparbeides som lekeområde ihht godkjent landskapsplan før brukstillatelse gis.

3.5 Byggeplan for tiltak som berører fylkesvei skal godkjennes av Statens vegvesen før arbeidet med disse igangsettes.

3.6 Ved oppstart av prosjektering av bebyggelse må aktøren som skal utføre prosjekteringen ta kontakt med Hafslund Nett for bestilling av digitalt kartunderlag. Det kan også bli behov for kabelpåvisning.

3.7 Vannledningen over tomtene BK5 skal legges om før byggesøknad godkjennes. Ny trasé for vannledning skal følge o KV1.

3.8 Avbøtende tiltak i forbindelse med forurenset grunn skal være utført før området tillates tatt i bruk. Ihht. forurensningsforskriften § 2-6 skal det utarbeides en tiltaksplan som godkjennes av kommunen før bygging eller graving kan starte.

3.9 Avbøtende tiltak i forbindelse med støy skal opparbeides før det gis brukstillatelse innenfor gul støysone.

3.10 Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor BK7 skal eksisterende bolighus være fysisk fjernet.

## 4. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5, pkt. 1)

### 4.1 Boligbebyggelse –konsentrert småhusbebyggelse (BK1-BK7)

4.1.1 Innenfor byggeområde BK1-4 tillates oppført tomannsbolig frittliggende eller i kjede med tilhørende anlegg. Maks BYA% er 35% og minimum BYA% er 25%.

4.1.2 Innenfor byggeområde BK5 tillates oppført firemannsboliger med tilhørende anlegg. Maks BYA% er 35% og minimum BYA% er 25%.

4.1.3 Eksisterende tomannsbolig i BK6 opprettholdes. Maks BYA% er 35%.

4.1.4 Innenfor byggeområde BK7 tillates oppført firemannsboliger med tilhørende anlegg. Maks BYA% er 42% og minimum BYA% er 30%.

4.1.5 Maksimal tillatt høyde til gesims / møne i felt BK1-7 er 7/9 meter over gjennomsnittelig planert terreng. For pulttak tillates maks gesimshøyde 8 m, og for flatt tak tillates maks gesimshøyde 7 m, over gjennomsnittelig planert terreng.

4.1.6 Bygningene innenfor hvert delfelt skal ha en helhetlig utforming med tanke på form, farge og materialbruk.

4.1.7 BK1 og BK2 skal ha adkomst fra o KV2 og f KV5. BK3og BK5 skal ha adkomst fra o KV2 mens BK4 skal ha adkomst fra o KV2 og f KV3. BK6 skal ha adkomst fra f KV4. BK7 skal ha adkomst fra f_KV3 og f_KV5.

**4.2 Renovasjonsanlegg**

4.2.1 Innenfor område f_R tillates oppført anlegg for sortering av husholdningsavfall. Renovasjonsanlegget skal være felles for beboere i BK5.

Resternde boenheter (BK1-4 og BK7) har egne beholdere til husholdningsavfall stående langs o KV2. Krav til plassering og størrelse av beholdere følger Sarpsborg kommunes gjeldene renovasjonsforskrift.

**4.3 Lekeplass**

4.3.1 Anlegg for lek (f L1-2) skal være felles for alle beboere i planområdet.

4.3.2 Det tillates ikke oppført bygninger i lekeområdene. Unntak kan gjøres for mindre lekehus som naturlig hører hjemme i et lekeområde.

4.3.3 Eksisterende vegetasjon innenfor området f L1 skal bevares i størst mulig grad. Dette skal fremgå av landskapsplan jfr. Punkt 2.11.

4.3.4 Det skal opparbeides en ballbane innenfor området f L2.

4.3.5 Lekeplasser skal opparbeides i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr. Jord som brukes på lekeplassene skal tilfredstille kravene stilt i «Kvalitetskriterier for jord i barnehager, lekeplasser og skoler» (TA-2261, Miljødirektoratet).

## 5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5, pkt. 2)

**5.1 Kjørevei**

5.1.1 KV1-6 skal opparbeides som vist på plankartet. Kjørevei o KV1-2 er offentlig veiareal.

5.1.2 f KV5 og f KV6 skal være felles for de tomtene den gir adkomst til.

5.1.3 f KV6 skal opparbeides som avkjørsel til BK5. Den skal også fungere som en vendehammer i forbindelse med renovasjonsanlegget.

**5.2 Gang-/sykkelvei**

5.2.1 GS1-2 skal ha funksjon som interne tverrforbindelser mellom regulerte kjøreveier. Gang-/sykkelvei o GS1 er offentlig trafikkareal.

**5.3 Fortau**

5.3.1 Fortau o F1-4 er offentlig trafikkareal.

## 6. GRØNNSTRUKTUR (PBL §12-5, pkt. 3)

**6.1 Grønnstruktur (f G1)**

6.1.1 f G1 skal være fellesareal for alle beboere innenfor planområdet.

6.1.2 f G1 skal tilplantes med stedegen vegetasjon.

6.1.3 f TV1 skal sikre gangveiforbindelse mot boligområdene i vest.

## 7. SIKRINGSSONER (PBL §12-6)

**7.1 Frisikt**

7.1.1 I området mellom frisiktlinjer og kjøreveger (frisiktsonene) skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.

## 8. EIERFORM (PBL §12-7 nr.14)

**8.1 Offentlige arealer**

8.1.1 Kjøreveg o KV1og o KV2 er offentlige arealer.

8.1.2 Fortau o F1-3 er offentlige arealer.

8.1.3 Gang og sykkelvei o GS1 er offentlige arealer.

**8.2 Fellesarealer**

8.2.1 Kjøreveg f KV3, f KV5 og f KV6 er felles for de tomtene den gir adkomst til.

8.2.2 Renovasjon f R er felles for BK5.

8.2.3 Lekearealer f L1-2 er felles for alle beboere i planområdet.

8.2.4 Turvei f TV1 er felles for alle beboere i planområdet.

Dagbok nr 3159 dbi 9/5-74
Tune sorenskriverembete
Pantebok A138

120r

# Leiekontrakt

Undertegnede, Håkon Borgen, f.1o.oktober 19o5, som eier av Borgen Vestre Gnr. 48, br.nr. 7 i Skjeberg, nedenfor kalt utleieren, og Ulstrupsvei Borettslag, nedenfor kalt leieren, har i dag inngått slik leiekontrakt:

1.

Håkon Borgen bortleier til leieren sin eiendom tomt nr 2, G.nr 48, Bnr. 7 som ved kart- og oppmålingsforretning avholdt den 4. juni 1962 er målt til 23.959 m2.

2.

Tomten skal benyttes til boligutbygging, og leiekontrakten er betinget av at leieren får konsesjon på tomten og myndighetenes samtykke til å benytte tomten til boligformål. Tomten stilles til leierens disposisjon fritt for pengeheftelser eller andre heftelser som kan hindre leierens utnyttelse av tomten til boligformål.

3.

Leieforholdet inntrer 1. januar 1974, og er uoppsigelig i 99 år. Ved leietidens utløp har leieren rett til, om han ønsker det, å innløse tomten etter gjeldende eiendomspriser på innløsningsdagen. Hvis leieren ikke benytter denne rett, og kontrakten ikke etter nærmere avtale blir forlenget, har grunneieren rett til å overta tomten med påstående bygninger etter takst.

4.

I leie betales kr. 7.19o.- pr. år svarende til kr. 3oo.- pr.da. som betales forskuddsvis den 1. januar hvert år, første gang 1. januar 1974. Den fastsatte leie forutsettes godkjent av prismyndighetene.
Grunnleien kan av partene forlanges regulert hvert 1o.år etter prisnivået for bortleie på reguleringstidspunktet.

5.

Utleieren er uten ansvar for byggegrunnens beskaffenhet eller bæreevne.

6.

Leieren skal i leietiden ha rett til fremleie av tomten eller deler av denne i forbindelse med overdragelse av de på tomten oppførte bygninger.

7.

Til sikkerhet for riktig betaling av grunnleien, har utleieren 1. prioritets panterett i leieretten og bygningene på tomten, eller eventuellt i deres forsikringssum.
For byggelån og faste pantelån på de på tomten oppførende og oppførte bygninger, pliikter utleieren å vike prioritet med sin panterett.

Så lenge det hviler lån av Husbanken på bygningene på tomta skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Festeavgiften ikke kunne forhøyes oftere enn hvert 1o. år. Uten bankens samtykke kan avgiften bare forhøyes i samsvar med gjensidig avtale om regulering i henhold til endringer i rentenivået og/eller konsum- eller engrosprisindeksen.

B. Grunneieren skal til enhver tid bare ha prioritet for forfallen festeavgift for inntil 1 år (foruten retten til framtidig avgift), såfremt han har betinget seg panterett i bygningene for festeavgiften.

C. Festeren skal ha rett til etter festetidens utløp å innløse tomta etter dens verdi på løsningstiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren eller dens forgjengere, såfremt ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår eller overta bygningene på tomta etter lovlig skjønn.

8.

Nærværende leiekontrakt er fra leierens side betinget av Husbankens godkjennelse.

9.

Ved mislighold av kontrakten fra leierens side, skal utleieren ha rett til å få sitt tilgodehavende dekket ved å selge de på tomten oppførte bygninger overensstemmende med bestemmelser i tvangsfullbyrdelsesloven.

1o.

Leieren bærer alle kostnader ved opprettelsen av denne kontrakt.
Nærværende kontrakt er oppretter i 2 - to - eksemplar - ett til hver av partene.

Skjeberg 3o. januar 1974

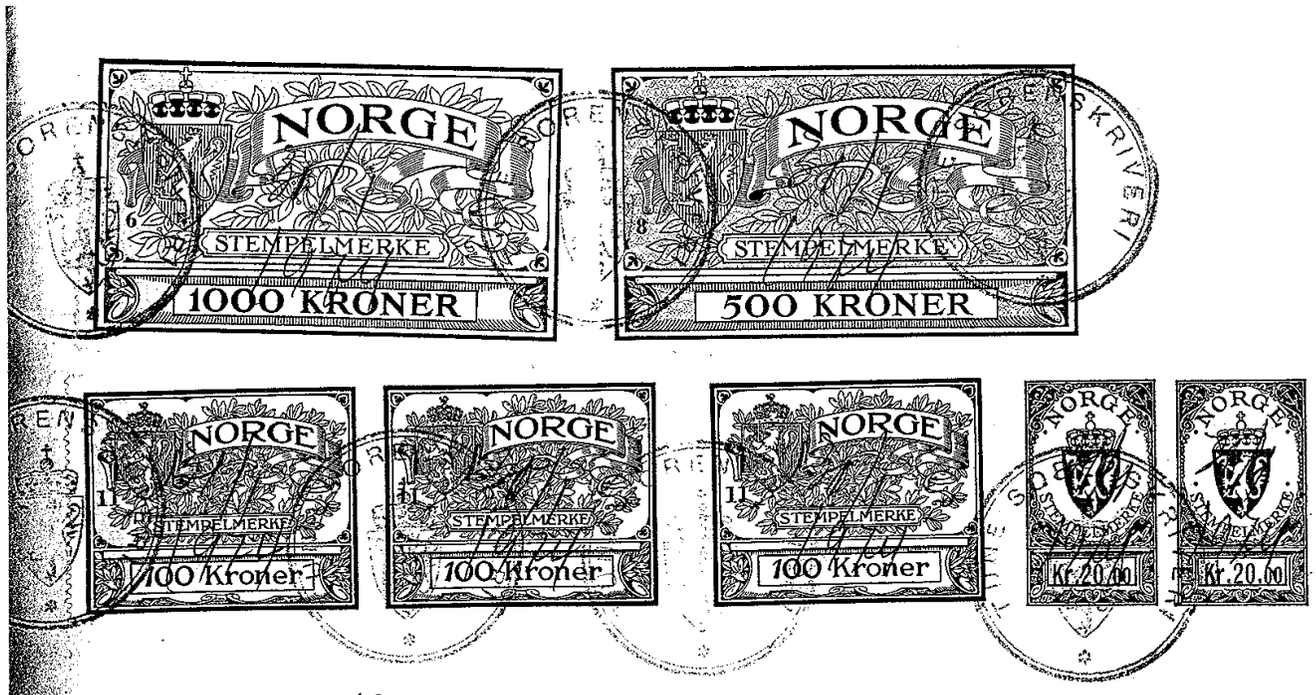
ULSTRUPSVEI BORETTSLAG

Vi bekrefter herved at underskriverne har undertegnet denne kontrakt i vårt nærvær, og at de er over 2o år.

Skjeberg

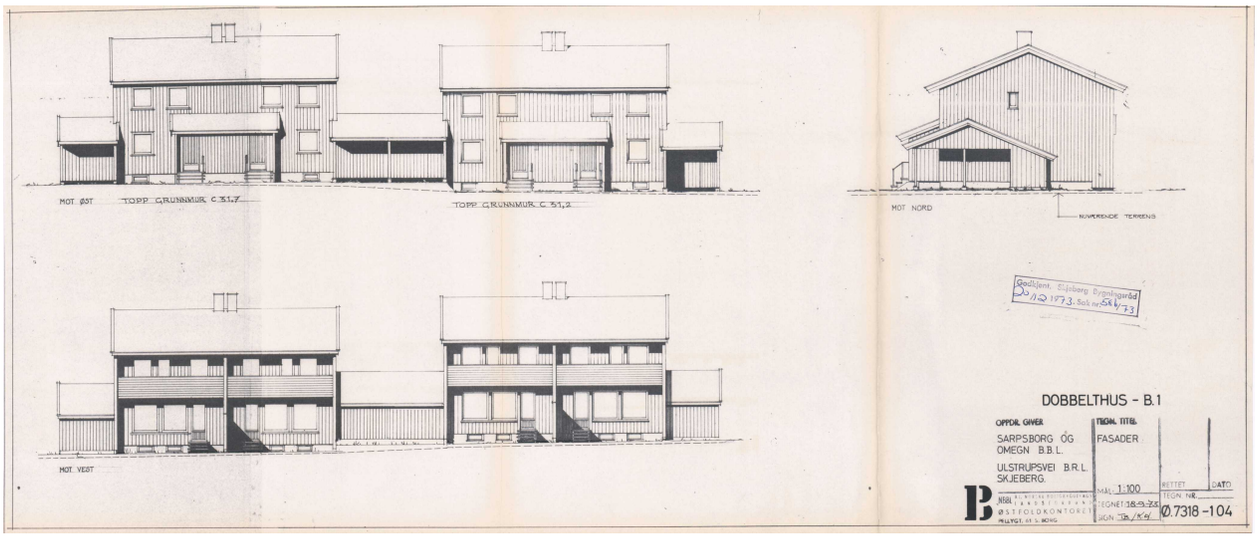
født: 19/8-3o
adr. Olsokvn. 4o
Sarpsborg

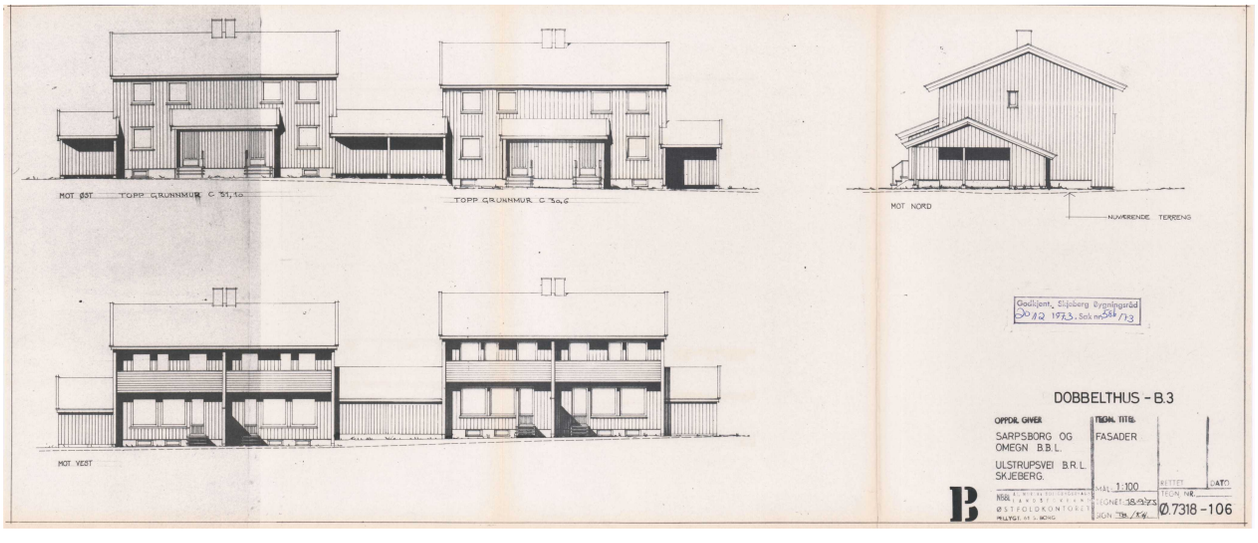
født: 21/11-11
adr. O. Amundsensvei 17
Lande pr Sarpsborg

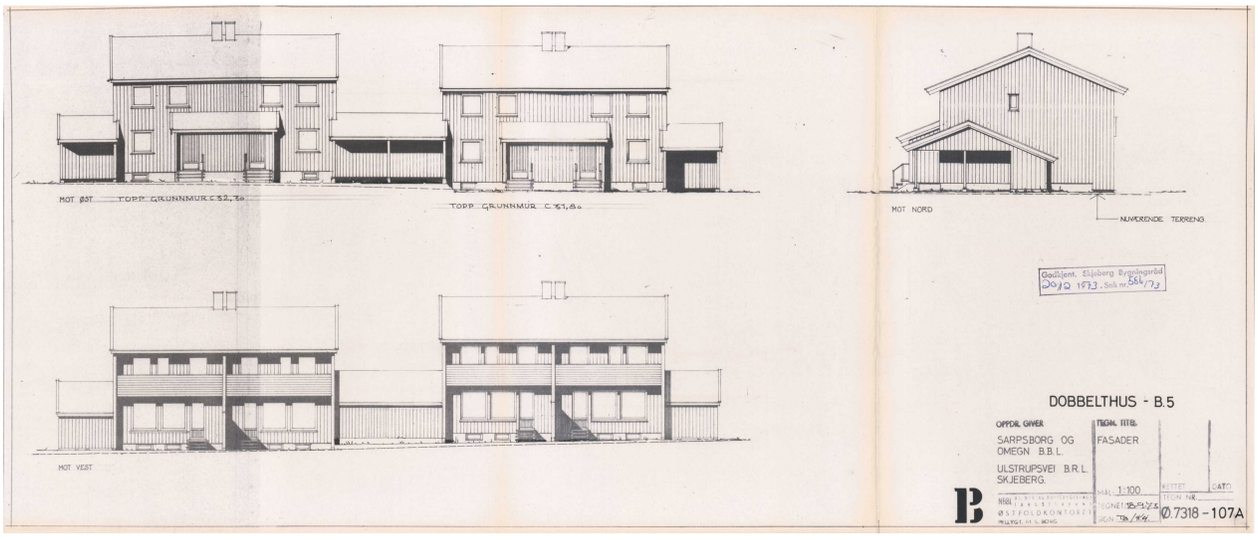


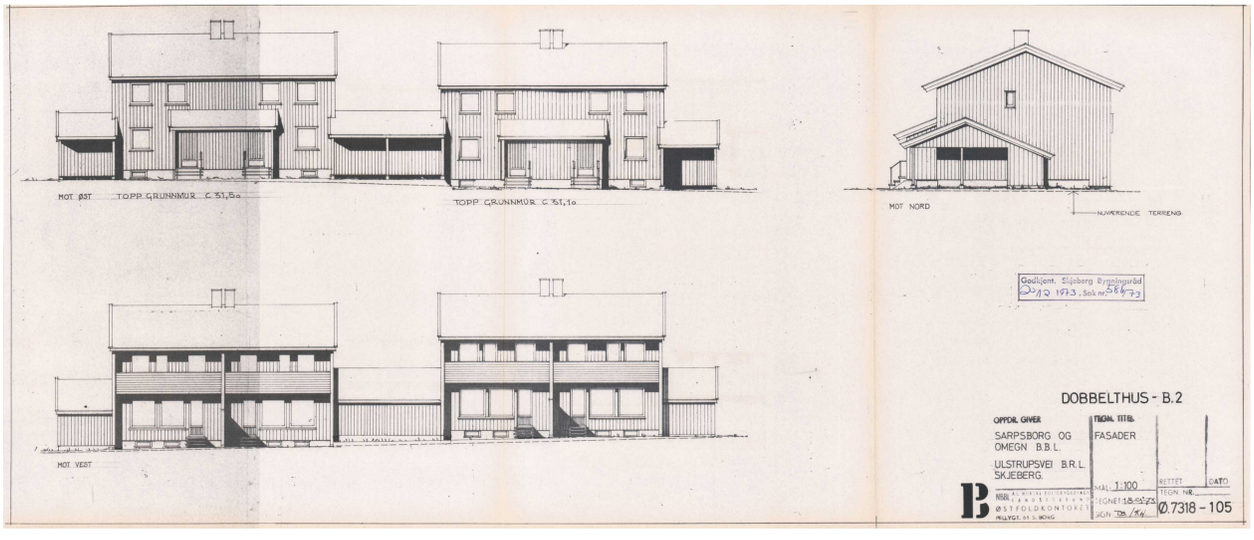

For tinglysingen kr. 120,–
Ført inn i dagboken ved
Tune sorenskriverembete
som nr. 3159 den 9/5 1974
Ført [illegible] dagboken på gnr. 48 bnr. 7 tomt 2 i Skjelberg
[illegible]
Hefteavgift innbetalt kr. 10,–
~~Anmerket i h.t. tinglysingslovens § 11~~

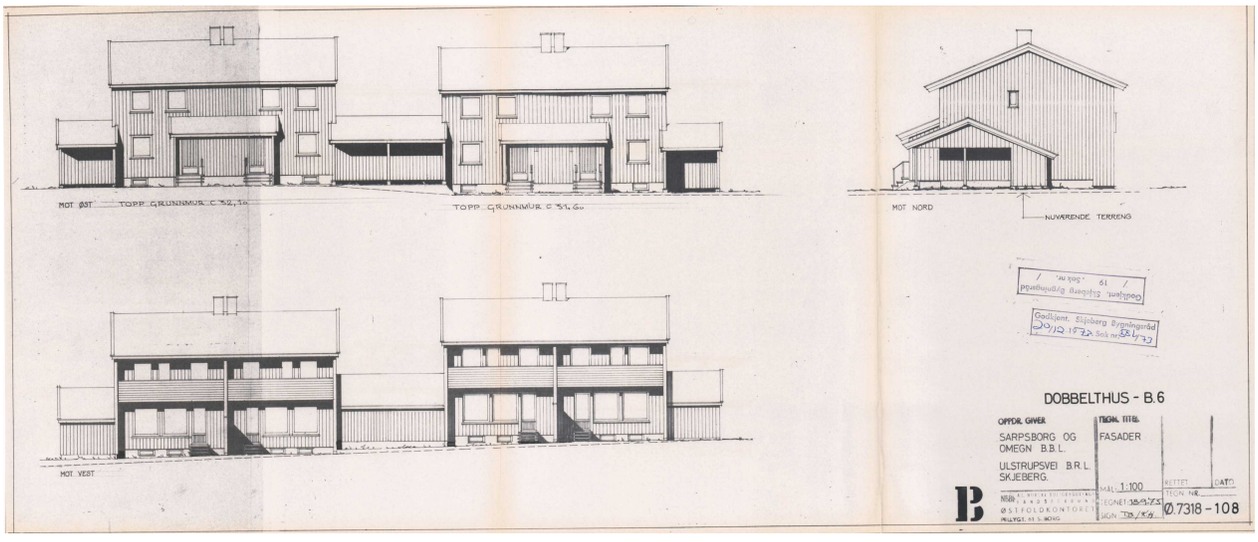
T. Hellandsli

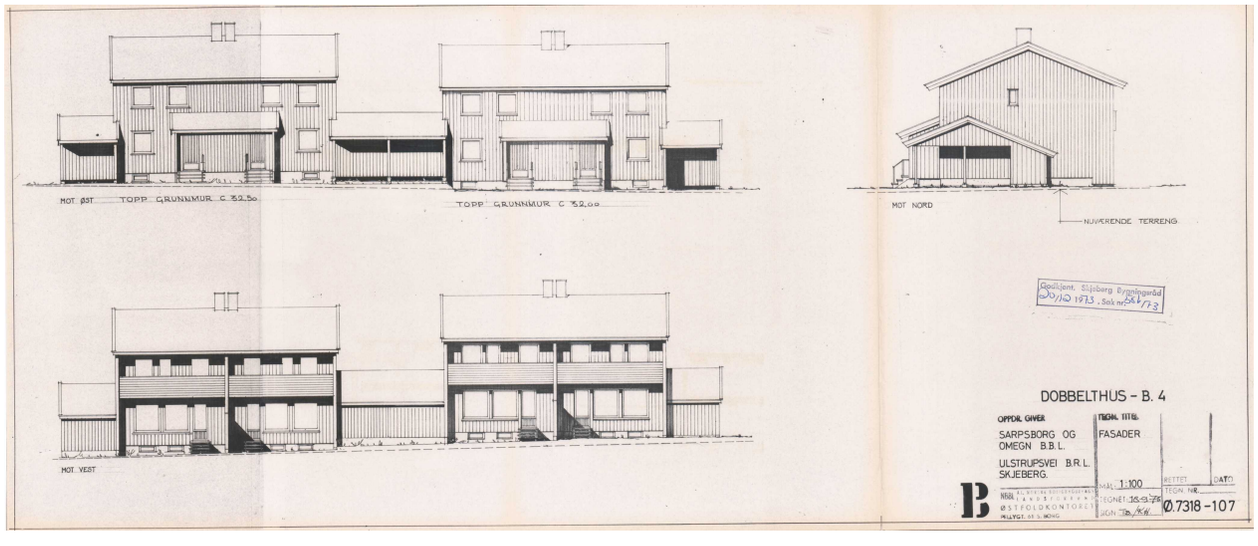

MOT ØST
TOPP GRUNNMUR C 31,7
TOPP GRUNNMUR C 31,2
MOT VEST
MOT NORD
NÅVÆRENDE TERRENG
Godkjent, Stjørdal Byggingsråd
30/12 1973. Sak nr 584/73
DOBBELTHUS - B.1
OPPDR. GIVER
SARPSBORG OG OMEGN B.B.L.
ULSTRUPSVEI B.R.L.
SKJEBERG.
TEGN. TITEL
FASADER
MÅL 1:100
RETTET
DATO
TEGNET 18-9-73
TEGN. NR.
SIGN. JB/KH
Ø.7318 -104
ØSTFOLDKONTORET

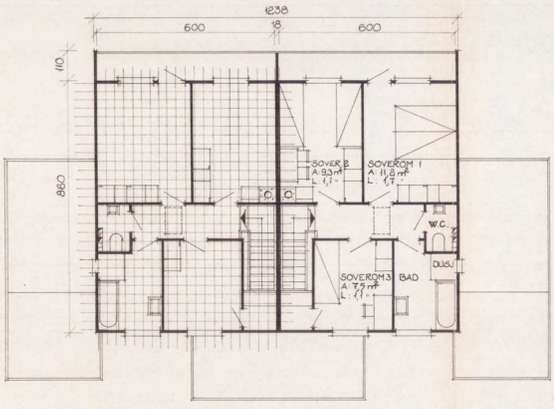

MOT ØST
TOPP GRUNNMUR C 31,10
TOPP GRUNNMUR C 30,6
MOT VEST
MOT NORD
NÅVÆRENDE TERRENG
Godkjent, Stjørdal Byggingsråd
30/12 1973. Sak nr 584/73
DOBBELTHUS - B.3
OPPDR. GIVER
SARPSBORG OG OMEGN B.B.L.
ULSTRUPSVEI B.R.L.
SKJEBERG.
TEGN. TITEL
FASADER
MÅL 1:100
RETTET
DATO
TEGNET 18-9-73
TEGN. NR.
SIGN. JB/KH
Ø.7318 -106
ØSTFOLDKONTORET


MOT ØST
TOPP GRUNNMUR C 32,30
TOPP GRUNNMUR C 31,80
MOT VEST
MOT NORD
NÅVERENDE TERRENG
Godkjent. Skjeberg Byggingsråd
20/12 1973. Sak nr 586/73
DOBBELTHUS - B.5
OPPDR. GIVER
SARPSBORG OG OMEGN B.B.L.
ULSTRUPSVEI B.R.L.
SKJEBERG.
TEGN. TITTEL
FASADER
M/L 1:100
RETTET
DATO
TEGN. NR.
SIGNET
SIGN
Ø.7318 - 107A


MOT ØST
TOPP GRUNNMUR C 31,50
TOPP GRUNNMUR C 31,10
MOT VEST
MOT NORD
NÅVERENDE TERRENG
Godkjent. Skjeberg Byggingsråd
20/12 1973. Sak nr 586/73
DOBBELTHUS - B.2
OPPDR. GIVER
SARPSBORG OG OMEGN B.B.L.
ULSTRUPSVEI B.R.L.
SKJEBERG.
TEGN. TITTEL
FASADER
M/L 1:100
RETTET
DATO
TEGN. NR.
SIGNET
SIGN
Ø.7318 - 105


MOT ØST
TOPP GRUNNMUR C 32,10
TOPP GRUNNMUR C 31,60
MOT VEST
MOT NORD
NUVERENDE TERRENG
Godkjent Stjørdal Byggenemnd
Godkjent. Stjørdal Byggenemnd 20/12 1972 Sak nr. 58/172
DOBBELTHUS - B.6
OPPDR. GIVER
SARPSBORG OG OMEGN B.B.L.
ULSTRUPSVEI B.R.L. SKJEBERG.
TEGN. TITTEL
FASADER
M.ÅL 1:100
RETTET
DATO
TEGN NR.
TEGNET 15-9-72
SIGN. TB/KH
Ø.7318 - 108


MOT ØST
TOPP GRUNNMUR C 32,50
TOPP GRUNNMUR C 32,00
MOT VEST
MOT NORD
NUVERENDE TERRENG
Godkjent Stjørdal Byggenemnd 20/10 1973, Sak nr. 58/173
DOBBELTHUS - B. 4
OPPDR. GIVER
SARPSBORG OG OMEGN B.B.L.
ULSTRUPSVEI B.R.L. SKJEBERG.
TEGN. TITTEL
FASADER
M.ÅL 1:100
RETTET
DATO
TEGN NR.
TEGNET 15-9-73
SIGN. TB/KH
Ø.7318 - 107




LEIEAREAL 96,5 m²

Godkjent. Skjeberg Bygningsråd
20/12 1973. Sak nr. 586/73

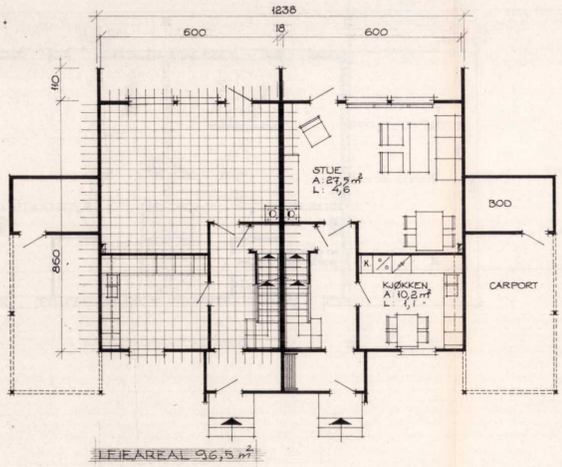
OPPDR. GIVER
SARPSBORG OG OMEGN B.B.L.
ULSTRUPSVEI B.R.L.
SKJEBERG.

TEGN. TITEL
PLAN, 2.ETG.

MÅL: 1:100
TEGNET: 18-9-73
SIGN: TB/KH

RETTET | DATO
TEGN. NR.
Ø.7318-103

NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAG
LANDSFORBUND
ØSTFOLDKONTORET
PELLYGT. 61 S. BORG




LEIEAREAL 96,5 m²

Godkjent. Skjeberg Bygningsråd
20/12 1973. Sak nr. 586/73

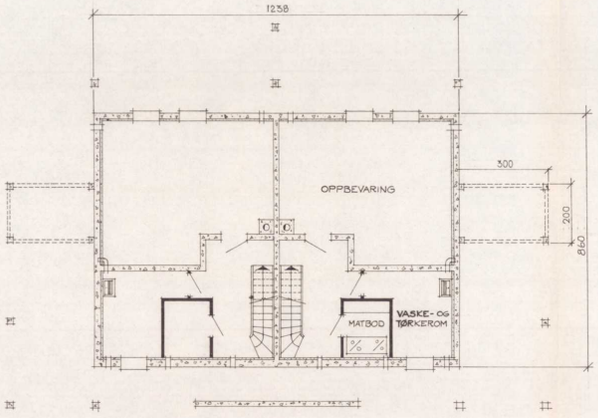
OPPDR. GIVER
SARPSBORG OG OMEGN B.B.L.
ULSTRUPSVEI B.R.L.
SKJEBERG.

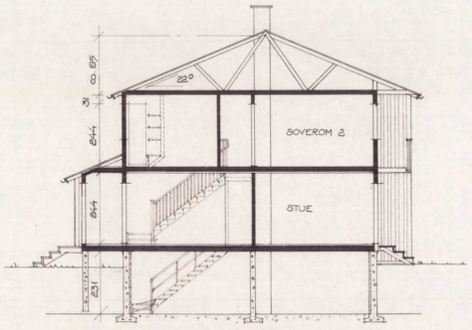
TEGN. TITEL
PLAN, 1.ETG.

MÅL: 1:100
TEGNET: 18-9-73
SIGN: TB/KH

RETTET | DATO
TEGN. NR.
Ø.7318-102

NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAG
LANDSFORBUND
ØSTFOLDKONTORET
PELLYGT. 61 S. BORG



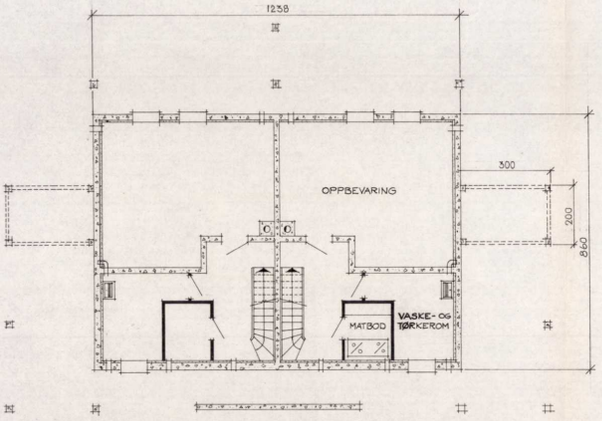

Godkjent. Skjeberg Bygningsråd
20/12 1973. Sak nr. 386/73

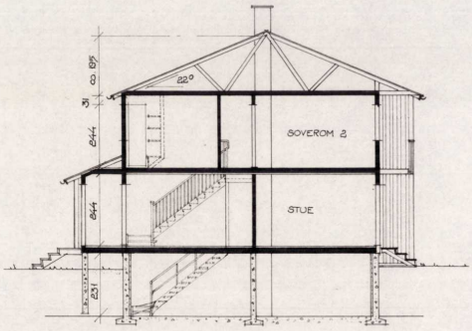
OPPDR. GIVER
SARPSBORG OG OMEGN B.B.L.
ULSTRUPSVEI B.R.L.
SKJEBERG.

TEGN. TITEL
KJELLER, SNITT

MÅL: 1:100
RETTET DATO
TEGNET: 18.9.73
TEGN. NR. Ø.7318-101
SIGN: TB/KG

NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
ØSTFOLDKONTORET
PELLYGT. 61 S. BORG



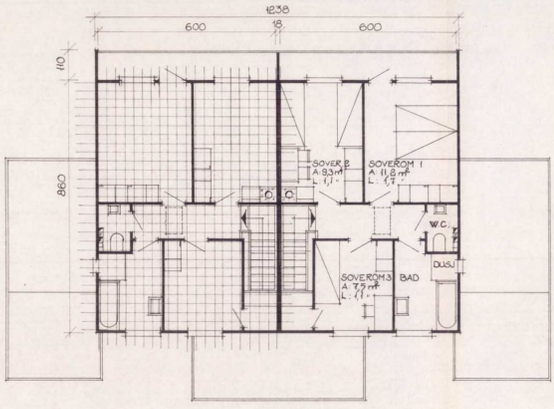

Godkjent. Skjeberg Bygningsråd
20/12 1973. Sak nr. 386/73

OPPDR. GIVER
SARPSBORG OG OMEGN B.B.L.
ULSTRUPSVEI B.R.L.
SKJEBERG.

TEGN. TITEL
KJELLER, SNITT

MÅL: 1:100
RETTET DATO
TEGNET: 18.9.73
TEGN. NR. Ø.7318-101
SIGN: TB/KG

NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
ØSTFOLDKONTORET
PELLYGT. 61 S. BORG




LEIEAREAL 96,5 m²

Godkjent. Skjeberg Bygningsråd
2°/12 1973. Sak nr. 586/73

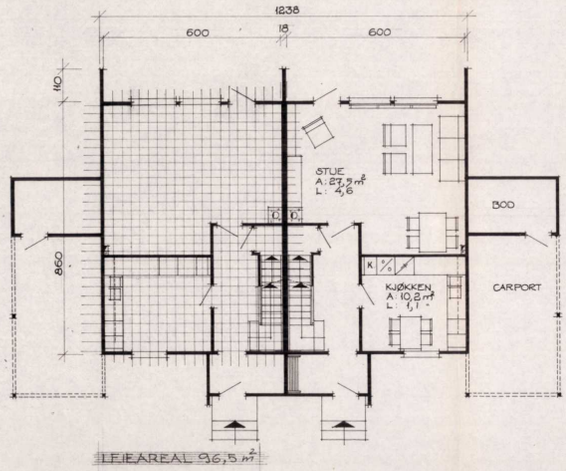
OPPDR. GIVER
SARPSBORG OG OMEGN B.B.L.
ULSTRUPSVEI B.R.L.
SKJEBERG.

TEGN. TITEL
PLAN, 2.ETG.

MÅL: 1:100
TEGNET: 18-9-73
SIGN: TB/KH

RETTET | DATO
TEGN. NR.
Ø.7318-103

NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
ØSTFOLDKONTORET
PELLYGT. 61 S. BORG




LEIEAREAL 96,5 m²

Godkjent. Skjeberg Bygningsråd
2°/12 1973. Sak nr. 586/73

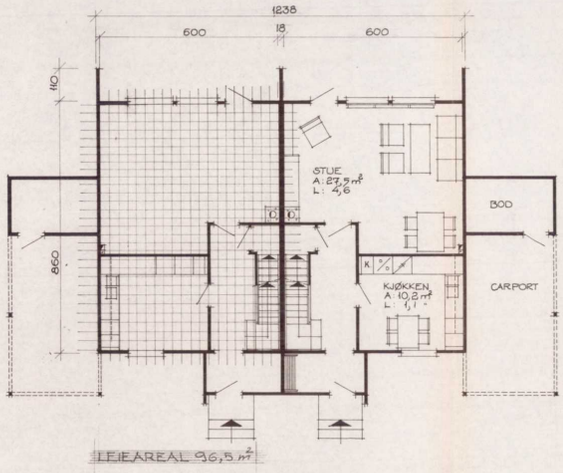
OPPDR. GIVER
SARPSBORG OG OMEGN B.B.L.
ULSTRUPSVEI B.R.L.
SKJEBERG.

TEGN. TITEL
PLAN, 1.ETG.

MÅL: 1:100
TEGNET: 18-9-73
SIGN: TB/KH

RETTET | DATO
TEGN. NR.
Ø.7318-102

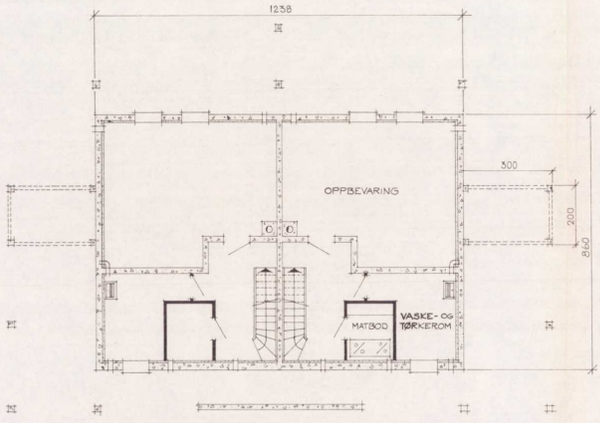
NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
ØSTFOLDKONTORET
PELLYGT. 61 S. BORG

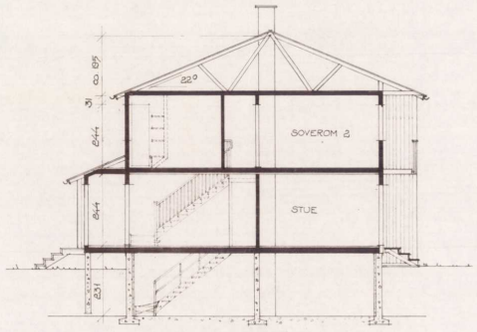



TEIEAREAL 96,5 m²

Godkjent. Skjeberg Bygningsråd
20/12 1973. Sak nr. 561/73

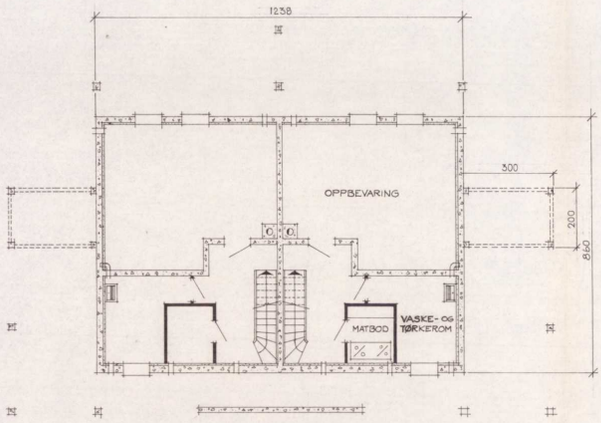
| OPPDR. GIVER | TEGN. TITEL | | |
|---|---|---|---|
| SARPSBORG OG OMEGN B.B.L.<br>ULSTRUPSVEI B.R.L.<br>SKJEBERG. | PLAN, 1. ETG. | | |
| NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAG LANDSFORBUND<br>ØSTFOLDKONTORET<br>PELLYGT. 61 S. BORG | MÅL: 1:100 | RETTET | DATO |
| | TEGNET: 18-9-73 | TEGN. NR. | |
| | SIGN: TB/KA | Ø.7318-102 | |

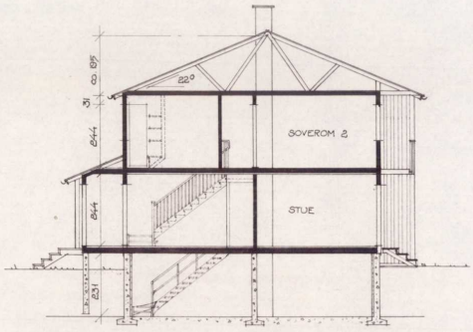



Godkjent. Skjeberg Bygningsråd
20/12 1973. Sak nr. 561/73

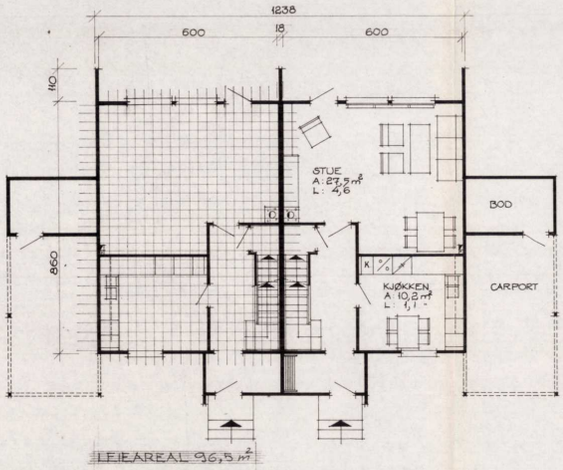
| OPPDR. GIVER | TEGN. TITEL | | |
|---|---|---|---|
| SARPSBORG OG OMEGN B.B.L.<br>ULSTRUPSVEI B.R.L.<br>SKJEBERG. | KJELLER, SNITT | | |
| NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAG LANDSFORBUND<br>ØSTFOLDKONTORET<br>PELLYGT. 61 S. BORG | MÅL: 1:100 | RETTET | DATO |
| | TEGNET: 18-9-73 | TEGN. NR. | |
| | SIGN: TB/KA | Ø.7318-101 | |




Godkjent. Skjeberg Bygningsråd
20/12 1973. Sak nr. 586/73

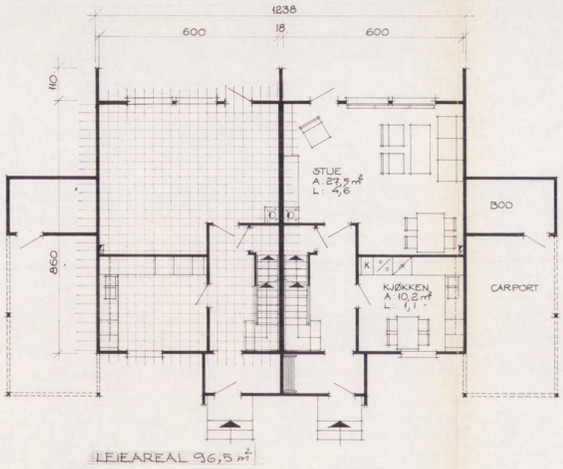
| | | |
|---|---|---|
| OPPDR. GIVER: SARPSBORG OG OMEGN B.B.L. ULSTRUPSVEI B.R.L. SKJEBERG. | TEGN. TITEL: KJELLER, SNITT | |
| NBBL AL. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND ØSTFOLDKONTORET PELLYGT. 61 S. BORG | MÅL: 1:100<br>TEGNET: 18.9.73<br>SIGN: TB/KH | RETTET DATO<br>TEGN. NR. Ø.7318-101 |




LEIEAREAL 96,5 m²

Godkjent. Skjeberg Bygningsråd
20/12 1973 Sak nr. 586/73

| | | |
|---|---|---|
| OPPDR. GIVER: SARPSBORG OG OMEGN B.B.L. ULSTRUPSVEI B.R.L. SKJEBERG. | TEGN. TITEL: PLAN, 1. ETG. | |
| NBBL AL. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND ØSTFOLDKONTORET PELLYGT. 61 S. BORG | MÅL: 1:100<br>TEGNET: 18.9.73<br>SIGN: TB/KH | RETTET DATO<br>TEGN. NR. Ø.7318-102 |




LEIEAREAL 96,5 m²

Godkjent. Skjeberg Bygningsråd
20/12 1973. Sak nr. 586/73

OPPDR. GIVER

SARPSBORG OG
OMEGN B.B.L.
ULSTRUPSVEI B.R.L.
SKJEBERG.

TEGN. TITEL

PLAN, 1.ETG.

MÅL: 1:100

RETTET | DATO

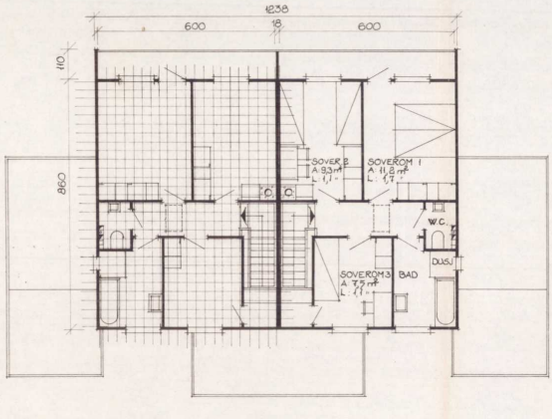
TEGNET: 18-9-73

TEGN. NR.

Ø.7318-102

SIGN: TB/KH

NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAG
LANDSFORBUND
ØSTFOLDKONTORET
PELLYGT. 61 S. BORG




LEIEAREAL 96,5 m²

Godkjent. Skjeberg Bygningsråd
20/12 1973. Sak nr. 586/73

OPPDR. GIVER

SARPSBORG OG
OMEGN B.B.L.
ULSTRUPSVEI B.R.L.
SKJEBERG.

TEGN. TITEL

PLAN, 2.ETG.

MÅL: 1:100

RETTET | DATO

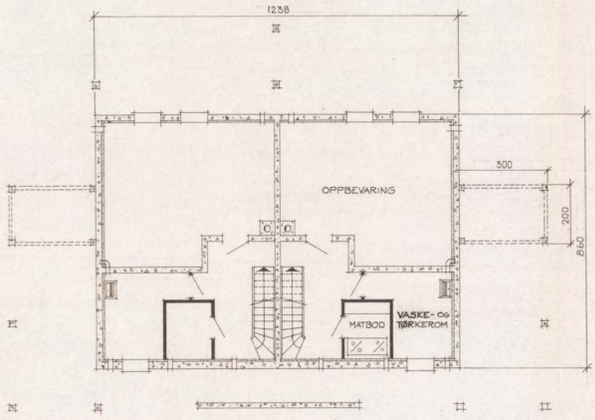
TEGNET: 18-9-73

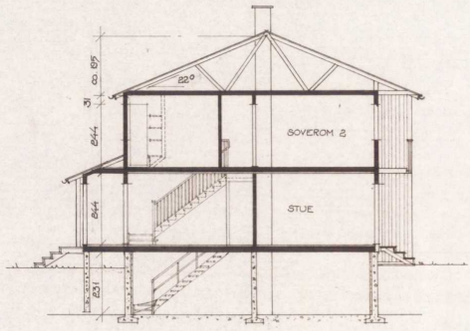
TEGN. NR.

Ø.7318-103

SIGN: TB/KH

NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAG
LANDSFORBUND
ØSTFOLDKONTORET
PELLYGT. 61 S. BORG



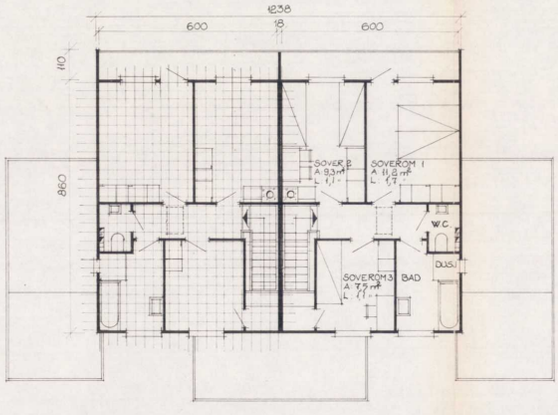

Godkjent. Skjeberg Bygningsråd
20/12 1973. Sak nr. 586/73

OPPDR. GIVER
SARPSBORG OG OMEGN B.B.L.
ULSTRUPSVEI B.R.L.
SKJEBERG.

TEGN. TITEL
KJELLER, SNITT

MÅL 1:100
RETTET
DATO
TEGNET 18.9.73
TEGN. NR. Ø.7318-101
SIGN. TB/KH

NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGERLAG'S LANDSFORBUND
ØSTFOLDKONTORET
PELLYGT. 61 S. BORG




LEIEAREAL 96,5 m²

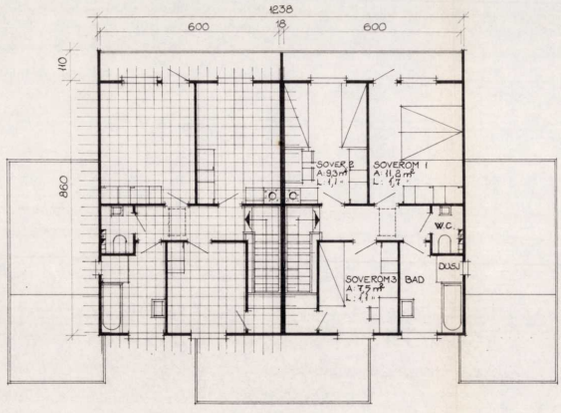
Godkjent. Skjeberg Bygningsråd
20/12 1973. Sak nr. 586/73

SARPSBORG OG OMEGN B.B.L.
ULSTRUPSVEI B.R.L.
SKJEBERG.

TEGN. TITEL
PLAN, 2.ETG.

MÅL 1:100
RETTET
DATO
TEGNET 18.9.73
TEGN. NR. Ø.7318-103
SIGN. TB/KH

NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGERLAG'S LANDSFORBUND
ØSTFOLDKONTORET
PELLYGT. 61 S. BORG




LEIEAREAL 96,5 m²

Godkjent. Skjeberg Bygningsråd
20/12 1973. Sak nr. 584/73

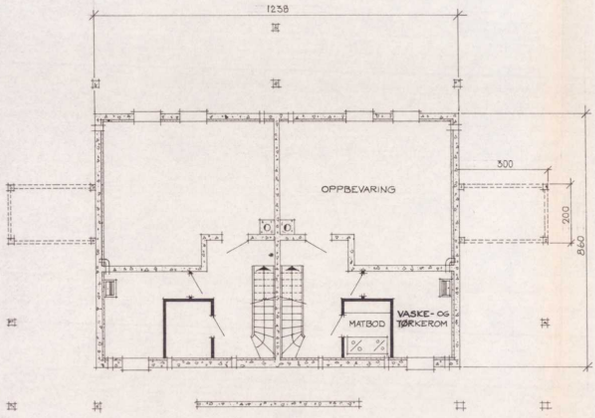
OPPDR. GIVER
SARPSBORG OG OMEGN B.B.L.
ULSTRUPSVEI B.R.L.
SKJEBERG.

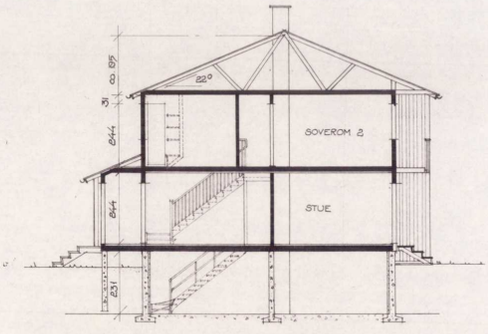
NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
ØSTFOLDKONTORET
PELLYGT. 61 S. BORG

TEGN. TITEL
PLAN, 2.ETG.

MÅL: 1:100
TEGNET: 18-9-73
SIGN: TB. KA

RETTET | DATO
TEGN. NR.
Ø.7318-103




Godkjent. Skjeberg Bygningsråd
20/12 1973. Sak nr. 586/73

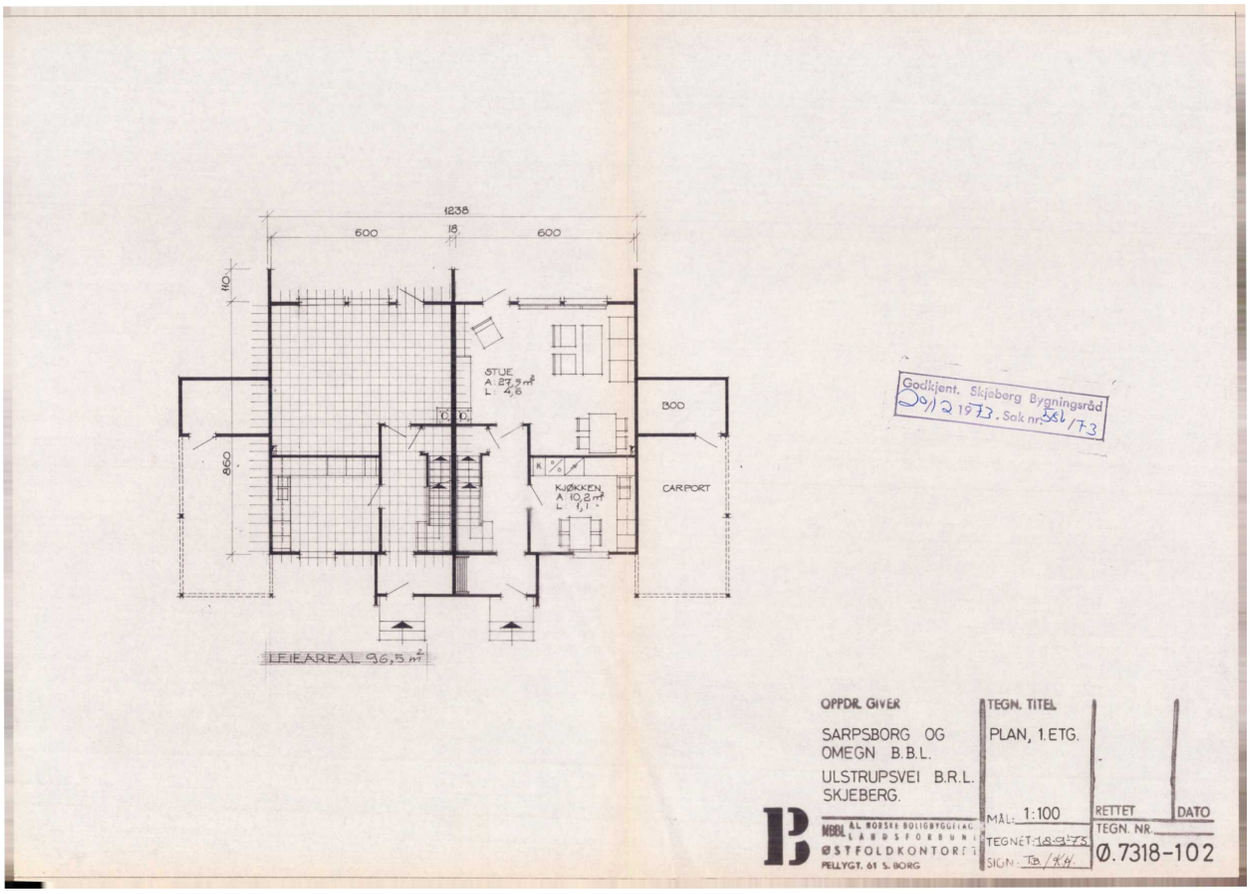
OPPDR. GIVER
SARPSBORG OG OMEGN B.B.L.
ULSTRUPSVEI B.R.L.
SKJEBERG.

NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
ØSTFOLDKONTORET
PELLYGT. 61 S. BORG

TEGN. TITEL
KJELLER, SNITT

MÅL: 1:100
TEGNET: 18-9-73
SIGN: TB. KA

RETTET | DATO
TEGN. NR.
Ø.7318-101


1238
600
18
600
110
860
STUE
A: 27,3 m²
L: 4,6
BOD
CARPORT
KJØKKEN
A: 10,2 m²
L: 1,1
LEIEAREAL 96,5 m²
Godkjent. Skjeberg Bygningsråd
20/12 1973. Sak nr. 561/73
OPPDR. GIVER
SARPSBORG OG OMEGN B.B.L.
ULSTRUPSVEI B.R.L.
SKJEBERG.
TEGN. TITEL
PLAN, 1. ETG.
MÅL: 1:100
RETTET
DATO
TEGNET: 18.9.73
TEGN. NR.
SIGN: TB/KH
Ø.7318-102
NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGERLAG
LANDSFORBUNDET
ØSTFOLDKONTORET
PELLYGT. 61 S. BORG

# Ulstrupsvei Borettslag

## Innkalling til ordinær generalforsamling

Tidspunkt: Mandag 23.03.2026 kl. 19:00

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

## Til behandling foreligger:

1 Konstituering

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

2 Årsmelding for 2025

3 Regnskap og revisors beretning for 2025

4 Innkomne saker

- 4.1 Fra andelseier: Regnskap for lading for 2025
- 4.2 Fra andelseier: Mistillit
- 4.3 Fra andelseier: Kodelås på søppelcontainer
- 4.4 Biler i 12, 14 og 16
- 4.5 Tilgang på vann og trillebårvei

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

- 6.1 Valg av styreleder for 2 år
- 6.2 Valg av styremedlemmer
- 6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år
- 6.4 Valg av valgkomite for 1 år
- 6.5 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

12.03.2026

**Hilsen styret i Ulstrupsvei Borettslag**

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

# 1. Konstituering

## 1.1 Valg av møteleder

## 1.2 Valg av referent

## 1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

## 1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

## 1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

# 2. Årsmelding for 2025

# 3. Regnskap og revisors beretning for 2025

# 4. Innkomne saker

## 4.1 Fra andelseier: Regnskap for lading for 2025

Fra andelseier: "Legge frem regnskap for lading for 2025, hva som er betalt og om det er for mye betalt SKAL overskuddet betales tilbake til de i laget som har ladet bil i 2025.

Et borettslag skal ikke ha inntekt på andres overskytende betalinger.

Jeg regner med at etter forrige Generalforsamling er regskap for lading nå separert fra Hybelhusene og forbruket der? Hvis ikke får styret egenhendig sitte å regne over dette før Generalforsamling. Denne gangen vil vi som har ladet i løpet av 2025, se et regskap over ladingen.

Styret har en forpliktelse til å sette seg inn i hvordan ladeprisen er regulert. Jeg føler det som en stor urettferdighet at ikke styret gjør mer for å sette seg inn i sine forpliktelser og gjøremål."

**Forslag til vedtak:** Regnskap for el-billading

**Styrets innstilling:** Regnskap for elbil-lading er vedlagt. Det fremkommer av regnskapet at differansen er på kr. 1246,-. Styret vil ikke kreve ekstra betaling fra beboere som lader, ettersom dagens ordning ligger så tett opp mot variasjonene i strømprisene som det er praktisk mulig å komme.

Styret foreslår at saken tas til orientering.

## 4.2 Fra andelseier: Mistillit

Fra andelseier: "Selv så har jeg nå i flere omganger prøvd å få styret til å ta tak i kjelleren min der det er så fuktig på innerveggen i kjelleren under boden at det er soppsporer der.

Jeg trodde faktisk at Styret skulle reagere når beboere kommer med slike meldinger.

Alt som ble sagt pr. Mld. var at Sobbl er informert. Senere purret jeg opp og har enda ikke fått tilbakemelding da det ikke har skjedd noe siden første mld.

Jeg vil herved komme med en bekymringsmelding om å si at det sittende styret

unnlater å gjøre jobben sin.

Styret har faktisk forpliktet seg til hele laget ikke bare 36 leiligheter, slik det kan virke som. Vi her nede er den glemte delen av Borettslaget, som veldig få I styret ser ut til å bry seg om?

Her synes jeg rett og slett at vi burde ta opp hele styret til vurdering i GF. Kanskje et mistillitsforslag er det som må til?"

**Forslag til vedtak:** Mistillitsforslag på styret

**Styrets innstilling:** Styret ser på løsninger for å kartlegge hvor det bør dreneres først. Styret vil inngå avtale med f.eks. SOBBL for å bistå i prosjekteringen.

Når det gjelder mistillitsforslaget foreslår styret at saken behandles under punkt 6 Valg, fordi hele styret er på valg.

### 4.3 Fra andelseier: Kodelås på søppelcontainer

Fra andelseier: "Lås på søppelcontainer her nede da vi har mange blinpassasjerer, som gjør at det ofte er fullt alt for tidlig i fht. Henting.

Løsning: Montere en slåe der det brukes en kodelås der samtlige i 12,14 og 16 får utdelt koden."

**Forslag til vedtak:** Montere lås på søppelcontainer tilhørende 12, 14 og 16.

**Styrets innstilling:** Søppeldunkene tilhører alle i borettslaget, og det skal kunne være mulig for de som ikke bor i 12, 14 og 16 å benytte disse hvis det er fullt andre steder.

Styret foreslår at saken tas til orientering og at styret ser på alternative løsninger som å bestille større dunk eller endre plassering.

### 4.4 Biler i 12, 14 og 16

Jeg er lite fornøyd med all bilkjøring og parkering ved 12, 14 og 16. Det er svært trangt, mye hekker, mange biler/mye kjøring og det er mange barn. Dette er en dårlig kombinasjon. Vi må heller ikke glemme tilgangen til utrykkningskjøretøy. Så vidt meg bekjent er alle friske nok til å kunne gå de metrene det er fra parkeringsplassen og til egen bolig. Kjøring av varer etc er selvfølgelig ok, men all hverdagskjøringen og parkeringen ved husene skulle jeg ønske vi kunne minske eller få slutt på.

**Forslag til vedtak:** Se på reglene til kjøring og parkering.

**Styrets innstilling:** Styret mener at dette er tilstrekkelig beskrevet i dagens ordensregler, i tillegg til at det er skiltet med innkjøring forbudt.

### 4.5 Tilgang på vann og trillebårvei

Som beboer midt i rekkehuset synes jeg det er svært vanskelig å få tilgang på både vann og trillebår/trille gressklipper-vei. Jeg må bære gressklipperen gjennom huset og vann må jeg ta fra vaskekjelleren, gjennom "kjellerstua" og ut vinduet. Kranen på siden av huset har jeg ingen tilgang på.

**Forslag til vedtak:** Få laget en utgang som kan brukes og ev anlegge en utekran som jeg også kan bruke.

**Styrets innstilling:** Styret foreslår at saken utsettes, slik at andre løsninger kan vurderes.

## 5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2025 til ordinær generalforsamling

2026.

## 6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Øivind Nilsen
Styremedlem, Remi Spjøtvoll
Styremedlem, Reidun-Synøve Osflaten
Varamedlem, Nils-Ole Bjørnland

### 6.1 Valg av styreleder for 2 år

Øivind Nilsen er på valg.
Styrets forslag: Gjenvalg.

### 6.2 Valg av styremedlemmer

Reidun Synøve Osflaten og Remi Spjøtvoll er på valg.
Det skal velges et styremedlem for ett år og et styremedlem for to år.
Styrets forslag: Gjenvalg.

### 6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Nils-Ole Bjørnland er på valg.
Styrets forslag: Gjenvalg.

### 6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Styret har fungert som valgkomite.

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

## Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

_____

gir med dette fullmakt til:

_____ ,

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

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

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

Borettslagets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

## Styret har bestått av

Styreleder, Øivind Nilsen, Valgt fra 04.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Reidun-Synøve Osflaten, Valgt fra 31.03.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, Remi Spjøtvoll, Valgt fra 04.04.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Nils-Ole Bjørnland, Valgt fra 31.03.2025, 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

Utvendig hovedsikringsskap tilhørende boligene 30 og 32 er skiftet ut.

Snømåking, strøing og feiing av veier og parkeringsplasser er utført.

Alle gressplener i fellesområdene er blitt klippet jevnlig.

Tiltak for skadedyrbekjempelse er gjennomført.

Spyling og kontroll av deler av avløpsrørnettet i laget er foretatt.

Noe snekkerarbeider er gjennomført.

Enkelte rørleggerarbeider er utført.

Utskiftning av defekte dørlåser er gjort.

Skiftet sand i sandkasse ved lekeplassen.

Sporadisk utdeling av poser til matavfall og plast.

## Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2025

Avtalen vår om snømåking, sandstrøing og feiing er fornyet.

Norsk brannvern har foretatt den årlige kontrollen av brannsikkerheten med testing av røkvarslere og kontroll av slukkere samt utskifting av batterier.

Styret har fått diverse henvendelser til behandling hovedsakelig angående: Elbillading, varmepumper, trampoliner, parkering, bilkjøring, nabobråk, støy fra naboer inkludert hunder som bjeffer i lange perioder i strekk, renovasjon.

## Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Fullføre dreneringsarbeid ved hybelhusene.

Takvask.

Snekkerarbeid.

Skadedyrbekjempelse.

Iverksetting av nye brannsikkerhetstiltak anbefalt av Norsk brannvern.

Videreføre arbeidet med utbedring av drenering.

## 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 09.03.2026

# Resultatregnskap for Ulstrupsvei Borettslag

| | Note | 2025 | 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **INNTEKTER** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | | 3 157 776 | 2 704 464 | 3 157 800 | 3 363 400 |
| Innkrevde kostnader finans | | 614 880 | 540 000 | 614 800 | 519 700 |
| Andre inntekter | 1 | 14 013 | 0 | 0 | 15 800 |
| **Sum inntekter** | | **3 786 669** | **3 244 464** | **3 772 600** | **3 898 900** |
| **KOSTNADER** | | | | | |
| Styrehonorar | 2 | 62 400 | 60 000 | 62 400 | 64 300 |
| Arbeidsgiveravgift og pensjon | | 8 798 | 8 460 | 8 800 | 9 100 |
| Revisjonshonorar | 4 | 5 875 | 5 625 | 5 800 | 6 100 |
| Forretningsførerhonorar | | 125 088 | 122 534 | 125 100 | 128 200 |
| Drift og vedlikehold | 5 | 339 909 | 676 526 | 1 272 400 | 793 400 |
| TV/internett | | 399 185 | 358 481 | 372 800 | 418 600 |
| Forsikringer | | 589 570 | 495 308 | 579 500 | 660 300 |
| Kommunale avgifter | | 1 084 663 | 1 061 458 | 1 273 400 | 1 193 300 |
| Eiendomsskatt | | 225 962 | 225 962 | 226 000 | 226 000 |
| Festeavgift | | 140 676 | 140 676 | 140 700 | 140 700 |
| Kostnader strøm, energi | | 51 988 | 41 740 | 38 900 | 56 100 |
| Andre driftskostnader | 6 | 23 280 | 33 061 | 27 000 | 33 100 |
| **Sum kostnader** | | **3 057 393** | **3 229 831** | **4 132 800** | **3 729 200** |
| **Driftsresultat** | | **729 276** | **14 633** | **-360 200** | **169 700** |
| **Finansnetto** | | | | | |
| Utbytte Gjensidige | | 54 411 | 45 631 | 0 | 0 |
| Renteinntekter | | 40 497 | 51 432 | 0 | 0 |
| Rentekostnader | | 169 278 | 190 712 | 228 900 | 136 700 |
| **Sum finansielle poster** | | **-74 370** | **-93 649** | **-228 900** | **-136 700** |
| **Resultat** | | **654 905** | **-79 016** | **-589 100** | **33 000** |
| **Disponering av årsresultat** | | | | | |
| Overført til/fra opptjent egenkapital | | 654 905 | -79 016 | 0 | 0 |

# Balanse for Ulstrupsvei Borettslag

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| **Varige driftsmidler** | | | |
| Bygninger | 7, 11, 12 | 9 790 425 | 9 790 425 |
| Garasjer / carporter | 8, 11 | 52 000 | 52 000 |
| **Sum anleggsmidler** | | **9 842 425** | **9 842 425** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Andre fordringer | 9 | 1 208 597 | 1 093 431 |
| **Bankinnskudd og kontanter** | | | |
| Innestående bank | | 1 395 896 | 1 173 778 |
| Konto for skattetrekk-bundne midler | | 4 | 4 |
| **Sum omløpsmidler** | | **2 604 496** | **2 267 212** |
| **SUM EIENDELER** | | **12 446 921** | **12 109 637** |

# Balanse for Ulstrupsvei Borettslag

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Innskutt egenkapital | | 4 800 | 4 800 |
| Opptjent egenkapital | | 5 798 371 | 5 143 466 |
| **Sum egenkapital** | **10** | **5 803 171** | **5 148 266** |
| **GJELD** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Pantegjeld | 11 | 3 111 535 | 3 469 746 |
| Borettsinnskudd | 12 | 2 634 000 | 2 634 000 |
| Garasjeinnskudd | 12 | 44 000 | 44 000 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **5 789 535** | **6 147 746** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 14 410 | 6 999 |
| Leverandørgjeld | | 830 366 | 794 585 |
| Påløpte renter | | 9 439 | 12 041 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **854 215** | **813 625** |
| **Sum gjeld** | | **6 643 750** | **6 961 371** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **12 446 921** | **12 109 637** |

Ulstrupsvei Borettslag

Sted:_____, dato:_____

| Øivind Nilsen<br>Styreleder | Remi Spjøtvoll<br>Styremedlem | Reidun-Synøve Osflaten<br>Styremedlem |
|---|---|---|

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter
Felleskostnadene innkreves månedlig.

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

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

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

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

## Disponible midler

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

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

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| **Disponible midler pr 01.01.** | **1 453 587** | **1 882 602** |
| Endring disponible midler | | |
| Årets resultat | 654 905 | -79 016 |
| Avdrag lån | -358 211 | -349 998 |
| **Årets endring av disponible midler** | **296 694** | **-429 014** |
| **Disponible midler** | **1 750 281** | **1 453 587** |

| | | |
|---|---|---|
| Omløpsmidler | 2 604 496 | 2 267 212 |
| Kortsiktig gjeld | -854 215 | -813 625 |
| **Disponible midler** | **1 750 281** | **1 453 587** |

Den 01.02.26 forfaller avdrag på lån i Husbanken kr. 56.351. Dette avdraget vil påvirke disponible midler.

# Noter

## Note 1 - Andre inntekter

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 3900 Andre inntekter | 14 013 | 0 |
| **Sum** | **14 013** | **0** |

Andre inntekter: Gjelder innbetalinger ifbm. el-bil lading.

## Note 2 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2025 gjelder for valgperioden 2024/2025.

## Note 3 - Ansatte og OTP

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

## Note 4 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2025 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

## Note 5 - Drift og vedlikehold

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 6600 Vedlikehold bygning | 99 718 | 146 979 |
| 6603 Vedlikehold uteområde | 228 427 | 473 516 |
| 6605 Drift ladestasjoner | 11 765 | 10 032 |
| 6609 Egenandel forsikring | 0 | 46 000 |
| **Sum** | **339 909** | **676 526** |

Vedlikehold bygning: Bytte terrassebord, serviceavtale skadedyr, serviceavtale brannvern, skifte kuleventil, byttet taklampe trappegang og bytte kappvrider.
Vedlikehold uteområde: Snømåking/strøing/feiing, gressklipping og bytte av sand på lekeplass.

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

## Note 6 - Andre driftskostnader

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 6300 Leie av møtelokaler | 1 000 | 1 000 |
| 6490 Leie Container | 12 555 | 13 585 |
| 6800 Kontorrekvisita | 0 | 995 |
| 6860 Kurs og konferanser | 0 | 7 800 |
| 7400 Kontingent | 3 647 | 3 635 |
| 7710 Generalforsamling/årsmøte | 1 875 | 1 875 |
| 7770 Bank og kortgebyr | 2 165 | 2 067 |
| 7771 Diverse purregebyr og renter | -162 | -9 |
| 7790 Andre driftskostnader | 2 200 | 2 104 |
| 7875 Tap på felleskostnader | 0 | 9 |
| **Sum** | **23 280** | **33 061** |

Kto. 7790: Porto og varslingsbrev.

## Note 7 - Bygninger

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

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

## Note 8 - Garasjer/Carporter

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

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

## Note 9 - Andre fordringer

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm. | 1 208 597 | 1 093 431 |
| **Sum** | **1 208 597** | **1 093 431** |

## Note 10 - Endringer egenkapital

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Egenkapital 01.01. | 5 148 266 | 5 227 282 |
| Årets resultat | 654 905 | -79 016 |
| **Egenkapital 31.12.** | **5 803 171** | **5 148 266** |

## Note 11 - Pantegjeld

| Kreditor: | DNB Bank ASA | DNB Bank ASA | Husbanken |
|---|---|---|---|
| **Lånenummer:** | **16365854622** | **12128003043** | **11496492 7** |
| Lånetype: | Annuitet | Annuitet | Annuitet |
| Opptaksår: | 2022 | 2014 | 2005 |
| Rentesats: | 5.05 % | 5.05 % | 4.281 % |
| Beregnet innfridd: | 30.06.2047 | 30.03.2029 | 01.11.2030 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 1 600 000 | 1 500 000 | 4 908 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 1 511 734 | 493 446 | 1 464 566 |
| Avdrag i perioden: | 34 961 | 105 964 | 217 286 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **1 476 773** | **387 482** | **1 247 280** |

## Pantegjeld

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter | 24 | 69 268 | 1 662 432 |
| | 12 | 67 421 | 809 052 |
| | 12 | 53 337 | 640 044 |

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

## Note 12 - Borettsinnskudd

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

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

Resultat og balanse med noter for Ulstrupsvei Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Ulstrupsvei Borettslag**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Øivind Nilsen (sign.) | 06.03.2026 |
| Styremedlem | Remi Spjøtvoll (sign.) | 05.03.2026 |
| Styremedlem | Reidun-Synøve Osflaten (sign.) | 22.02.2026 |

**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 Ulstrupsvei Borettslag

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

*Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Ulstrupsvei Borettslag som viser et overskudd på kr 654 905. 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.

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, 9. mars 2026
**Solhøi Revisjon AS**

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

## Hovedbok/Kontospesifikasjon

Fra periode: 2025-01
Til periode : 2025-12

67 Ulstrupsvei Borettslag

**3900 Andre inntekter**

| Bilagsnr | Dato | Periode | Bilagstekst | Mva | Bankref: | Debet | Kredit |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Inngående saldo | | | 0,00 | |
| 6710000 | 31.01.25 | 2025-01 | Elaway AS, Tilbakebetalt energi lading des | | | | 1 588,11 |
| 6730025 | 12.02.25 | 2025-02 | Elaway AS, Innbet. fra brukere av el-bil lading | | | | 964,30 |
| 6730036 | 13.03.25 | 2025-03 | Elaway AS, Tilbakebetalt energi lading feb | | | | 1 059,22 |
| 6730048 | 14.04.25 | 2025-04 | Elaway AS, Innbet. for ladeforbruk mars | | | | 997,50 |
| 6730060 | 14.05.25 | 2025-05 | Elaway AS, Innbet. for el-bil lading april | | | | 1 060,75 |
| 6730067 | 12.06.25 | 2025-06 | Elaway AS, Innbet. for ladeforbruk mai | | | | 1 290,18 |
| 6730078 | 07.07.25 | 2025-07 | Elaway AS, Innbet. for ladeforbruk juni | | | | 813,71 |
| 6730088 | 18.08.25 | 2025-08 | Elaway AS, Innbetalt for ladeforbruk juli | | | | 909,11 |
| 6730096 | 12.09.25 | 2025-09 | Elaway AS, Innbet. for el-bil lading aug | | | | 1 077,78 |
| 6730107 | 10.10.25 | 2025-10 | Elaway AS, Innbetalt for ladeforbruk sept. | | | | 896,13 |
| 6730117 | 18.11.25 | 2025-11 | Elaway AS, Innbet. for ladeforbruk okt | | | | 1 522,74 |
| 6730131 | 15.12.25 | 2025-12 | Elaway AS, Innbet. for el-bil lading nov | | | | 1 833,05 |
| | | | Inngående Saldo | | | 0,00 | |
| | | | Bevegelse i perioden: | | | 0,00 | 14 012,58 |
| | | | Utgående Saldo | | | | 14 012,58 |

## Hovedbok/Kontospesifikasjon

Fra periode: 2025-01
Til periode : 2025-12

67 Ulstrupsvei Borettslag

**6345 Strøm elbil kostnader**

| Bilagsnr | Dato | Periode | Bilagstekst | Mva | Bankref: | Debet | Kredit |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Inngående saldo | | | 0,00 | |
| 6710001 | 31.01.25 | 2025-01 | Fortum, strøm el-bil des | | | 1 920,13 | |
| 6710002 | 28.02.25 | 2025-01 | Fortum, strøm el-bil jan | | | 1 596,08 | |
| 6730030 | 06.03.25 | 2025-03 | Fortum, strøm elbil feb | | | 1 137,71 | |
| 6730044 | 08.04.25 | 2025-04 | Fortum, strøm el-bilanlegg | | | 2 004,73 | |
| 6710005 | 08.05.25 | 2025-05 | Fortum, strøm el-bilanlegg april | | | 1 015,22 | |
| 6710004 | 10.06.25 | 2025-06 | Fortum, strøm el-bilanlegg mai | | | 1 268,99 | |
| 6730073 | 08.07.25 | 2025-07 | Fortum, strøm El-bil anlegg juni | | | 841,66 | |
| 6710006 | 07.08.25 | 2025-08 | Fortum strøm el-bil juli | | | 944,15 | |
| 6730091 | 08.09.25 | 2025-09 | Fortum, strøm el-bil aug | | | 1 087,28 | |
| 6730101 | 07.10.25 | 2025-10 | Fortum, strøm el-bilanlegg sept | | | 926,62 | |
| 6730110 | 07.11.25 | 2025-11 | Fortum, strøm | | | 1 331,97 | |
| 6730122 | 05.12.25 | 2025-12 | Fortum, strøm | | | 1 183,54 | |
| | | | Inngående Saldo | | | 0,00 | |
| | | | Bevegelse i perioden: | | | 15 258,08 | 0,00 |
| | | | Utgående Saldo | | | 15 258,08 | |

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Ulstrupsvei Borettslag mandag 23.03.2026 kl. 19:00 - SOBBLs lokaler, St. Mariegate 112, møterom kantine.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Valgt ble: Karine Torstensen

### 1.2 Valg av referent

**Vedtak:**
Valgt ble: Karine Torstensen

### 1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 16
Antall fullmakter: 0
Antall stemmer: 16

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

**Vedtak:**
Registreringen ble godkjent.

### 1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

**Vedtak:**
Valgt ble: Vivi Nybråten og Linn Victoria Lund Rustad

### 1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

**Vedtak:**
Innkallingen og den oppsatte dagsorden ble godkjent.

## 2. Årsmelding for 2025

**Vedtak:**
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

## 3. Regnskap og revisors beretning for 2025

**Vedtak:**

Regnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

# 4. Innkomne saker

## 4.1 Fra andelseier: Regnskap for lading for 2025

Fra andelseier: "Legge frem regnskap for lading for 2025, hva som er betalt og om det er for mye betalt SKAL overskuddet betales tilbake til de i laget som har ladet bil i 2025.

Et borettslag skal ikke ha inntekt på andres overskytende betalinger.

Jeg regner med at etter forrige Generalforsamling er regskap for lading nå separert fra Hybelhusene og forbruket der? Hvis ikke får styret egenhendig sitte å regne over dette før Generalforsamling. Denne gangen vil vi som har ladet i løpet av 2025, se et regskap over ladingen.

Styret har en forpliktelse til å sette seg inn i hvordan ladeprisen er regulert. Jeg føler det som en stor urettferdighet at ikke styret gjør mer for å sette seg inn i sine forpliktelser og gjøremål."

**Vedtak:**

Regnskap for elbil-lading er vedlagt i innkallingen. Det fremkommer av regnskapet at differansen er på kr. 1246,-. Styret vil ikke kreve ekstra betaling fra beboere som lader, ettersom dagens ordning ligger så tett opp mot variasjonene i strømprisene som det er praktisk mulig å komme. Saken tas til orientering.

## 4.2 Fra andelseier: Mistillit

Fra andelseier: "Selv så har jeg nå i flere omganger prøvd å få styret til å ta tak i kjelleren min der det er så fuktig på innerveggen i kjelleren under boden at det er soppsporer der.

Jeg trodde faktisk at Styret skulle reagere når beboere kommer med slike meldinger.

Alt som ble sagt pr. Mld. var at Sobbl er informert. Senere purret jeg opp og har enda ikke fått tilbakemelding da det ikke har skjedd noe siden første mld.

Jeg vil herved komme med en bekymringsmelding om å si at det sittende styret unnlater å gjøre jobben sin.

Styret har faktisk forpliktet seg til hele laget ikke bare 36 leiligheter, slik det kan virke som. Vi her nede er den glemte delen av Borettslaget, som veldig få I styret ser ut til å bry seg om?

Her synes jeg rett og slett at vi burde ta opp hele styret til vurdering i GF. Kanskje et mistillitsforslag er det som må til?"

**Vedtak:**

Mistillitsforslaget behandles under punkt 6

## 4.3 Fra andelseier: Kodelås på søppelcontainer

Fra andelseier: "Lås på søppelcontainer her nede da vi har mange blinpassasjerer, som gjør at det ofte er fullt alt for tidlig i fht. Henting.

Løsning: Montere en slåe der det brukes en kodelås der samtlige i 12,14 og 16 får utdelt koden."

For: 1. Blank: 5. Mot: 10

**Vedtak:**

Forslaget fikk ikke tilstrekkelig stemmer og falt.

### 4.4 Biler i 12, 14 og 16

Jeg er lite fornøyd med all bilkjøring og parkering ved 12, 14 og 16. Det er svært trangt, mye hekker, mange biler/mye kjøring og det er mange barn. Dette er en dårlig kombinasjon. Vi må heller ikke glemme tilgangen til utrykkningskjøretøy. Så vidt meg bekjent er alle friske nok til å kunne gå de metrene det er fra parkeringsplassen og til egen bolig. Kjøring av varer etc er selvfølgelig ok, men all hverdagskjøringen og parkeringen ved husene skulle jeg ønske vi kunne minske eller få slutt på.

**Vedtak:**

Styret ser på andre løsninger.

### 4.5 Tilgang på vann og trillebårvei

Som beboer midt i rekkehuset synes jeg det er svært vanskelig å få tilgang på både vann og trillebår/trille gressklipper-vei. Jeg må bære gressklipperen gjennom huset og vann må jeg ta fra vaskekjelleren, gjennom "kjellerstua" og ut vinduet. Kranen på siden av huset har jeg ingen tilgang på.

**Vedtak:**

Saken utsettes, slik at andre løsninger kan vurderes.

## 5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2025 til ordinær generalforsamling 2026.

Forslag: 65.000,- til intern fordeling.

**Vedtak:**

65.000,- til intern fordeling.

## 6. Valg

### 6.1 Valg av styreleder for 2 år

Øivind Nilsen er på valg.
Styrets forslag: Gjenvalg. Andre: Per-Einar Stordahl.

Per-Einar Stordahl fikk 5 stemmer. Øivind Nilsen fikk 11 stemmer.

**Vedtak:**

Valgt ble: Øivind Nilsen

### 6.2 Valg av styremedlemmer

Reidun Synøve Osflaten og Remi Spjøtvoll er på valg.
Det skal velges et styremedlem for ett år og et styremedlem for to år.
Styrets forslag: Gjenvalg. Andre forslag: Per-Einar Stordahl.

Per-Einar Stordahl fikk 6 stemmer. Reidun Synøve Osflaten fikk 11 stemmer. Remi Spjøtvoll fikk 15 stemmer.

**Vedtak:**

Valgt ble: Reidun Synøve Osflaten for 1 år og Remi Spjøtvoll for 2 år.

### 6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Nils-Ole Bjørnland er på valg.
Styrets forslag: Gjenvalg. Andre forslag: ingen

**Vedtak:**
Valgt ble: Nils-Ole Bjørnland

### 6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Styret har fungert som valgkomite.

**Vedtak:**
Styret fungerer som valgkomite.

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

**Vedtak:**
Delegat: Øivind Nilsen

Varadelegat: Remi Spjøtvoll

Protokollen ble opplest før den ble signert.

Protokoll for Ulstrupsvei Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Karine Torstensen (sign.) | 23.03.2026 |
| Sekretær | Karine Torstensen (sign.) | 23.03.2026 |
| Protokollvitne | Vivi Nybråten (sign.) | 23.03.2026 |
| Protokollvitne | Linn-Victoria Lund Rustad (sign.) | 23.03.2026 |

Sarpsborg kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 1048/7/2
Adresse: Johan Paulsens vei 36A
Utskriftsdato: 14.09.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32




Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.
Det kan forekomme områder med reguleringsplaner som ikke er digitalisert. Dersom det ikke er treff på en reguleringsplan og/eller bebyggelsesplan, sjekk likevel planregisteret for området.

## Tegnforklaring

*Reguleringsplan PBL 2008*

- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang- og sykkelveg
- Turveg
- Sikringsone - Frisikt
- Støysone - Gul sone iht. T-1442

*Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008*

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting

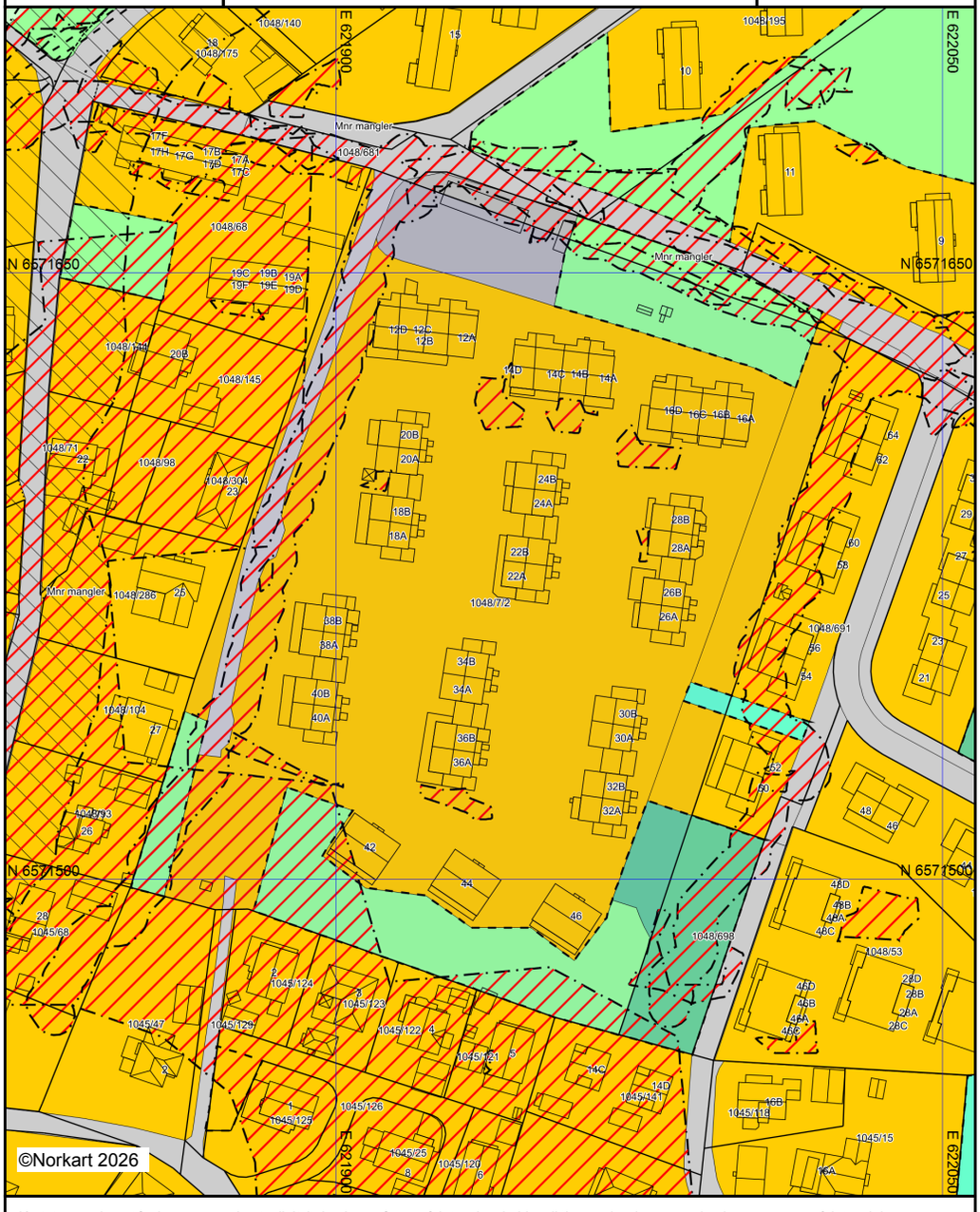
Sarpsborg kommune

# Kommuneplan

Eiendom: 1048/7/2
Adresse: Johan Paulsens vei 36A
Utskriftsdato: 14.09.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32




Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring

*Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Støysonegrense
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Bestemmelsegrense
- Bebyggelse og anlegg - nåværende
- Uteoppholdsareal - nåværende
- Veg - nåværende
- Parkering - nåværende
- Blågrønnstruktur - nåværende
- Friområde - nåværende
- LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringst

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

- Planområde
- Grense for arealformål

# Områdeanalyse
## Sarpsborg kommune områdeanalyse

Norkart

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Eiendom** | 3105 1048/7/2 | | |
| **Utskriftsdato** | 14.09.2026 | **Antall datasett** | 52 |

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

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

### 6 Berørte datasett

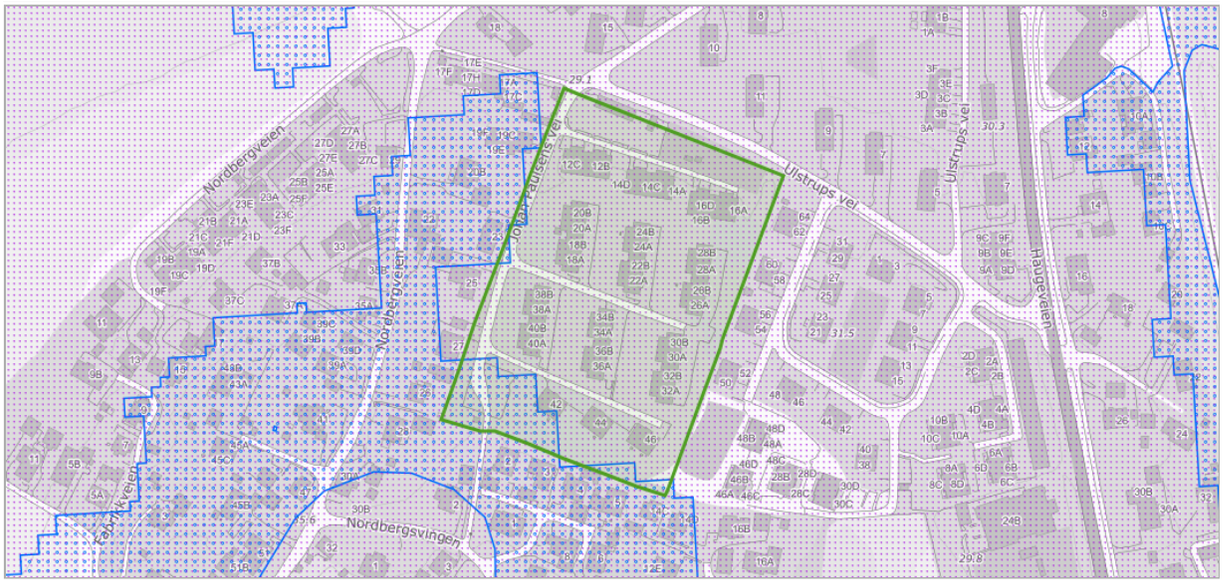
- AKTSOMHETSKART FOR KVIKKLEIRESKRED (NVE)
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)
- TEMAKART LEKEPLASSDEKNING - SENTRUMSPLANEN
- FRILUFTSLIVSOMRÅDER – KARTLAGTE (MD)
- NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)
- VA-LEDNINGER

### 46 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

## AKTSOMHETSKART FOR KVIKKLEIRESKRED (NVE)

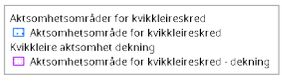
| Kilde | NVE | Versjon | 13.09.2026 |
|---|---|---|---|




### Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Aktsomhetskart for kvikkleireskred'. Kartlaget er utviklet av NVE og tar hensyn til både løsmassene og terrenget. Dersom planlagte tiltak ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, må man gå videre i prosedyren i NVE veileder 1/2019. Metodikken aktsomhetskartet bygger på, identifiserer mulige løsneområder for kvikkleireskred. NVE vurderte at aktsomhetskartet også markerer i tilstrekkelig grad hvor det kan være fare for skade fra utløp fra et kvikkleireskred. Det er dermed ikke nødvendig å vurdere fare for utløp utenfor aktsomhetskartet. Unntaket er der det ligger utløp fra registrerte faresoner utenom aktsomhetsområdet, dette må i så fall følge prosedyren i NVE veileder 1/2019 videre fra steg 4. For tiltak innenfor 'aktsomhetskart for kvikkleireskred' krever kommunen geoteknisk vurdering for alle tiltak som kan få betydning for områdestabiliteten. For mindre tiltak med neglisjerbar betydning for områdestabiliteten henviser kommunen til NVEs veileder 1/2019 vedlegg 2, men for nye bolighus evt. også mindre bygninger med større skjæringer/fyllinger, større VA-arbeid og andre terrengarbeid vil kommunen sammen med søknad om byggetillatelse rutinemessig kreve geoteknisk vurdering. For å sikre god kvalitet på den geotekniske vurderingen krever kommunen at vurderingen blir utført av et foretak som minst kan erklære ansvar i tiltaksklasse 2. Prosjektering av geoteknikk er et eget ansvarsområde. Se link: NVE (https://www.nve.no/)

### Tegnforklaring



## FRILUFTSLIVSOMRÅDER – KARTLAGTE (MD)

| Kilde | Miljødirektoratet | Versjon | 24.08.2026 |
|---|---|---|---|




### Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Friluftslivsområder-kartlagte' fra Miljødirektoratet (MD). Kartlaget viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 – 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

### Tegnforklaring

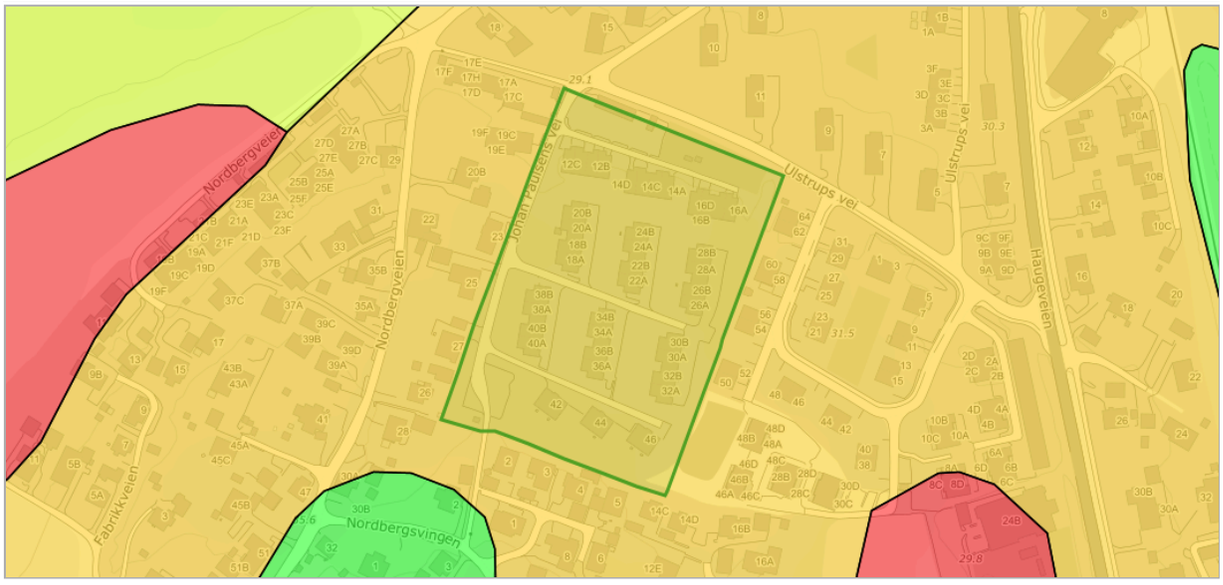
Kartlagte friluftslivsområder
- Svært viktig friluftslivsområde
- Viktig friluftslivsområde

### Objekter

| Navn | Fritype | Friverdi | Faktaark |
|---|---|---|---|
| Ulstrups vei 1048/7 | lekeOgRekreasjonsområde | viktigFriluftslivsområde | Faktaark (pdf) (http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00022778) |

## MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)

| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Versjon | 13.09.2026 |
|---|---|---|---|




### Om datasettet

**Tegnforklaring**

Mulighet for marin leire
- Svært stor
- Stor
- Middels
- Stort sett fraværende

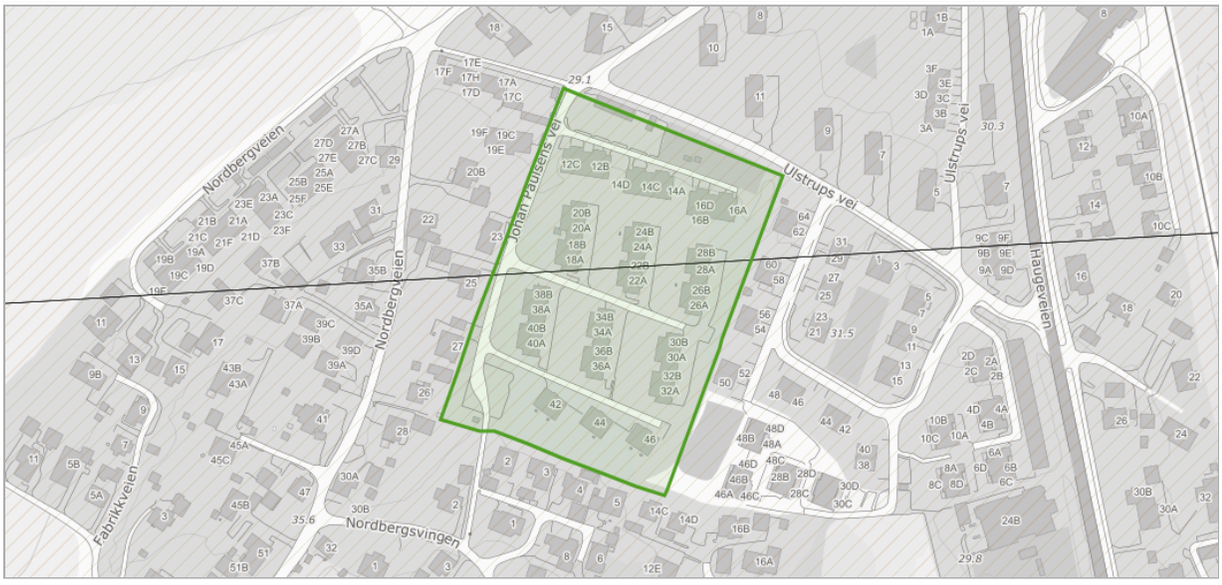
Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'mulighet for marin leire' fra Norges Geologiske Undersøkelse (NGU). Kartlaget viser hvor det potensielt kan finnes marin leire - enten oppe i dagen eller under andre løsmassetyper. 'Mulighet for marin leire' inndeles i svært stor,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

### Objekter

| Mulig marin leire | Løsmassetype |
|---|---|
| stor | Fyllmasse (antropogent materiale) |

## NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)

| Kilde | Miljødirektoratet | Versjon | 24.08.2026 |
|---|---|---|---|




### Om datasettet

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

### Dekningsområde

| Navn | Kartlegger | År |
|---|---|---|
| Navestad | Miljøfaglig Utredning AS | 2022 |
| Skjeberg | Rambøll Norge AS | 2019 |

## TEMAKART LEKEPLASSDEKNING - SENTRUMSPLANEN

| Kilde | Sarpsborg kommune | Versjon | 05.06.2025 |
|---|---|---|---|




### Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen berører et område der det er gjort registreringer av lekeplassdekning. Temakartet viser hvilke områder som har behov for utvikling av fremtidige lekeplasser. Kartet er et temakart til gjeldende sentrumsplan. Se link: Sentrumsplan (https://www.arealplaner.no/sarpsborg3105/arealplaner/161?term=sentrum)

### Tegnforklaring

## VA-LEDNINGER

| Kilde | Kommunene | Versjon | 14.05.2024 |
|---|---|---|---|




### Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen berører kommunale VA-data. Ledningskartet viser det kommunale ledningsnettet som til enhver tid er i drift. Det vises også enkelte private ledninger. Det private nettet er registrert som grått.

### Tegnforklaring

v_kommunene_82_drensledning
Drensledning
v_kommunene_82_overvannsledning
Overvannsledning
Spillvannsledning
Spillvannsledning
v_kommunene_82_vannledning
Vannledning
v_kommunene_82_avloepfelles
Avløp felles
v_kommunene_82_drensledning
Privat ledning
v_kommunene_82_overvannsledning
Privat ledning
Spillvannsledning privat
Privat ledning
v_kommunene_82_vannledning
Privat ledning
v_kommunene_82_avloepfelles
Privat ledning

### Objekter

| Ledningstype | Antall |
|---|---|
| Overvannsledning | 18 |
| Spillvannsledning | 15 |
| Vannledning | 13 |

Utskriftsdato: 14.09.2026

# Sarpsborg kommune

**Adresse:** Postboks 505, 1703 SARPSBORG
**Telefon:** 69 10 80 00

# Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sarpsborg kommune

| **Kommunenr.** | 3105 | **Gårdsnr.** | 1048 | **Bruksnr.** | 7 | **Festenr.** | 2 | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Johan Paulsens vei 36A, 1738 BORGENHAUGEN | | | | | | | | |

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner
- Bebyggelsesplaner
- Reguleringsplaner

**Plantyper uten treff**

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

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 201701 |
| **Navn** | Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 10.10.2024 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/13940/Bestemmelser%2C%20datert%2018.06.2026.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 808 $m^2$<br>**Arealbruk** Veg,Nåværende |
| | **Delareal** 814 $m^2$<br>**Arealbruk** Parkering,Nåværende |
| | **Delareal** 540 $m^2$<br>**KPHensynsonenavn** H320_Lavpunkt<br>**KPFare** Flomfare |
| | **Delareal** 54 $m^2$<br>**Arealbruk** Grønnstruktur,Nåværende |

| | |
|---|---|
| | **Delareal** 2 374 m$^2$<br>**KPHensynsonenavn** H310_Aktsomhet kvikkleire<br>**KPFare** Ras- og skredfare |
| | **Delareal** 17 914 m$^2$<br>**Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende |
| | **Delareal** 3 301 m$^2$<br>**Arealbruk** Friområde,Nåværende |
| | **Delareal** 19 536 m$^2$<br>**BestemmelseOmrådenavn** BS_Lav-moderat fortetting<br>**KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav |
| | **Delareal** 2 301 m$^2$<br>**KPHensynsonenavn** H320_aktsomhet overvann<br>**KPFare** Flomfare |
| | **Delareal** 328 m$^2$<br>**Arealbruk** Uteoppholdsarealer,Nåværende |

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 28013 |
| **Navn** | Haugeveien 13 |
| **Plantype** | Detaljregulering |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 18.06.2015 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/4731/28013%20Bestemmelser%2C%20datert%2024.5.2018.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 967 m$^2$<br>**Formål** Boligbebyggelse, konsentrerte småhus<br>**Feltnavn** BKS2 |
| | **Delareal** 328 m$^2$<br>**Formål** Lekeplass<br>**Feltnavn** f_BLK2 |
| | **Delareal** 296 m$^2$<br>**Formål** Boligbebyggelse, konsentrerte småhus<br>**Feltnavn** BKS8 |
| | **Delareal** 54 m$^2$<br>**Formål** Turveg<br>**Feltnavn** f_GT |

# Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 28022 |
| **Navn** | Bede-Navestad - bebyggelsesplan Ulstrups vei |
| **Plantype** | Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan |
| **Status** | Opphevet |
| **Ikrafttredelse** | 15.11.1973 |

| | | |
|---|---|---|
| **Delarealer** | **Delareal** | 309 $m^2$ |
| | **Formål** | Boliger |
| | **Feltnavn** | B.2 |
| | **Delareal** | 298 $m^2$ |
| | **Formål** | Boliger |
| | **Feltnavn** | B.4 |
| | **Delareal** | 14 348 $m^2$ |
| | **Formål** | Felles grøntareal |
| | **Delareal** | 835 $m^2$ |
| | **Formål** | Felles parkeringsplass |
| | **Delareal** | 1 505 $m^2$ |
| | **Formål** | Gatetun |
| | **Delareal** | 212 $m^2$ |
| | **Formål** | Boliger |
| | **Feltnavn** | A.1 |
| | **Delareal** | 138 $m^2$ |
| | **Formål** | Boliger |
| | **Feltnavn** | C.2 |
| | **Delareal** | 288 $m^2$ |
| | **Formål** | Boliger |
| | **Feltnavn** | B.1 |
| | **Delareal** | 126 $m^2$ |
| | **Formål** | Boliger |
| | **Feltnavn** | C.3 |
| | **Delareal** | 128 $m^2$ |
| | **Formål** | Boliger |
| | **Feltnavn** | C.1 |
| | **Delareal** | 215 $m^2$ |
| | **Formål** | Boliger |
| | **Feltnavn** | A.3 |
| | **Delareal** | 311 $m^2$ |
| | **Formål** | Boliger |
| | **Feltnavn** | B.3 |
| | **Delareal** | 314 $m^2$ |
| | **Formål** | Boliger |
| | **Feltnavn** | B.6 |
| | **Delareal** | 308 $m^2$ |
| | **Formål** | Boliger |
| | **Feltnavn** | B.5 |
| | **Delareal** | 210 $m^2$ |
| | **Formål** | Boliger |
| | **Feltnavn** | A.2 |
| | **Delareal** | 3 625 $m^2$ |
| | **Formål** | Kjørevei |
| **Id** | 28023 | |
| **Navn** | Bede-Navestad - bebyggelsesplan Lillevang | |
| **Plantype** | Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan | |

| | | |
|---|---|---|
| **Status** | Opphevet | |
| **Ikrafttredelse** | 09.03.1982 | |
| **Delarealer** | **Delareal** | 5 $m^2$ |
| | **Formål** | Kjørevei |

# Egne notater Johan Paulsens vei 36 A

# OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

**Generelt**
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

**1.** HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2.** HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

**3.** VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4.** TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5.** BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6.** GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7.** KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8.** MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9.** AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10.** SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11.** LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12.** INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13.** UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14.** POSTKASSE medfølger.

**15.** UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16.** FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17.** SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18.** GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19.** BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20.** BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21.** SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22.** GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.




### Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

**Pris**: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

**Pris**: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

**Pris**: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

# Egne notater Johan Paulsens vei 36 A

# BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

**Oppdragsnr:** 194260098
**Adresse:** Johan Paulsens vei 36 A, 1738 BORGENHAUGEN
**Betegnelse:** GNR 1048, BNR 7, snr 17, fnr 2 i Sarpsborg kommune

**Gis herved bud stort kr.** ..... **skriver** .....

**Budet er bindende til dato** / - kl: ønsket overtagelse: .....

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

**BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

**FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen**

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .....

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

**HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)**

Holmskau & Partners, Sarpsborg Tlf: 469 54 272

Salgsoppgaven er opprettet 28.09.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

&HOLMSKAU PARTNERS

partners.no