



**PRIVATMEGLEREN**  
SARPSBORG

**RÅKILVEIEN 33**

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

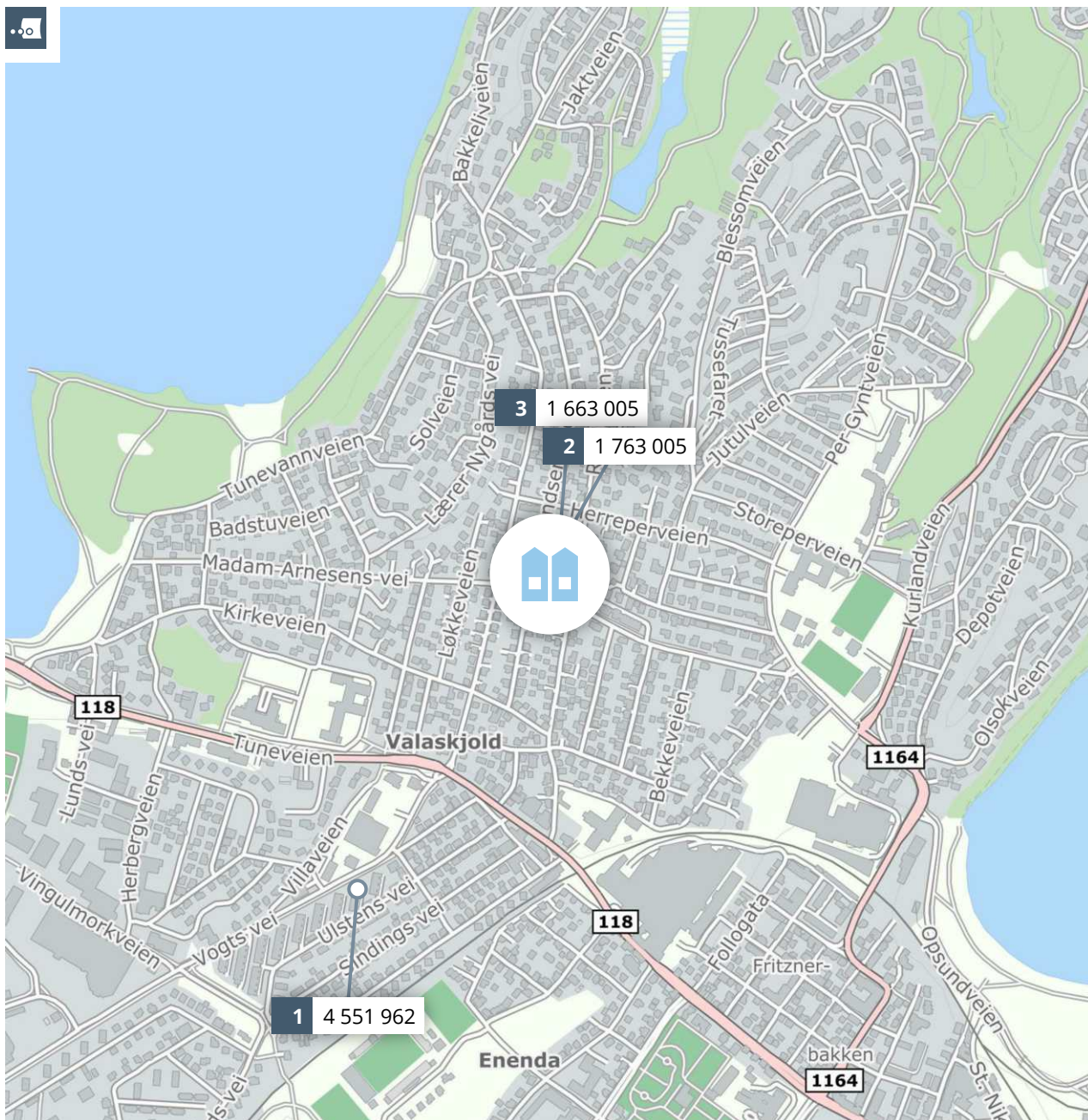
Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører -

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



## Meglerns verddivurdering

# RÅKILVEIEN 33

**P** PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 06.03.2026

Meglerns verddivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglerns verddivurdering. Eiendomsverdi og meglern er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglernforetakets samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verddivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifattestelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig meglern: Ole Christian Arntsen.





# Råkilveien 33, 1710

## SARPSBORG

Borettslag rekkehus på selveiertomt, bygget i 1993

GNR 2062 BNR 710 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 3105  
SARPSBORG GRUNNKRETS BAKKELI

Verdivurdert til

# 2 500 000

**118 000**

Fellesgjeld

**2 618 000**

Totalt

**32 321**

m<sup>2</sup> pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	81 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>
Tomt						- m <sup>2</sup>
Byggeår						1993

Fellesutgifter	6 636
Formue	58 000
Soverom	2
Etasjer	1

Parkering

## Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJG	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
<b>1</b> Ulstens vei 22 D 96 m <sup>2</sup> 1963 26,0 daa 2 sov	16.09.2025	3 990 000	<b>4 350 000</b>	201 962	4 551 962	<b>47 416</b>
<b>2</b> Råkilveien 35 58 m <sup>2</sup> 1993 2. etg 1 sov	15.09.2025	1 650 000	<b>1 650 000</b>	113 005	1 763 005	<b>30 397</b>
<b>3</b> Råkilveien 37 60 m <sup>2</sup> 1992 2. etg 1 sov	22.05.2025	1 600 000	<b>1 550 000</b>	113 005	1 663 005	<b>27 717</b>

Fin leilighet med 2 soverom, sentralt plassert på Øvre Lande

Denne boligen ligger i 1. etasje og er forbeholdt alderspensjonister eller uføretrygdede.

Pen, lys leilighet med enkel, trappefri adkomst. Dette er en av få leiligheter i dette borettslaget med 2 soverom.

Inneholder:

Entré, stue, kjøkken, 2 soverom, bad, bod.

Det er store, lyse fellesarealer i midten av bygningen som kan disponeres av beboerne i borettslaget.

I Råkilveien 33 bor du sentralt, med gode bussforbindelser til byen. Det er gangavstand til butikk og det er fine turmuligheter i området.

Kort fortalt

- Leilighet med 2 soverom
- Egen uteplass
- Trappefri adkomst
- Gode parkeringsmuligheter
- Varmekabel på bad og i alle beboelsesrom
- Varmtvann er inkludert i felleskostnadene
- Separat kjøkken

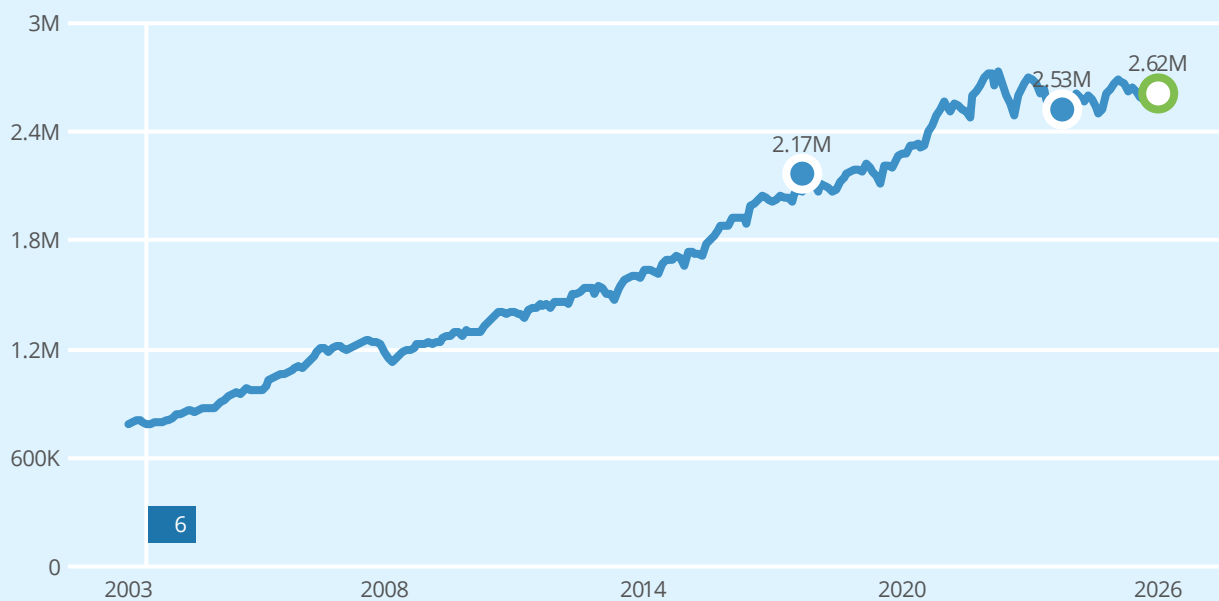
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.



PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: [www.nordea.no/finansiering](http://www.nordea.no/finansiering)

## Historiske omsetninger



Salg   Meglers verdivurdering   Prisindeks   Endring av eiendom

- 1
- 2
- 3 Garasje, anneks
- 4 Garasje, anneks
- 5
- 6 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
21.09.2023	24.01.2024	09.07.2024	2 390 000	2 390 000	137 477	2 527 477	
09.03.2018	21.03.2018	02.05.2018	1 680 000	2 000 000	171 131	2 171 131	
15.10.2007		15.10.2007	-	1 500 000	-	1 500 000	7

7 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.



## Rekkehus til salgs i SARPSBORG kommune nå

**13**  
rekkehus til  
salgs

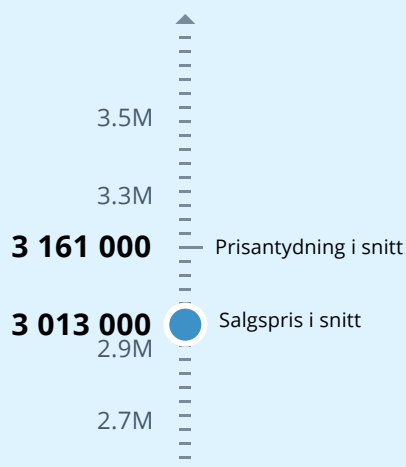


Annonsene har i  
snitt ligget ute i

**78**  
dager

## Rekkehus solgt i SARPSBORG kommune siste 3 mnd

**11**  
rekkehus solgt

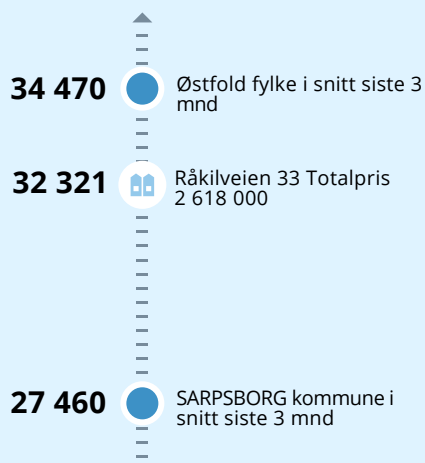


Solgt i snitt  
i løpet av

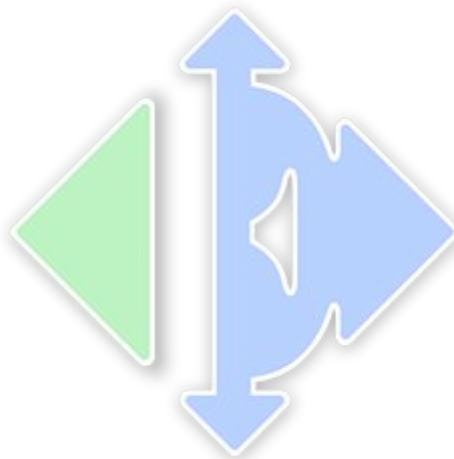
**120**  
dager

for 4.8% under prisantydning

## Analyse m<sup>2</sup>-priser



Leilighet, borettslag  
Råkilveien 33  
1710 Sarpsborg



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
2	TG 1	Ingen vesentlige avvik
6	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

#### Utført av:

Takstmann

**Jostein Mathisen**

Dato: 05/03/2026

Teglverket 13A  
Skjeberg 1747  
41443728  
jostein@takstmann-  
sarpsborg.no

  
Takstmann Jostein Mathisen  
takstmann-sarpsborg.no



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

**AVGRENSNING:**

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjestående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

## Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

## EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:2062, Bnr: 710
Hjemmelshaver:	Kari Elisabeth Sørli (dødsbo)
Seksjonsnummer:	1
Festenummer:	
Andelsnummer:	107
Byggeår:	1993
Tomt:	Felles 10 537,6 m <sup>2</sup>
Kommune:	Sarpsborg (3105)

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Mona Granli (datter)
Befaringsdato:	26.02.2026
Fuktmåler benyttet:	Tramex
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

**OM TOMTEN:**

Lett skrående tomt med asfalterte parkeringsplasser og veier. Store plenarealer og varierende beplantning rundt boligene på pent opparbeidet og vedlikeholdt tomt.

**OM BYGGEMETODEN:**

Ringmur og støpt gulv mot grunn. Støpt etasjeskille. Yttervegger oppført i isolert bindingsverk med liggende panel utvendig. Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmen som er beslått utvendig. Glass merket med årstall 2013. Inngangsdør fra byggeår og terrassedør med 2-lags glass fra byggeår. Valmtak konstruert i tre med kaldt loft over 2.etasje. Taket er tekket med taksteinimiterte stålplater. Inngang til felles overbygget atrium ved innganger til leilighetene. Trapp og heis i bygget. Denne leiligheten ligger i 1.etasje.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Leiligheten fremstår i funksjonell stand. Badet ble pusset opp i 2022 og vinduer skiftet rundt 2013. For øvrig virker overflater, innredninger og installasjoner ti å være fra byggeår. Alders- og bruksslitasje tilsier at det kan planlegges fornyinger og badet har noen avvik ut ifra alder.

**ANNET:****OPPVARMING:**

-Elektrisk gulvvarme i alle rom med unntak av boden.

**BRANNSIKKERHET:**

-Røykvarsler montert i entré/stue.

-Brannslukningsapparat plassert på soverom ved stuen.

**DOKUMENTKONTROLL:****KILDER:**

Oppdragsgiver

Kommunale opplysninger i meglerpakke

Eiendomsverdi.no

Boligopplysninger fra forretningsfører

Sarpsborg kommunes kartløsning på nett

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

ENTRÉ 9,5m<sup>2</sup>: tapet, slett hvitmalt, belegg

BAD 4,9m<sup>2</sup>: fliser, slett hvitmalt, belegg

BOD 3,5m<sup>2</sup>: malt plateledning/betong, slett hvitmalt, belegg

SOVEROM 11,4m<sup>2</sup>: tapet, slett hvitmalt, belegg

STUE 27,3m<sup>2</sup>: tapet, slett hvitmalt, belegg

KJØKKEN 11,2m<sup>2</sup>: tapet/fliser, slett hvitmalt, belegg

SOVEROM/KONTOR 10,3m<sup>2</sup>: tapet, slett hvitmalt, belegg

Arealene som er oppgitt for hvert enkelt rom er målt på innside vegger i rommene. Det totale arealet av disse rommene samsvarer derfor ikke med BRA. Disse er oppgitt for å gi en indikasjon av gulvareal i rommene og må anses som omtrentlige. Arealer av tappeåpninger eller andre åpninger er ikke trukket fra. Arealene er ikke målt og angitt i henhold til gjeldene bransjestandard for arealmåling og det er ikke påkrevd at disse angis i en godkjent tilstandsrapport. Det tas forbehold om avvik.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Tilstandsvurdering ved salg av boligen. Tilleggsbygninger blir hovedsakelig kun beskrevet og ikke tilstandsvurdert. Boligen selges som et dødsbo og dette begrenser tilgang til relevante opplysninger for tilstandsrapporten.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Tidligere salgsannonse opplyser:

2022:

-Fornyng/oppussing av badet til slik det fremstår i dag. Ingen dokumentasjon fremvist. Utført i regi av tidligere eier.

**FORSKRIFT TIL AVHENDINGSLOVA § 2-19:**

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygnings sakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Den dokumentasjon som eventuelt er fremvist er beskrevet ved overnevnte tiltak og/eller ved vurdering for den enkelte bygningsdel

**FELLESKOSTNADER:**

6636 kr i februar 2026.

**AREALER OG ANVENDELSE:****Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIG AREAL:**

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstillende gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i: Internt bruksareal  
 BRA-e: Eksternt bruksareal  
 BRA-b: Innglasset balkong  
 TBA: Terrasse- og balkongareal

**Arealer utenfor boenheten (BRA-e):**

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

**Fellesareal – rettslig avgrensning:**

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

**Viktig merknad om måleregler:**

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Leilighet 1.etg	81			
SUM BYGNING	81			
SUM BRA	81			

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

**BRA-i:**

LEILIGHET 1:ETG: entré, bad, bod, stue, kjøkken, 2 soverom.

**BRA-e:****MERKNADER OM AREAL:**

Takhøyde: 2,37-2,45 meter.

-Hellelagt uteplass regnes ikke som TBA. Denne er på 5m<sup>2</sup>.

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Oppholdsvær på befaringen. Boligen var ubebodd, men normalt møblert.

---

**ANDRE MERKNADER:****TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Jostein Mathisen. Nøkler utlevert hos Privatmegleren Sarpsborg v/ Ole Christian Arntsen

---

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Jostein Mathisen**

Byggmester, Takstmann

05/03/2026



Jostein Mathisen

## 1. Våtrom

### 1.1 Bad

#### TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

##### OVERFLATER OG VENTILASJON:

- Fliser på vegger. Fliser og fuger fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.
- Slett hvitmalt tak. Fremstår i ok stand.
- Mekanisk avtrekk, tilluft fra tilstøtende rom. Trekker ok ved test med papirark.

##### INNREDNING/UTSTYR:

- Skuffeseksjon med servant og 1-greps blandebatteri
- Speil og belysning på overskap
- Dusj på vegg med to-veis glassdører til dusjsone
- Gulvstående toalett
- Opplegg og plass til vaskemaskin

##### Merknader:

- Dør nær våtsone er ikke utført med fuktbestandig materiale og har noe avflassing og påbegynt svelling.

#### TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Belegg på gulvet med oppbrett på vegger. Sluk er plassert i dusjhjørne.

- Sluket ligger 30mm lavere enn gulv ved dør og gulvet i dusjens nedslagsfelt har fall mot sluket.

##### Merknader:

- Belegg har løsnet fra undergulvet i innerste del av dusjhjørne. Årsak kan være mangelfull liming eller liming på fuktig gulv. Forholdene gjør at noe vann blir liggende ved spyling og gir også risiko for utettheter i belegg over tid.
- Området ved servant og vaskemaskin og mot døren har ikke fall og det er ikke sikring mot lekkasjer ut ved døren. Ved eventuelle lekkasjer så kan vann renne ut av rommet og føre til følgeskader.

#### TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent årstall

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Plastsluk med vannlås, klemring og tegn til klemt belegg

- Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
- Det var allerede boret hull i tilstøtende konstruksjon fra kjøkken og dette ble kontrollert uten å påvise tegn til fuktighet.
- Det ble målt med pigger i trevirke i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon
- Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at badet ble pusset opp i 2022, men det er ukjent om belegg på gulv og eventuelt tettesjikt bak veggfliser er fra dette året eller om det er eldre.

##### Merknader:

- Belegg som er løst innerst i dusjhjørne gir risiko for utettheter over tid ved bevegelse i materialet. Rundt avløp fra toalett er det ikke helt tett. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
- Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og fagmessig utført tettesjikt bak fliser på vegger. Kriterier for en godkjent tilstandsrapport tilsier at dette må fremvises for å oppnå bedre tilstandsgrad da bygningsdelen er skjult og har flere risikopunkter som ikke kan kontrolleres.

## 2. Kjøkken

### TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1993

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

#### FUKTSØK PÅ GULV FORAN BENK OG ØVRIGE RISIKOPUNKTER:

Det ble ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder.

#### VENTILATOR:

Trekker ok ved test med papirark.

-Innredning med slette fronter

-Laminat benkeplate. Fliser på vegg over benk

-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri

#### Merknader:

-Kjøkkeninnredning har avskallinger og påbegynt svelling etter alders- og bruksslitasje. Forholdene gir risiko for ytterligere skader ved vannsøl, vasking eller lignende. Flere fronter er skjeve.

-Det kan planlegges utskiftning av kjøkkeninnredning pga alders- og bruksslitasje.

### 3. Andre Rom

#### TG 2 3.1 Andre rom

Overflater og innredninger virker hovedsakelig å være fra byggeår og er malt i flere omganger etter byggeår.

#### Merknader:

-Stedvis er tapet løs fra vegg og har stedvis sprukket. Aldersslitasje er årsak og konsekvens er hovedsakelig estetisk.

-Sprekke i betongvegg i mur indikerer lokale bevegelser i bygget. Sprekken reduserer funksjon for boligens branncellebegrensende bygningsdel.

### 4. Vinduer og ytterdører

#### TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmen som er beslått utvendig. Glass merket med årstall 2013. Inngangsdør av ukjent alder. Terrassedør med 2-lags glass fra byggeår.

-Ok funksjon ved åpning/lukking av dører

-Ok funksjon ved åpning/lukking av vinduer.

-Inngangsdør mangler merking for brann- og lyd motstand.

#### Merknader:

-Terrassedør fra byggeår har slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann og dette gir økt risiko for råteskader over tid. Manglende tetting under døren gir risiko for vanninntrenging under døren.

-Beslag mangler oppbrett på ender og gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann.

### 5. Balkonger, verandaer og lignende

#### Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### Merknader:

### 6. VVS

#### TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1993

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Vanntilførsel i kobberrør og plastrør (rør-i-rør). Avløpsrør i plast.

- Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.
- Fordelingsskap for rør-i-rør system har drenering ut på våtrom.

#### **Merknader:**

- I leiligheten er det kun mulig å stenge vannet på badet. Ved eventuelle lekkasjer på kjøkken så vil ikke vannet kunne stenges hurtig slik at følgeskader reduseres.
- Eldre kobberrør som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Gjenstående forventet brukstid kan anses som kort og utskifting kan planlegges.
- Vannrør i benk under kjøkkenkum er mangelfullt festet og dette kan gi bevegelser og trykkslag som igjen kan svekke sammenføyninger/koblinger og føre til lekkasjer.
- Det er ikke dokumentert at endringer gjort på anlegget ved fornyinger i senere tid er utført av rørlegger. Eventuelle arbeider utført av ufaglærte øker risiko for lekkasjer.

### **TG iu** 6.2 Varmtvannsbereder

Felles forsyning av varmtvann fra beredere som ikke var tilgjengelig for inspeksjon på befaring.

#### **Merknader:**

### **TG 1** 6.3 Ventilasjon

- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilførsel av friskluft via ventiler i vegger. Mekanisk avtrekk fra badet som styres fra kjøkkenventilator.

- Normal løsning for ventilasjon i henhold til boligens alder.
- Det trekker normalt ved test med papirark på avtrekksventil på badet.

#### **Merknader:**

- Ukjent alder og vedlikeholdshistorikk for avtrekksvifte og kanaler.

## **7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

### **7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 1993

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Sikringsskap og automatsikringer fra byggeår. 10 kurser inkludert hovedbryter. Hovedsakelig skjult anlegg.

Samsvarserklæringer:

- Det ligger dokumenter i boligmappa.no som undertegnede ikke har fått tilgang til.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:

- Forespørsel fra undertegnede er ikke besvart.

#### **Merknader:**

- Boligen selges som et dødsbo og undertegnede har ikke mottatt opplysninger om anleggets funksjon og historikk fra personer som har bebodd boligen. Den forenklede undersøkelsen som skal gjøres for en godkjent tilstandsrapport er ikke komplett. Det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av anlegget.

**Vær oppmerksom på:**

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

**Tilleggsopplysninger:****LOVLIGHET:**

-Planløsning og bruken av rommene samsvarer med tegninger fra byggesaksarkivet.

**FERDIGATTEST:**

-Det foreligger midlertidig brukstillatelse for 3 stk. boligbygg m/ 37 leil. og servicedel. Datert 12.01.1993.

-Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998.

**Takstmannens vurdering ved TG2:****1.1.2 Bad Overflate gulv**

-Belegg har løsnet fra undergulvet i innerste del av dusjhjørne. Årsak kan være mangelfull liming eller liming på fuktig gulv. Forholdene gjør at noe vann blir liggende ved spyling og gir også risiko for utettheter i belegg over tid.  
-Området ved servant og vaskemaskin og mot døren har ikke fall og det er ikke sikring mot lekkasjer ut ved døren. Ved eventuelle lekkasjer så kan vann renne ut av rommet og føre til følgeskader.

**1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk**

-Belegg som er løst innerst i dusjhjørne gir risiko for utettheter over tid ved bevegelse i materialet. Rundt avløp fra toalett er det ikke helt tett. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.  
-Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og fagmessig utført tettesjikt bak fliser på vegger. Kriterier for en godkjent tilstandsrapport tilsier at dette må fremvises for å oppnå bedre tilstandsgrad da bygningsdelen er skjult og har flere risikopunkter som ikke kan kontrolleres.

**2.1 Kjøkken Kjøkken**

-Kjøkkeninnredning har avskallinger og påbegynt svelling etter alders- og bruksslitasje. Forholdene gir risiko for ytterligere skader ved vannsøl, vasking eller lignende. Flere fronter er skjeve.  
-Det kan planlegges utskiftning av kjøkkeninnredning pga alders- og bruksslitasje.

**3.1 Andre rom**

-Stedvis er tapet løs fra vegg og har stedvis sprukket. Aldersslitasje er årsak og konsekvens er hovedsakelig estetisk.  
-Sprekk i betongvegg i mur indikerer lokale bevegelser i bygget. Sprekken reduserer funksjon for boligens branncellebegrensende bygningsdel.

**4.1 Vinduer og ytterdører**

-Terrassedør fra byggeår har slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann og dette gir økt risiko for råteskader over tid. Manglende tetting under døren gir risiko for vanninntrenging under døren.  
-Beslag mangler oppbrett på ender og gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann.

**6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør**

-I leiligheten er det kun mulig å stenge vannet på badet. Ved eventuelle lekkasjer på kjøkken så vil ikke vannet kunne stenges hurtig slik at følgeskader reduseres.  
-Eldre kobberør som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Gjenstående forventet brukstid kan anses som kort og utskifting kan planlegges.  
-Vannrør i benk under kjøkkenkum er mangelfullt festet og dette kan gi bevegelser og trykkslag som igjen kan svekke sammenføyninger/koblinger og føre til lekkasjer.  
-Det er ikke dokumentert at endringer gjort på anlegget ved fornyinger i senere tid er utført av rørlegger. Eventuelle arbeider utført av ufaglærte øker risiko for lekkasjer.

**Takstmannens vurdering ved TG3:**



Adresse

**Råkilveien 33, 1710 SARPSBORG**

Dato for energimerking

**06.03.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-266882**

Bygningskategori

**Boligblokker**

Bygningsnummer

**6459889**

Gårdsnummer

**2062**

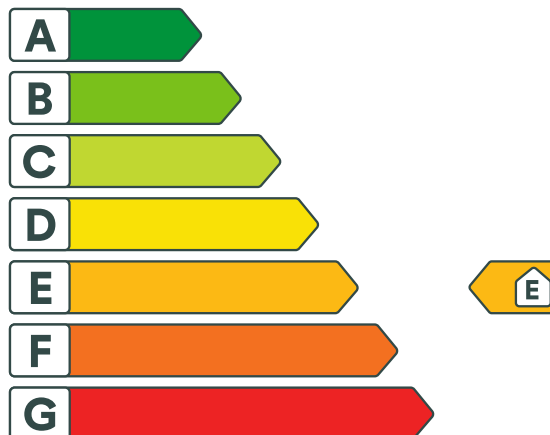
Bruksnummer

**710**

Seksjonsnummer

**1**

Bruksenhetsnummer

**H0107**


## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår

**1993**

Bygningstype

**Leilighet**

Bruksareal

**81,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**81,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**1**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet**

Ventilasjon

**Periodisk avtrekk**


## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygning energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

**208,95 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**217,09 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**17 584 kWh**



## Råkilveien 33, 1710 SARPSBORG



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Råkilveien 33, 1710 SARPSBORG



### Tiltak

#### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

##### Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

##### Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

##### Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

##### Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

##### Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

##### Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

##### Tiltak 8: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

## Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

## Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

## Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

## Tiltak 12: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelleanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

Snøsmelleanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelleanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.



### Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Håvard Bøe

Dato utført: 25.02.26 Side 1 av 2

Lande Borettslag	Vår ref.:	128/107
Råkilveien 33	Type:	Tilknyttet borettslag
1710 SARPSBORG	Eiere:	Kari Sørli's bo
Organisasjonsnr: 961 931 126	Andelsnr:	107

## 1: Felleskostnader

Tot. innev. måned:	6 636	
Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning		
Felleskostnader:	Renter	486
	Felleskostnader - 1	5 532
	Avdrag	518
Objekt:	Parkeringsplass ute ( 255 - 5 )	100

Det er IKKE innført IN-ordning i boligselskapet

## 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	118 122	Gjeld siste årsoppg.:	118 131
Klient ajourf. lån:	4 137 296,45	Klient gj. s. årsoppg.:	4 137 296

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12126983423, DNB Bank ASA  
Annuitetslån, 4 terminer per år.  
Rentesats per 25.02.2026: 5.05% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 31  
Saldo per 25.02.2026: 694 880  
Andel av saldo: 19 839  
Første termin/første avdrag: 30.12.2013 ( siste termin 30.09.2033 )

Lånenummer: 16364058202, DNB Bank ASA  
Annuitetslån, 4 terminer per år.  
Rentesats per 25.02.2026: 5.05% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 61  
Saldo per 25.02.2026: 2 688 547  
Andel av saldo: 76 760  
Første termin/første avdrag: 30.09.2021 ( siste termin 31.03.2041 )

Lånenummer: 16364363730, DNB Bank ASA  
Annuitetslån, 4 terminer per år.  
Rentesats per 25.02.2026: 5.05% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 82  
Saldo per 25.02.2026: 753 869  
Andel av saldo: 21 523  
Første termin/første avdrag: 30.09.2021 ( siste termin 30.06.2046 )

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:  
Styreleder: Eli Brenstad  
Adresse: Råkilveien 37  
Postnr/-sted: 1710 SARPSBORG  
Telefon: Mob.: 91826918  
E-post: elibrenstad@gmail.com

## 6: Ligning - 2025

Annen formue:	58 656	Gjeld:	118 131	Andre inntekter:	2 434
		Utgifter:	6 726		

## 7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	199 000
Andelsnr:	107	Partialobligasjonsnr:	107

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Håvard Bøe

Dato utført: 25.02.26 Side 2 av 2

Lande Borettslag	Vår ref.:	128/107
Råkilveien 33	Type:	Tilknyttet borettslag
1710 SARPSBORG	Eiere:	Kari Sørli's bo
Organisasjonsnr:	961 931 126	

### 8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 2062/710

Bygningstype: Lavblokk

Feste/eiet tomt: Eiet

### 9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA      Polisenr: 79470739

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

E tasje:	01	Første innflytting:	01.06.1993	SSBnr:	H0107
Heis:	Nei	Oppvarmingstype:	Strøm		
Parkeringstype:	Biloppstillingsplass - borettslaget har noen garasjer ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1		
Ansiennitetsregler:	1 - Intern - andelseier i borettslaget 2 - Tildeling Sarpsborg kommune 3 - Alders-/uføretrygdede 4 - Felles forkjøpsrett 4 - Medlem i SOBBL				

Fasiliteter:

Annen informasjon:

# Vedtekter

for LANDE borettslag

org nr. 961 931 126

tilknyttet

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

Vedtatt av generalforsamlingen 15.mars 2006.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) med alders- eller uføretrygd etter Folketrygdloven, kan bli og være andelseiere i borettslaget. Sarpsborg kommune har ervervet og kan eie inntil 12 andeler for bruksoverlating til personer som tilfredsstiller vilkåret i 1. ledd. En av disse andelene kan benyttes til døgnvakt. Dersom Sarpsborg kommune avhender noen av sine andeler reduseres kommunens rett til å eie antall andeler tilsvarende.

Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

Med unntak av kravet om medlemskap i boligbyggelaget gjelder ikke vilkårene for å bli andelseier når andelen overføres til gjenlevende ektefelle eller samboer som benyttet boligen til felles bolig sammen med andelseieren da denne døde

(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) 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 sameiere 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 en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest personer i henhold til kommunal venteliste, utpekt av Sarpsborg kommune, forkjøpsrett. Dersom Sarpsborg kommune ikke benytter sin utpekingsrett har Sarpsborg kommune, 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 av andelseierne i borettslaget melder forkjøpsrett, Sarpsborg kommune ikke benytter sin rett til å utpeke en forkjøpsberettiget eller Sarpsborg kommune selv melder forkjøpsrett, 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, varmtvannsbereider 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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereider og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

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

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

(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 pantessikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

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

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

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

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

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

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

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

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

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende 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, jfr 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.

# ORDENSREGLER for Lande Borettslag

Sist endret på generalforsamling 30.04.2025

## 1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

## 2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2200-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2200, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

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

- på hverdager klokken 0700-2000
- på lørdager klokken 1000-1800.

## 3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

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

#### **4. Fellesarealer**

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

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir og plast sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst.

#### **5. Kjøring og parkering**

Dersom borettslaget har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårds plasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

Det er ikke tillatt å parkere motorkjøretøy på gårds plassen som ikke er i bruk.

#### **6. Dyrehold**

Det er forbudt å holde dyr i borettslaget. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjenning til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

#### **7. Andre bestemmelser**

- Klager eller uoverensstemmelser skal meldes skriftlig til styret

#### **8. Brudd på ordensreglene**

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

# Lande Borettslag

## Innkalling til ordinær generalforsamling

Tidspunkt: Onsdag 30.04.2025 kl. 17:00

Sted: Lande bosenter, møterom 2 Nord

### Til behandling foreligger:

#### 1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av referent
- 1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte
- 1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen
- 1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

#### 2 Regnskap og revisors beretning for 2024

#### 3 Innkomne saker

- 3.1 Sak fra andelseier - ordensregler

#### 4 Godtgjøring til styret

#### 5 Valg

- 5.1 Valg av styreleder for 2 år
- 5.2 Valg av styremedlem for 2 år
- 5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år
- 5.4 Valg av valgkomite for 1 år
- 5.5 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

10.04.2025

### Hilsen styret i Lande Borettslag

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

## **1. Konstituering**

**1.1 Valg av møteleder**

**1.2 Valg av referent**

**1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte**

**1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen**

**1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden**

## **2. Regnskap og revisors beretning for 2024**

## **3. Innkomne saker**

### **3.1 Sak fra andelseier - ordensregler**

Jan-Roger Pettersen skriver følgende:

"Jeg viser til lagets ordensregler vedrørende støyende arbeider i helger. Mener at siste avsnitt i punkt 2, bør endres. Der det gis adgang til støyende arbeider på søndag mellom 10-18.

Jeg mener ordensregler bør være forenlig med vårt Nasjonale lovverk. Der det ikke åpnes for støyende arbeider på helligdager. (Se lov om helligdagsfred.)"

#### **Styrets innstilling**

Styret har ikke opplevd at støy på søndager er et problem i borettslaget, men ber generalforsamlingen ta stilling til om dagens tekst skal beholdes, eller om setningen skal endres.

#### Dagens tekst:

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

- på hverdager klokken 0700-2000
- i helg og helligdager klokken 1000-1800."

#### **Styrets forslag til vedtak**

Ønsker flertallet at ordensreglene skal endres, foreslår styret at setningen "i helg og helligdager klokken 1000-1800" endres til: "på lørdager klokken 1000-1800."

## **4. Godtgjøring til styret**

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

## **5. Valg**

Styret har bestått av:

Styreleder, Eli Brenstad  
Styremedlem, Willy Bakken  
Styremedlem, Anne Marie Norvik  
Varamedlem, Nora-Karin Kjønnås

**5.1 Valg av styreleder for 2 år**

Eli Brenstad er på valg og stiller til gjenvalg

**5.2 Valg av styremedlem for 2 år**

Willy Bakken er på valg og stiller til gjenvalg

**5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år**

Nora-Karin Kjønnås er på valg

**5.4 Valg av valgkomite for 1 år**

**5.5 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 2025 i Lande Borettslag.

Sted og dato: \_\_\_\_\_, \_\_\_\_ / \_\_\_\_ -2025

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

---

### Viktig å vite om fullmakter:

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

## Resultatregnskap for Lande Borettslag

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>INNETEKTER</b>					
Innkrevde felleskostnader		2 280 264	1 905 024	2 280 300	2 281 500
Innkrevde kostnader finans		378 084	753 396	378 100	376 800
Innkrevde kostnader garasjer		62 976	56 160	63 000	62 700
Innkrevde kostnader parkering		1 100	1 200	1 200	600
Andre inntekter	1	556 477	197 059	419 900	216 800
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 278 901</b>	<b>2 912 839</b>	<b>3 142 500</b>	<b>2 938 400</b>
<b>KOSTNADER</b>					
Styrehonorar	2	100 000	106 250	106 000	104 000
Arbeidsgiveravgift og pensjon		14 100	14 100	15 000	14 700
Revisjonshonorar	4	5 000	4 875	5 200	5 200
Forretningsførerhonorar		118 034	116 256	118 300	121 400
Vaktmester		45 444	0	0	0
Renhold		62 779	74 811	60 000	86 000
Drift og vedlikehold	5	4 090 899	358 431	2 767 000	397 000
TV/bredbånd		183 709	163 255	173 000	225 000
Forsikringer		252 092	216 649	252 600	295 000
Kommunale avgifter		423 212	352 619	426 000	510 000
Eiendomsskatt		128 020	128 020	128 000	128 000
Kostnader strøm, energi		226 292	231 649	300 000	300 000
Andre driftskostnader	6	36 961	44 160	40 700	48 200
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 686 542</b>	<b>1 811 075</b>	<b>4 391 800</b>	<b>2 234 500</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 407 641</b>	<b>1 101 764</b>	<b>-1 249 300</b>	<b>703 900</b>
<b>Finansnetto</b>					
Utbytte Gjensidige		23 575	21 258	0	0
Renteinntekter		121 759	128 840	0	0
Rentekostnader		253 962	220 052	255 400	242 400
<b>Sum finansielle poster</b>		<b>-108 628</b>	<b>-69 954</b>	<b>-255 400</b>	<b>-242 400</b>
<b>Resultat</b>		<b>-2 516 268</b>	<b>1 031 810</b>	<b>-1 504 700</b>	<b>461 500</b>
<b>Disponering av årsresultat</b>					
Overført til/fra opptjent egenkapital		-2 516 268	1 031 810	0	0

## Balance for Lande Borettslag

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	7, 11	23 763 000	23 763 000
Garasjer / carporter	8, 11	791 163	791 163
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>24 554 163</b>	<b>24 554 163</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Felleskostnader		6 324	0
Andre fordringer	9	652 035	447 295
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		1 256 158	4 172 923
Konto for skattetrekk-bundne midler		10	10
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 914 527</b>	<b>4 620 228</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>26 468 690</b>	<b>29 174 391</b>

# Balanse for Lande Borettslag

	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital		3 700	3 700
Opptjent egenkapital		15 120 266	17 636 535
<b>Sum egenkapital</b>	<b>10</b>	<b>15 123 966</b>	<b>17 640 235</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	11	4 336 609	4 522 611
Borettsinnskudd	12	6 703 000	6 703 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>11 039 609</b>	<b>11 225 611</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		303 764	306 520
Påløpte renter		1 351	2 026
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>305 115</b>	<b>308 545</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 344 723</b>	<b>11 534 156</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>26 468 690</b>	<b>29 174 391</b>

Lande Borettslag

Sted: Lande, dato: 19/3-2024

Eli Brenstad  
Eli Brenstad  
Styreleder

Willy Bakken  
Willy Bakken  
Styremedlem

Anne Marie Norvik  
Anne Marie Norvik  
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 disposering. Størrelsen på de disponible midlene er et viktig styringsverktøy i vurderingen av om det er nødvendig å endre felleskostnadene.

	2024	2023
<b>Disponible midler pr 01.01.</b>	<b>4 311 682</b>	<b>3 872 093</b>
Endring disponible midler		
Årets resultat	-2 516 268	1 031 810
Avdrag lån	-186 002	-592 221
<b>Årets endring av disponible midler</b>	<b>-2 702 270</b>	<b>439 589</b>
<b>Disponible midler</b>	<b>1 609 412</b>	<b>4 311 682</b>
Omløpsmidler	1 914 527	4 620 228
Kortsiktig gjeld	-305 115	-308 545
<b>Disponible midler</b>	<b>1 609 412</b>	<b>4 311 682</b>

**Note 1 - Andre inntekter**

	2024	2023
3900 Andre inntekter	556 477	197 059
<b>Sum</b>	<b>556 477</b>	<b>197 059</b>

Andre inntekter gjelder avregning sameiekostnader.

**Note 2 - Styrehonorar**

Styrehonorar utbetalt i 2024 gjelder for valgperioden 2023/2024.

**Note 3 - Ansatte og OTP**

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

**Note 4 - Revisjonshonorar**

Revisjonshonorar i 2024 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

**Note 5 - Drift og vedlikehold**

	2024	2023
6600 Vedlikehold bygning	933 042	164 179
6601 Vedlikehold heis	73 612	36 373
6603 Vedlikehold uteområde	139 204	135 667
6604 Vedlikehold rehab	2 910 603	0
6605 Ventilasjon - serviceavtale	34 438	11 562
6609 Egenandel forsikring	0	10 000
6612 Kostnader garasjer	0	650
<b>Sum</b>	<b>4 090 899</b>	<b>358 431</b>

Vedlikehold omfatter løpende fast vedlikehold som snøbrøyting, gressklipping, serviceavtaler samt diverse vedlikehold av uteplass, bygninger og heis. I tillegg er bygningene malt, kledning byttet etter behov, det er også byttet tre VVB og tilrettelagt for elbil lading.

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

**Note 6 - Andre driftskostnader**

	2024	2023
6490 Leie Container	5 657	8 168
6500 Verktøy og redskap	399	0
6550 Driftsmateriell	1 452	10 808
6720 Honorar for økon.og jur.bistan	500	500
6725 Juridisk rådgivning	0	9 547
6800 Kontorrekvisita	6 061	143
6860 Kurs og konferanser	9 300	1 000
7400 Kontingent- fradragsberettiget	2 802	2 763
7710 Generalforsamling/årsmøte	1 875	5 000
7770 Bank og kortgebyr	1 836	1 869
7771 Diverse purregebyr og renter	-98	0
7790 Andre driftskostnader	7 177	4 362
<b>Sum</b>	<b>36 961</b>	<b>44 160</b>

Andre driftskostnader konto 7790 gjelder bærebukett, bevertning generalforsamling og innkjøp av juletrær.

**Note 7 - Bygninger**

Kostpris 1994	23 763 000
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>23 763 000</b>

Tomt, gnr. 2062 bnr. 710, ble kjøpt i 1994 og inngår i kostpris bygninger.

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

**Note 8 - Garasjer/Carporter**

Kostpris garasjeanlegg	791 163
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>791 163</b>

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

**Note 9 - Andre fordringer**

	2024	2023
1599 Andre kortsiktige fordringer	136 585	16 495
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	515 450	430 800
<b>Sum</b>	<b>652 035</b>	<b>447 295</b>

**Note 10 - Endringer egenkapital**

	2024	2023
Egenkapital 01.01.	17 640 235	16 608 425
Årets resultat	-2 516 268	1 031 810
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>15 123 966</b>	<b>17 640 235</b>

### Note 11 - Pantegjeld

	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
<b>Kreditor:</b>	<b>DNB Bank ASA</b>	<b>DNB Bank ASA</b>	<b>DNB Bank ASA</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>16364363730</b>	<b>16364058202</b>	<b>12126983423</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2021	2013
Rentesats:	5.70 %	5.70 %	5.70 %
Beregnet innfridd:	30.06.2046	31.03.2041	30.09.2033
Opprinnelig lånebeløp:	850 000	3 200 000	1 500 000
Lånesaldo 01.01:	791 883	2 900 203	830 525
Avdrag i perioden:	18 276	102 061	65 665
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>773 606</b>	<b>2 798 142</b>	<b>764 860</b>

### Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	6	123 813	742 878
	16	117 454	1 879 264
	15	114 298	1 714 470

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

Opprinnelig borettsinnskudd 1994 kr 6 703 000.

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



## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Lande Borettslag

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### *Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Lande Borettslag som viser et underskudd på kr 2 516 268. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### *Grunnlag for konklusjonen*

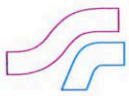
Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante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

#### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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

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





### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Sarpsborg, 19. mars 2025

**Solhøi Revisjon AS**

Kay Åge Minge  
Statsautorisert revisor

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Lande Borettslag onsdag 30.04.2025 kl. 17:00 - Lande bosenter, møterom 2 Nord.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Valgt ble: Håvard Bøe

### 1.2 Valg av referent

**Vedtak:**

Valgt ble: Håvard Bøe

### 1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 18

Antall fullmakter: 1

Antall stemmeberettigede: 19

I tillegg møtte

Medeiere/andre: 6

Fra SOBBL: Håvard Bøe

**Vedtak:**

Godkjent

### 1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

**Vedtak:**

Valgt ble: Sten Erik Johannesen og Lillian Ørseng

### 1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

**Vedtak:**

Godkjent

## 2. Regnskap og revisors beretning for 2024

**Vedtak:**

Regnskapet for 2024 ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

### 3. Innkomne saker

#### 3.1 Sak fra andelseier - ordensregler

Jan-Roger Pettersen skriver følgende:

"Jeg viser til lagets ordensregler vedrørende støyende arbeider i helger. Mener at siste avsnitt i punkt 2, bør endres. Der det gis adgang til støyende arbeider på søndag mellom 10-18.

Jeg mener ordensregler bør være forenlig med vårt Nasjonale lovverk. Der det ikke åpnes for støyende arbeider på helligdager. (Se lov om helligdagsfred.)"

#### Styrets innstilling

Styret har ikke opplevd at støy på søndager er et problem i borettslaget, men ber generalforsamlingen ta stilling til om dagens tekst skal beholdes, eller om setningen skal endres.

#### Dagens tekst:

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

- på hverdager klokken 0700-2000
- i helg og helligdager klokken 1000-1800."

#### Styrets forslag til vedtak

Ønsker flertallet at ordensreglene skal endres, foreslår styret at setningen "i helg og helligdager klokken 1000-1800" endres til: "på lørdager klokken 1000-1800."

#### Vedtak:

Setningen "i helg og helligdager klokken 1000-1800" i ordensreglenes punkt 2, endres til "på lørdager klokken 1000-1800".

### 4. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

Forslag: Kr. 70.000 til styreleder Eli Brenstad og kr. 15.000 hver til styremedlemmene Willy Bakken og Anne Marie Norvik

#### Vedtak:

Som forslag

### 5. Valg

#### 5.1 Valg av styreleder for 2 år

Eli Brenstad er på valg og stiller til gjenvalg

Andre forslag: Ingen

#### Vedtak:

Eli Brenstad ble valgt

## **5.2 Valg av styremedlem for 2 år**

Willy Bakken er på valg og stiller til gjenvalg

Andre forslag: Ingen

### **Vedtak:**

Willy Bakken ble valgt

## **5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år**

Nora-Karin Kjønnås er på valg

Forslag: Gjenvalg av Nora-Karin Kjønnås

### **Vedtak:**

Nora-Karin Kjønnås ble valgt

## **5.4 Valg av valgkomite for 1 år**

### **Vedtak:**

Styret fungerer som valgkomite

## **5.5 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år**

### **Vedtak:**

Delegat: Eli Brenstad ble valgt

Varadelegat: Willy Bakken ble valgt

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.

Sarpsborg, 30.04.2025

Håvard Bøe, møteleder (sign.)

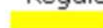

Sten Johannesen, protokollvitne (sign.)

Lillian Ørseng, protokollvitne (sign.)



## Tegnforklaring

### Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk


### Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.)

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg


### Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §







-  Privat veg

### Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles avkjørsel

### Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Eiendoms grense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift utnytting



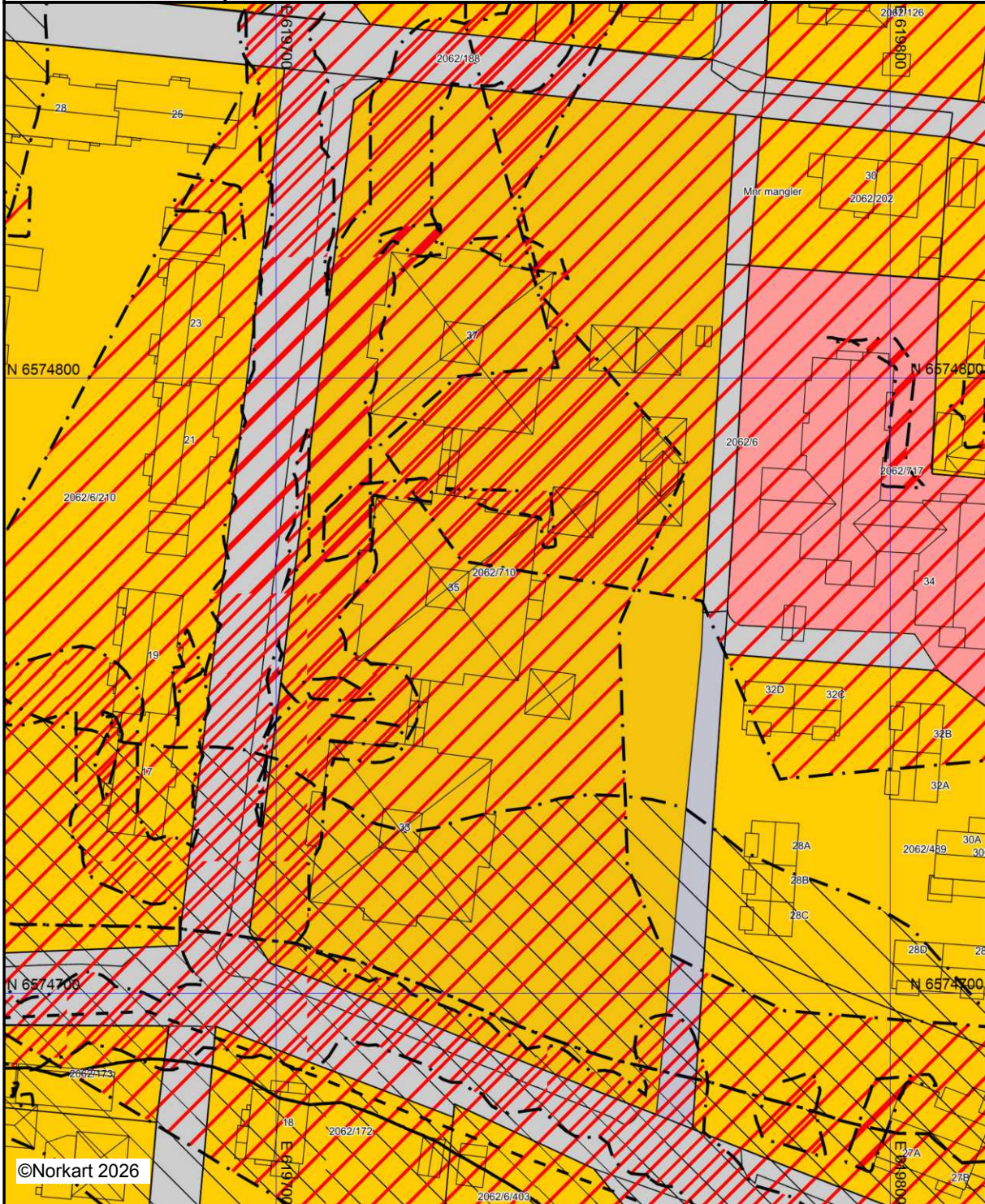
Sarpborg kommune

# Kommuneplan

Eiendom: 2062/710/0/1  
Adresse: Råkilveien 33  
Utskriftsdato: 24.02.2026  
Målestokk: 1:1000



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.

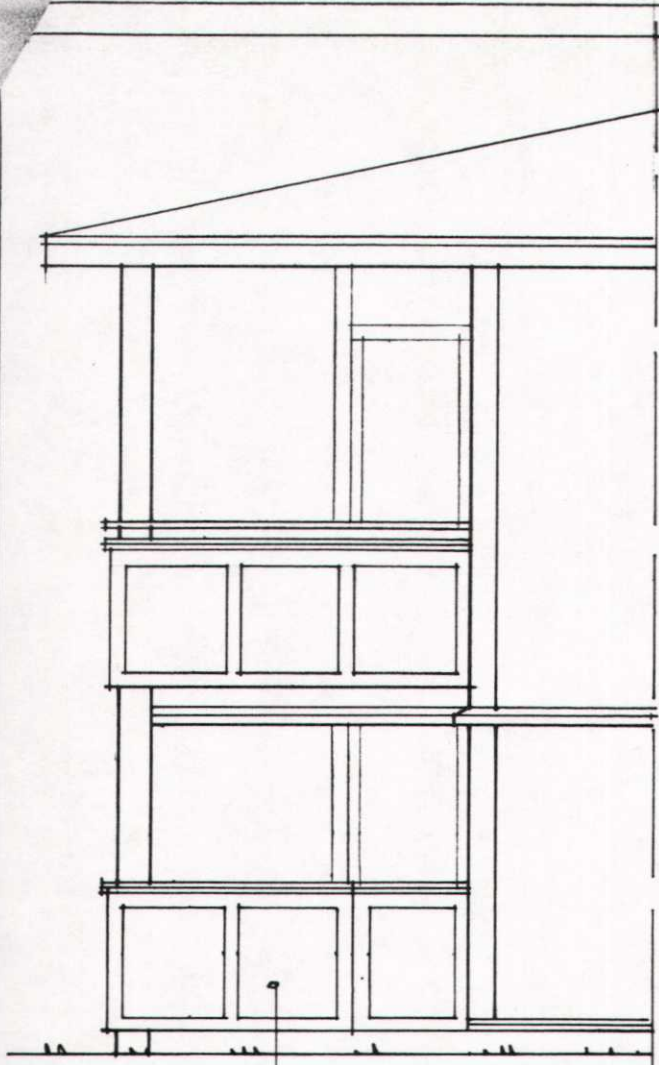
## Tegnforklaring

*Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Støysonegrense
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Bestemmelsegrense
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Veg - nåværende

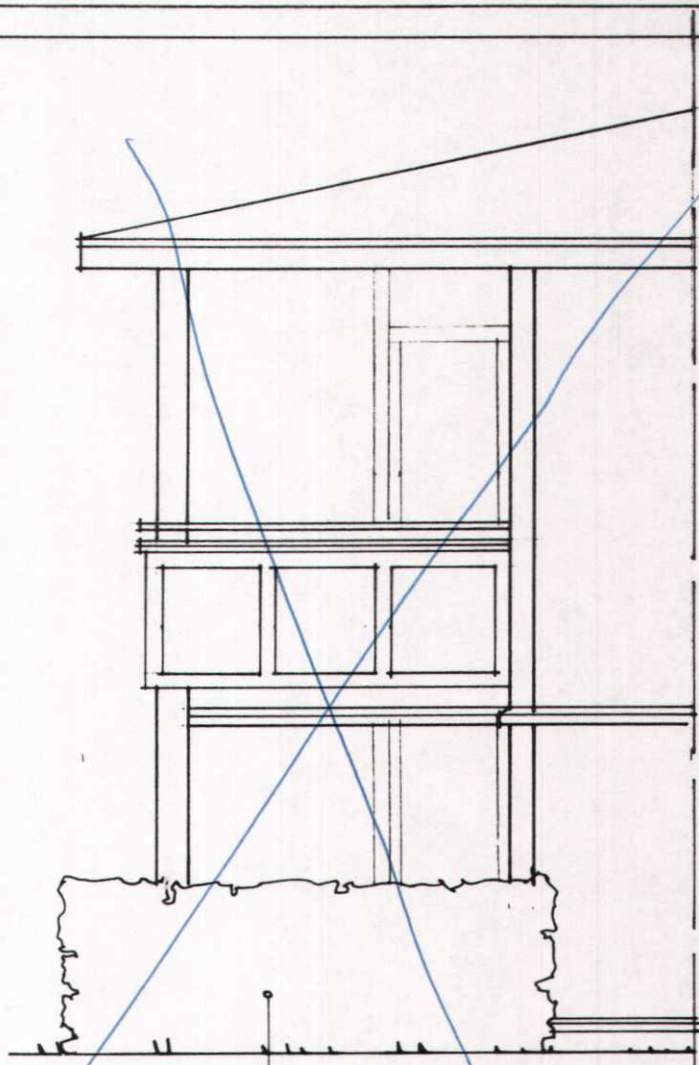
*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Grense for arealformål



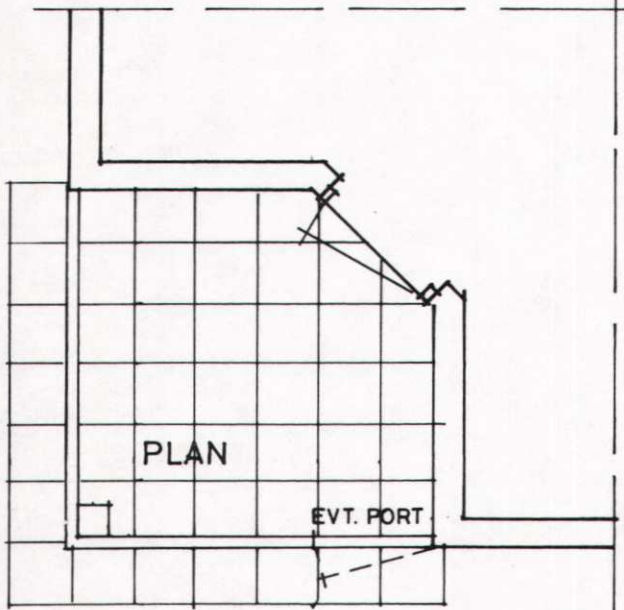
SAMME PLATER  
SOM I 2. ETJ.

OPPRISS.



HEKK.

OPPRISS.

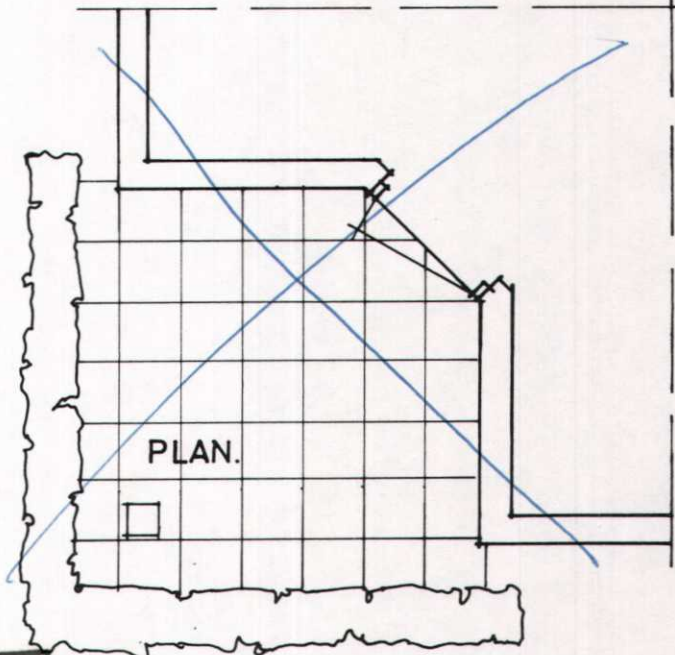


PLAN

EVT. PORT

ALT. A.

Teknisk sjet i Sarpsborg. *BM*  
godkjent *16/6* 19*99* sak nr. *58/99*



PLAN.

ALT. B.

SKISSEFORSLAG M. 1:50  
LANDE BO

LEIF LINDØREN  
ARKITEKT M. A. A.

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	Råkilveien 33	H0107	2062/710/0/1	82	3	1	1	Kjøkken

### Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SØRLI KARI ELISABETH 301045*****	Eiendomsrett 1/1		Død

### Vegadresse: Råkilveien 33

### Adressetilleggsnavn:

Poststed	1710 SARPSBORG	Kirkesogn	02020401 Tune
Grunnkrets	2208 Bakkeli	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	3 Kurland		

## Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	6459889		Bo- og servicesenter (151)	Tatt i bruk (TB)	12.01.1993

### 1: Bygning 6459889: Bo- og servicesenter (151), Tatt i bruk 12.01.1993

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	1204
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1204
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	14

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	04.11.1991	04.11.1991
Igangsettingstillatelse	06.01.1992	07.02.1992
Tatt i bruk	12.01.1993	16.07.1993

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	7	577	0	577	0	0	0
H01	7	627	0	627	0	0	0

## Borettslag

Navn	Lande Borettslag	Org.nr	961931126
Adresse	Postboks 335, 1702 SARPSBORG	Ant. andeler	0

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

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Seksjon	2062/710/0/1	0	



# Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 24.02.2026

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2062	Bruksnr.	710	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Råkilveien 33, 1710 SARPSBORG								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

### Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.2024
Bestemmelser	- <a href="https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12972/201701%20Bestemmelser%2C%20datert%2009.10.2025.pdf">https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12972/201701%20Bestemmelser%2C%20datert%2009.10.2025.pdf</a>
Delarealer	<b>Delareal</b> 2 005 m <sup>2</sup> <b>KPHensynsonenavn</b> H320_aktksomhet overvann <b>KPFare</b> Flomfare
	<b>Delareal</b> 8 112 m <sup>2</sup> <b>KPHensynsonenavn</b> H320_aktksomhet flom <b>KPFare</b> Flomfare
	<b>Delareal</b> 407 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Veg,Nåværende

**Delareal** 2 415 m<sup>2</sup>  
**KPHensynsonenavn** H220\_Veg  
**KPStøy** Gul sone iht. T-1442

**Delareal** 3 072 m<sup>2</sup>  
**KPHensynsonenavn** H310\_kartlagt kvikkleiresone  
**KPFare** Ras- og skredfare

**Delareal** 408 m<sup>2</sup>  
**KPHensynsonenavn** H210\_Veg  
**KPStøy** Rød sone iht. T-1442

**Delareal** 10 538 m<sup>2</sup>  
**BestemmelseOmrådenavn** BS\_Lav-moderat fortetting  
**KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

**Delareal** 343 m<sup>2</sup>  
**KPHensynsonenavn** H320\_Lavpunkt  
**KPFare** Flomfare

**Delareal** 10 130 m<sup>2</sup>  
**Arealbruk** Bebyggelse og anlegg, Nåværende

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

**Id** 23033

**Navn** Nordre Lande eldresenter

**Plantype** Eldre reguleringsplan

**Status** Endelig vedtatt arealplan

**Ikrafttredelse** 06.11.1986

**Bestemmelser** - <https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/1424/2333.pdf>

**Delarealer**  
**Delareal** 9 895 m<sup>2</sup>  
**Formål** Offentlig bebyggelse  
**Feltnavn** Offentlige bygninger

**Delareal** 2 m<sup>2</sup>  
**Formål** Gang-/sykkelvei  
**Feltnavn** Gang- / sykkelvei

**Delareal** 638 m<sup>2</sup>  
**Formål** Kjørevei  
**Feltnavn** Kjørevei

Eiendom	3105 2062/710		
Utskriftsdato	24.02.2026	Antall datasett	17

**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.

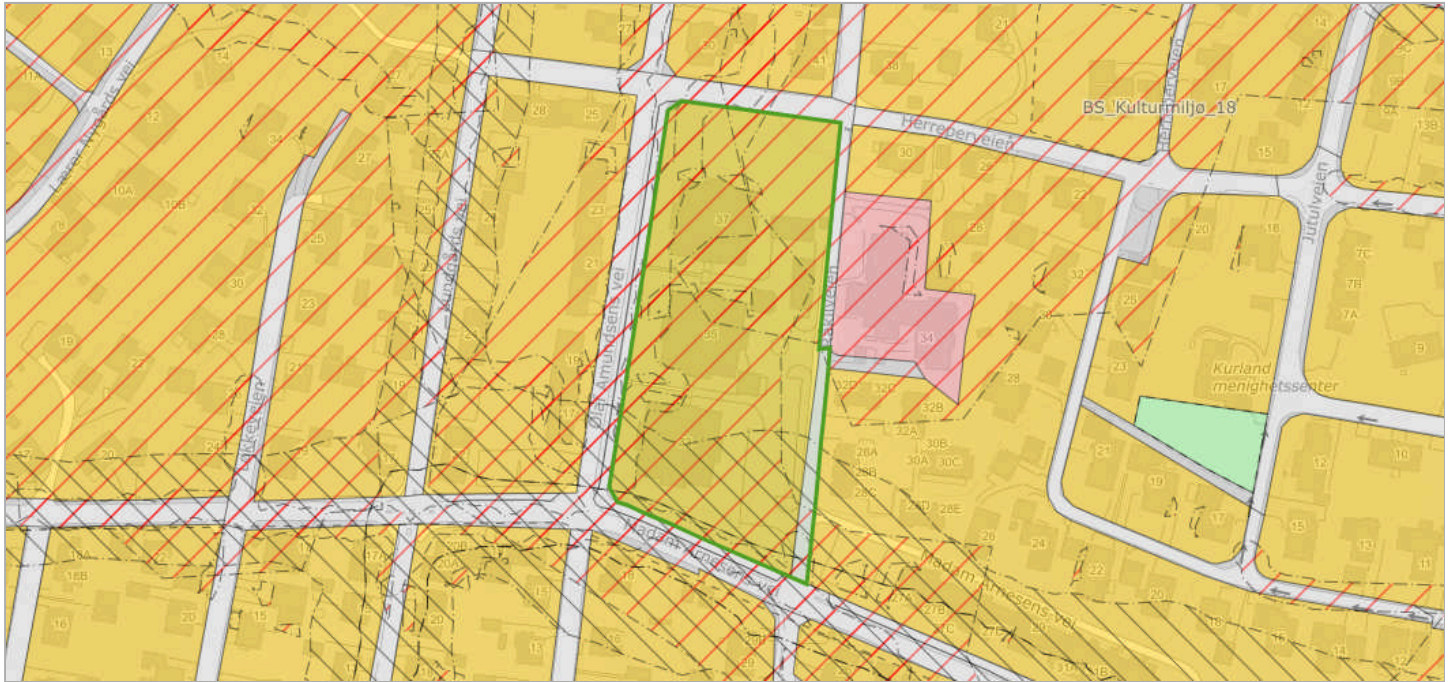
### 3 Berørte datasett

- ❗ KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- ❗ REGULERINGSPLAN
- ❗ MULIGHET FOR MARIN LEIRE

### 14 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ 100-METERSSONE SJØ
- ✔ Gul liste
- ✔ Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru
- ✔ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner – Fredete bygninger
- ✔ KVIKKLEIRE
- ✔ REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID
- ✔ FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- ✔ Kommunedelplan
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ KVIKKLEIRE
- ✔ Oppheving av reguleringsplaner
- ✔ VERNEVERDIVURDERING

Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025
-------	-----------	---------	------------



**Om datasettet**

Eiendommen ligger innenfor kommuneplanens arealdel 2024-2036. Se plananalysen for informasjon.

**Tegnforklaring**

KpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Bebyggelse og anlegg - Nåværende
KpArealformålOmråde - Tjenesteyting	Tjenesteyting - Nåværende
KpArealformålOmråde - Grønnstruktur	Friområde - Nåværende
KpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur	Samferdsel og teknisk infrastruktur
KpArealformålOmråde - Veg	Veg - Nåværende
KpFareSone	Rasfare Flomfare
KpStøySone	Rød sone iht. T-1442 Gul sone iht. T-1442
KpBestemmelseOmråde	Bestemmelseområde
KpFareGrense	Faresone grense
KpStøyGrense	Støysonegrense
KpBestemmelseGrense	Bestemmelsegrense
KpOmråde	Kommuneplanområde
KpArealGrense	Grense for arealformål
KpPåskrift	Kommune(del)plan - påskrift Områdenavn

**Kommuneplanområde**

PlanID	Plannavn	Link
201701	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg	<a href="https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunenummer=3105&amp;planidentifikasjon=201701">Planregister</a> (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=201701)

**Formålsområde**

Arealbruksstatus	Kommuneplanformål	Antall
(1) Nåværende	(2010) Veg	2
(1) Nåværende	(1001) Bebyggelse og anlegg	2

**Bestemmelseområde**

Bestemmelseshjemmel	Navn
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	BS_Lav-moderat foretting

**Faresone**

Fare	Hensynsonenavn	Antall
------	----------------	--------

(320) Flomfare	H320_Lavpunkt	6
(320) Flomfare	H320_aktsomhet overvann	3
(320) Flomfare	H320_aktsomhet flom	1
(310) Ras- og skredfare	H310_kartlagt kvikkleiresone	1

### Støysone

Støy	Hensynsonenavn
(220) Gul sone iht. T-1442	H220_Veg
(210) Rød sone iht. T-1442	H210_Veg

## MULIGHET FOR MARIN LEIRE

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.12.2023
-------	-------------------	---------	------------



### Om datasettet

Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område med mulighet for marin leire, og grunnen kan derfor bestå av løsmasser, herunder kvikkleire. Kommunens aksomhetskart er imidlertid svært grovmasket.

### Tegnforklaring

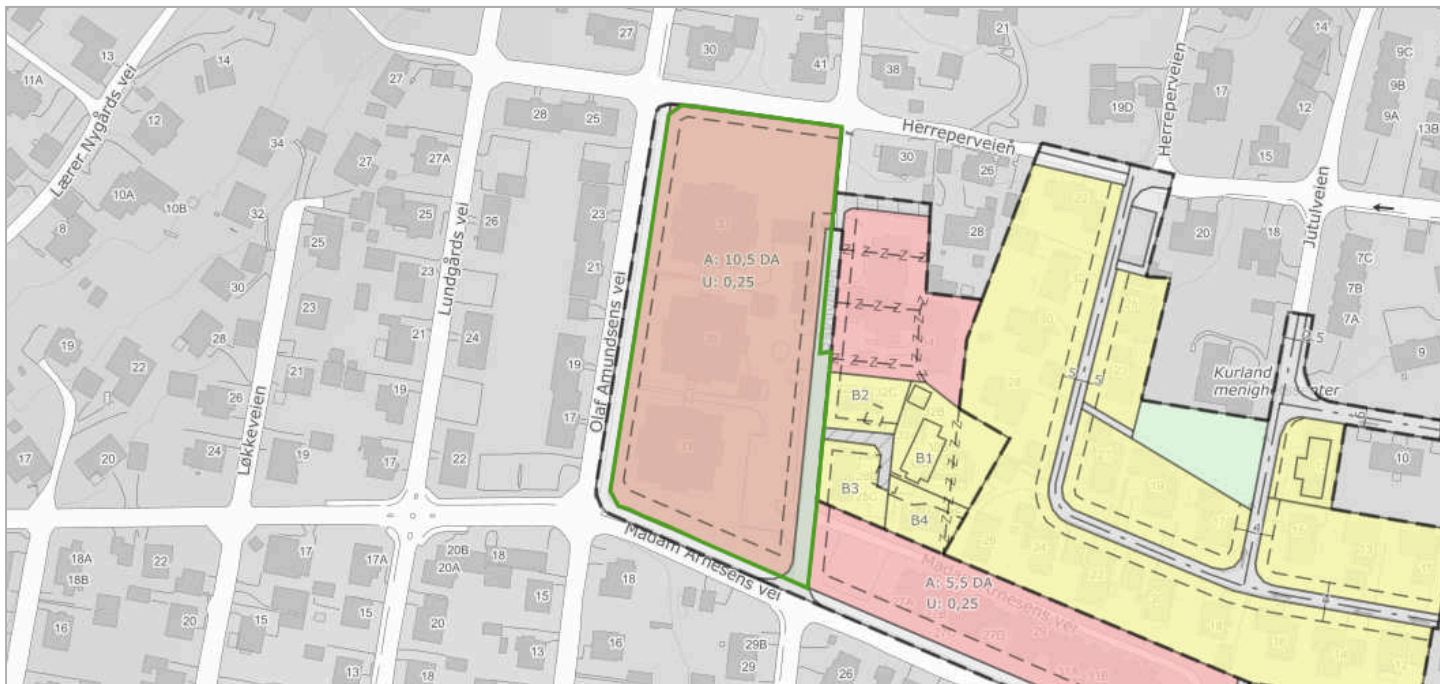
	Stor
	Middels

### Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmasstype
Middels	Randmorene/randmorenebelte
Stor	Fyllmasse (antropogent materiale)
Stor	Marin strandavsetning, sammenhengende dekke

# REGULERINGSPLAN

Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025
-------	-----------	---------	------------



## Om datasettet

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

## Tegnforklaring

RbFormålOmråde - Friområder	Park
RbFormålOmråde - Fellesområder	Felles avkjørsel
RbFormålOmråde - Offentlige trafikkområder	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang sykkelveg
	Gangveg
	Parkeringsplass
RbFormålOmråde - Bygeområder	Boliger med tilhørende anlegg
	Offentlige bygninger
RbFormålOmråde - Spesialområder	Privat veg
RpOmråde	Planområde
RpFormålGrense	RpFormålGrense
	RpFormålGrense
RpGrense	Planens begrensning
	Planens begrensning
RpJuridiskLinje	Eiendomsgrense oppheves
	Byggegrense
	Eksisterende bebyggelse
	Bebyggelse forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Målelinje avstandslinje
	Målelinje avstandslinje symbol
RpPåskrift	Feltnavn
	Areal
	Utnytting
	Bredde
	Udefinert

## Planområde

PlanID	Plannavn	Link
23033	Nordre Lande eldresenter	<a href="https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunenummer=3105&amp;planidentifikasjon=23033">Planregister</a> (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=23033)
23043	Råkilveien	<a href="https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunenummer=3105&amp;planidentifikasjon=23043">Planregister</a> (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=23043)

## Formålsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse	Antall
Offentlige bygninger	(160) Offentlig bebyggelse	-	2
B3	(110) Boliger	-	1

-	(160) Offentlig bebyggelse	-	1
B2	(110) Boliger	-	1
Gang- / sykkelvei	(320) Gang-/sykkelvei	-	1
Kjørevei	(310) Kjørevei	-	1

## MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Råkilveien 33-35-37, 1710 Sarpsborg		2062	710	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak	
Nybygg	3 stk. boligbygg m/37 leil. og servicedel.	26.08.91	dato 04.11.91	sak B 2829/91
Byggherrens navn	Adresse		Telefon	
SoBBL	St. Mariegt. 47, 1700 S.borg			
Anmelderens navn	Adresse		Telefon	
Leif Lindgren	Sandesundveien 10, 1700 S.borg			
Ansvarshavendes navn	Adresse		Telefon	
Dag Bråten	Asakveien 88, 1750 Halden			

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

- for nevnte bygg  
 for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Opparbeidelse av utenomhusarealet.

Heiser tillates ikke tatt i bruk før godkjenning er gitt.

Dette arbeid må være fullført innen

Sarpsborg ..... den 12.01.1993

Sendes:

- byggherren  
 anmelderen  
 ansvarshavende  
 byggeløyvemyndighet

  
 bygningschef

# Råkilveien 33

Nabolaget Lande/Bakkeli - vurdert av 55 lokalkjente







## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne




## SKOLER

Lande barneskole (1-7 kl.) 421 elever, 22 klasser	6 min  0.6 km
Kurland barneskole (1-7 kl.) 442 elever, 22 klasser	8 min  0.7 km
Olavsborg Kristne skole (1-10 kl.) 97 elever, 9 klasser	8 min  0.7 km
Childrens Intern. School Sarpsborg... 267 elever, 15 klasser	8 min  0.7 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 553 elever, 38 klasser	15 min  1.3 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	21 min  1.8 km
Kalnes videregående skole 380 elever, 30 klasser	9 min  7.6 km



## OFFENTLIG TRANSPORT

 Olaf Amundsens vei 17 Linje 135	2 min  0.1 km
 Sarpsborg stasjon Linje RE20	18 min  1.6 km
 Oslo Gardermoen	1 t 29 min 

## BARNEHAGER

Lande Gård barnehage (1-5 år) 66 barn	6 min  0.5 km
Sarpsborg Doremi barnehage (0-5 år... 75 barn	8 min  0.7 km
Storeper barnehage (0-5 år) 129 barn	9 min  0.8 km

## DAGLIGVARE

Coop Extra Lande Senter	9 min 
Coop Extra Kurland	8 min 



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## VARER/TJENESTER

📍 Lande Senter	10 min 🚶
📍 Boots apotek Lande	10 min 🚶
🍷 Sarpsborg Vinmonopol	17 min 🚶

## SPORT

🏫 Lande skole	7 min 🚶
🏫 Kurland skole	8 min 🚶
🏊 SATS Tunejordet	17 min 🚶
🏊 SATS Sarpsborg	18 min 🚶

### Støynivået

Lite støynivå 96/100

—

### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100

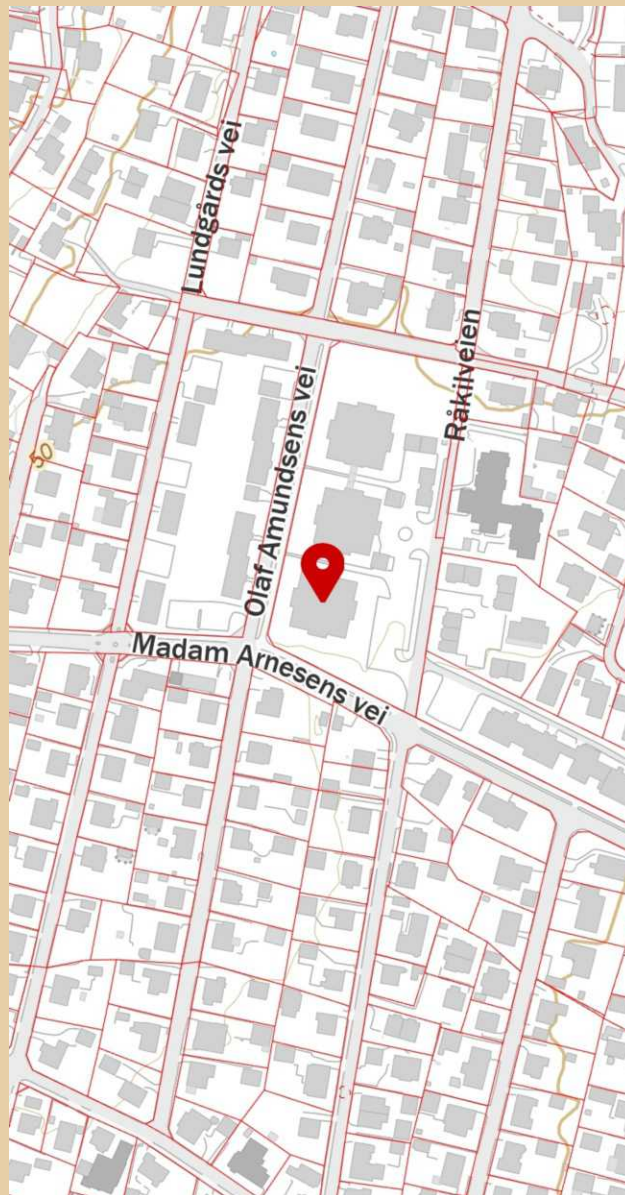
—

### Gateparkering

Lett 90/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

# LØSØRE OG TILBEHØR

## **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 eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER 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.

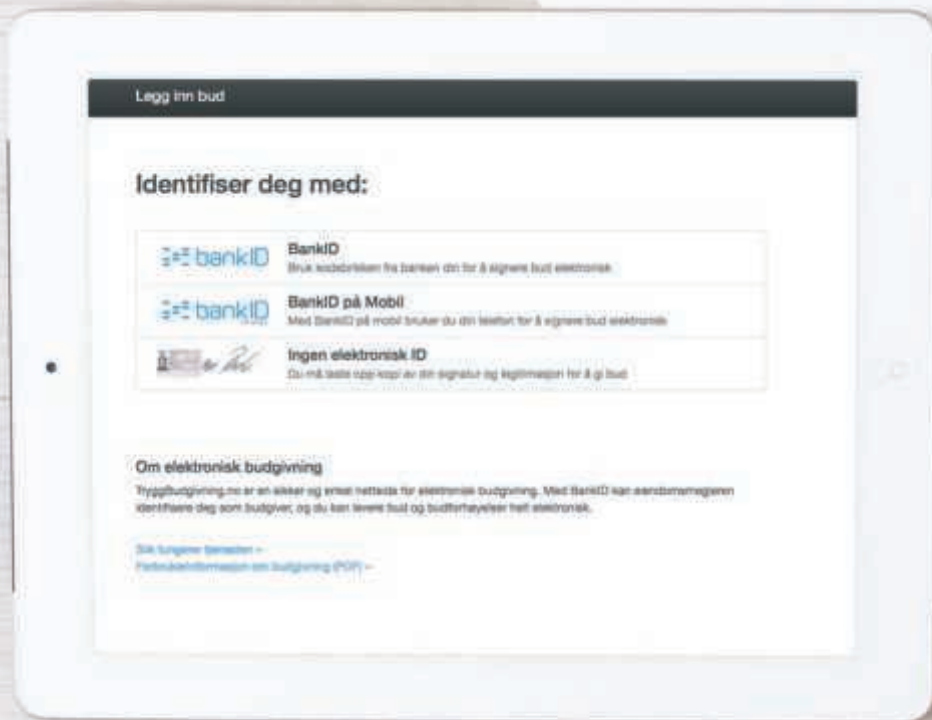
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

# BUD OG BUDGIVNING

Tryggbudgivning.no



- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

# KJØPETILBUD

## FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**

Råkilveien 33, 1710 Sarpsborg  
Gnr. 2062, Bnr. 710, Snr. 1, andelsnr. 107 i LANDE BORETTSLAG, Sarpsborg  
kommune.

**Oppdragsnummer:**

193260025

**Meglerforetak:**

PrivatMegleren Sarpsborg

**Saksbehandler:**

Ole Christian Arntsen

**Telefon / Mobil:**

69 15 70 00 / 917 70 256

**E-post:**

ole.christian.arntsen@privatmegleren.no

**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** Kr \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver** Kr \_\_\_\_\_

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den**

**Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr \_\_\_\_\_

**Totalt:** \_\_\_\_\_ **Kr** \_\_\_\_\_

Egenkaptitalen består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_ Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr: \_\_\_\_\_ Adr: \_\_\_\_\_

Postnr: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_ Postnr: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_ Tlf: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

## Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- 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 avgis.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
- Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
- 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.
- 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 fremmes gjennom fullmektig.

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
  - Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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).
  - Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
  - Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
  - Husk at også 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.
-