PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

BRUSEMYRTOPPEN 34 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

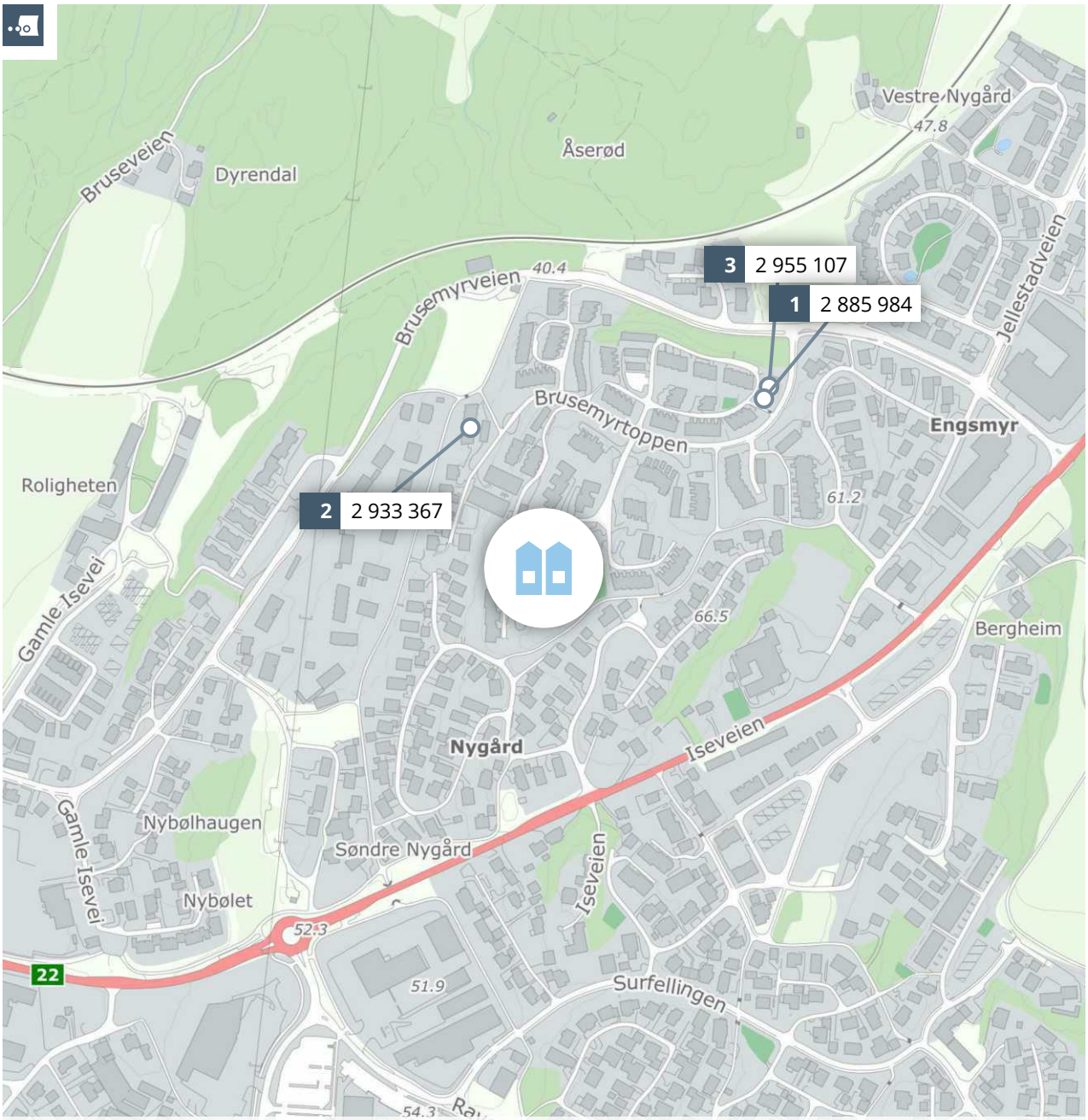
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BRUSEMYRTOPPEN 34 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 18.08.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Thor-Martin Frøyland.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Brusemyrtoppen 34 A, 1739 BORGENHAUGEN

Andel i borettslag rekkehus på selveiertomt, bygget i 1981

GNR 1049 BNR 241 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS NYGÅRDSHAUGEN

Verdivurdert til

2 700 000

319 456	3 019 456	24 954
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	121 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1981

Fellesutgifter	6 622
Formue	67 958
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Brusemyrtoppen 13 D 99 m² 1978 28,9 daa 2 sov	29.08.2025	2 790 000	**2 750 000**	135 984	2 885 984	**29 151**
2	Brusemyrtoppen 35 D 101 m² 1979 28,9 daa 2 sov	21.01.2026	2 990 000	**2 800 000**	133 367	2 933 367	**29 043**
3	Brusemyrtoppen 13 B 101 m² 1978 28,9 daa 2 sov	13.05.2025	2 790 000	**2 820 000**	135 107	2 955 107	**29 258**

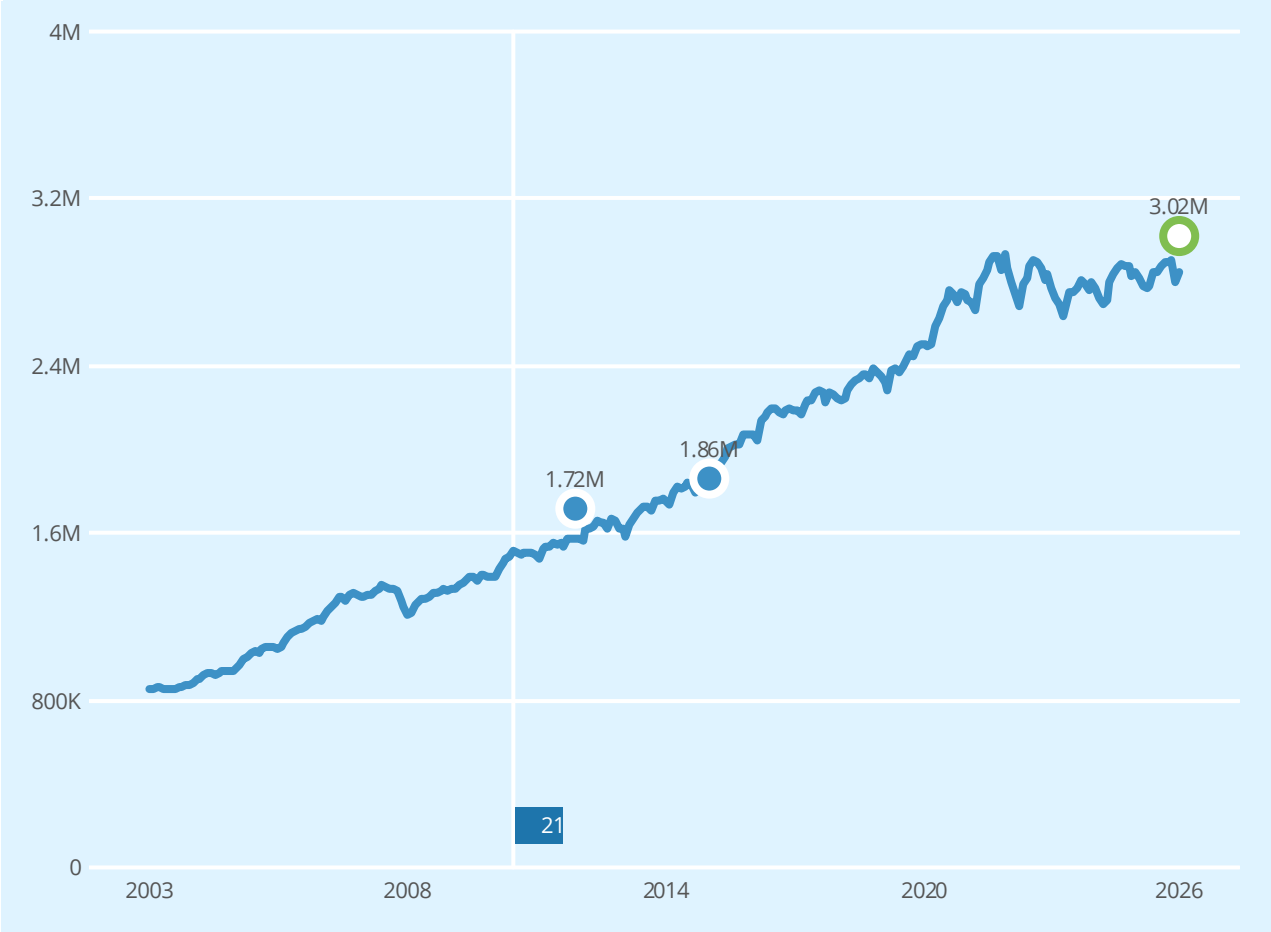
Velkommen til et innholdsrikt rekkehus på Brusemyrtoppen, et veletablert og barnevennlig område med nærhet til både natur og hverdagens servicetilbud. Boligen går over to etasjer og byr på en familievennlig planløsning med tre soverom, flere fleksible rom og gode oppholdsarealer. Stue og kjøkken danner boligens naturlige samlingspunkt, mens andre etasje rommer den private delen av boligen. Med hele 57 m² terrasse-/balkongareal er det også gode muligheter for uteliv og avslapping. Boligen er fra 1981 og har gjennom årene fått enkelte oppgraderinger, men gir samtidig rom for videre modernisering etter egne ønsker. Her bor du med kort vei til barnehage, skole, butikker og Iseveien Senter, samtidig som flotte turmuligheter, golfbane og bade- og fiskevann finnes i nærområdet. Sarpsborg sentrum og E6 nås på få minutter med bil.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+14 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
10.11.2015	19.11.2015	17.12.2015	1 530 000	1 630 000	229 647	1 859 647	22
15.08.2012	10.10.2012	06.12.2012	1 490 000	1 450 000	268 436	1 718 436	

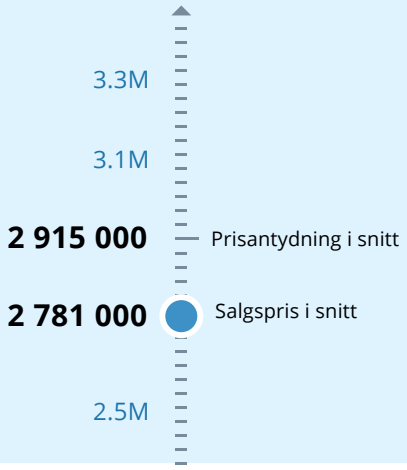
22 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Ut i fra hva som er blitt solgt i området.

Rekkehus til salgs i NYGÅRDSHAUGEN grunnkrets nå

Ingen rekkehus til salgs nå

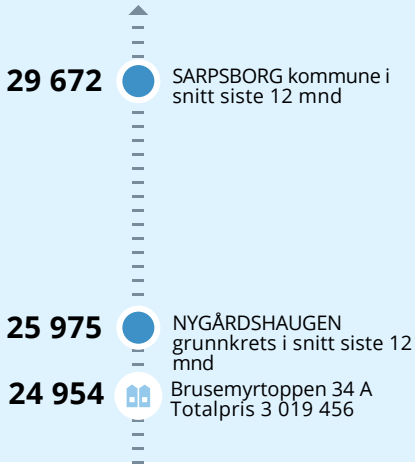
Rekkehus solgt i NYGÅRDSHAUGEN grunnkrets siste 12 mnd

10
rekkehus solgt



Solgt i snitt i løpet av
75
dager
for 5% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Skann for mer info og kontakt takstmann

Rekkehus

Brusemyrtoppen 34A
1739 Borgenhaugen

Sarpsborg Kommune

Gnr. 1049, **Bnr.** 241

Total BRA	Antall soverom	Antall våtrom	Antall kjøkken
137 m²	**3**	**1**	**1**

TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
Ingen avvik	Mindre avvik	Vesentlige avvik	Alvorlige avvik	Ikke undersøkt
0	**1**	**10**	**1**	**0**

Magnus Eriksen
Takstmann, tømrer og fagskoleingeniør
befar.io

BMTF FAGMANN GARANTI

Befaringsdato : **03/08/2026** Rapportdato : **16/08/2026**

Rapporten er bygget med **befar.io**

Formål med rapporten

Denne tilstandsrapporten beskriver boligens tekniske tilstand på befaringstidspunktet. Rapporten viser observerte avvik, tegn på avvik eller forhold som kan medføre økt risiko for skade eller funksjonssvikt.

Formålet er å gi et tydelig, nøkternt og forståelig beslutningsgrunnlag ved boligghandel.

Rammeverk og standarder

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Vurdering av bygningsdeler og fastsettelse av tilstandsgrader er utført med utgangspunkt i **NS 3600:2025**. Standarden angir prinsipper for undersøkelsesnivå, vurdering av avvik og bruk av tilstandsgrader.

Arealopplysninger er utarbeidet i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

Godkjent rapport – virkning

En tilstandsrapport regnes som godkjent når den oppfyller kravene i forskriften.
Forhold som er tydelig beskrevet i en godkjent rapport, anses som kjent for kjøper.

Undersøkelsesmetode og tilgjengelighet

Undersøkelsen er basert på det som var synlig og tilgjengelig på befaringstidspunktet, og er gjennomført uten inngrep i konstruksjoner eller demontering av bygningsdeler.

Den bygningssakkyndige flytter på tepper, møbler og annet inventar når dette er nødvendig for å få tilgang til rom eller bygningsdeler som skal undersøkes.

Dette gjelder ikke for særlig tunge møbler eller inventar når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger forhold som gir grunn til å anta at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Bygningsdeler eller flater som ikke kunne undersøkes fullt ut, er opplyst i rapporten. Slike forhold er enten vurdert ut fra tilgjengelige observasjoner eller gitt tilstandsgrad TG IU (ikke undersøkt), med forklaring på årsaken.

Begrensninger og skjulte forhold

Rapporten reduserer risiko for uforutsette forhold, men kan ikke utelukke skjulte feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved denne typen undersøkelse.

Dokumentasjon fra eier

Den bygningssakkyndige har ettersprurt og vurdert dokumentasjon som er fremlagt av eier på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon inngår som en del av vurderingsgrunnlaget, men erstatter ikke den visuelle og tekniske undersøkelsen.

Der relevant dokumentasjon ikke er fremlagt, er dette opplyst i rapporten. Manglende dokumentasjon kan medføre økt usikkerhet knyttet til utførelse, alder eller vedlikehold, og kan ha betydning for valg av tilstandsgrad.

Risikokonstruksjoner

Enkelte bygningsdeler er erfaringsmessig mer utsatt for slitasje, fuktbelastning og skader enn andre. Slike bygningsdeler omtales som risikokonstruksjoner.

Vurdering av risikokonstruksjoner er basert på observerbare forhold, tilgjengelighet, alder, konstruksjonsoppbygging og fremlagt dokumentasjon.

Rapportens gyldighet

Tilstandsrapporten er gyldig i **12 måneder fra befaringsdato.**

Uavhengighet

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten økonomiske bindinger til partene i bolighandelen.

FORKLARING AV TILSTANDSGRADER (TG)

Tilstandsgrader beskriver nivået av avvik, risiko og behov for oppfølging for bygningsdeler og installasjoner basert på visuell kontroll og tilgjengelige undersøkelser i henhold til forskrift til avhendingsloven og NS 3600.

TG 0 Ingen registrerte avvik

Det er ikke registrert avvik på bygningsdelen ved befaringstidspunktet. TG 0 innebærer ikke garanti for fremtidig tilstand.

Kjennetegn kan være:

- Ingen synlige tegn til slitasje, skade eller svikt
- Utførelse fremstår fagmessig korrekt
- Funksjon vurderes som tilfredsstillende ved kontrolltidspunktet
- Ingen merknader basert på tilgjengelig dokumentasjon og inspeksjon

TG 1 Mindre avvik

Bygningsdelen har mindre avvik eller slitasje som er normalt ut fra alder, bruk og konstruksjonstype. Forholdene innebærer normalt lav risiko og håndteres gjennom ordinært vedlikehold og oppfølging.

Kjennetegn kan være:

- Begynnende slitasje eller mindre avvik
- Forhold som ikke utgjør akutt funksjonssvikt
- Avvik som kan utvikle seg over tid
- Ingen umiddelbare tiltak vurderes som påkrevd

TG 2 Vesentlige avvik

Bygningsdelen har vesentlige avvik som kan medføre økt risiko for skade eller redusert funksjon. Tiltak eller nærmere undersøkelser bør vurderes. Videre bruk skjer med økt risiko.

Kjennetegn:

- Feil eller mangler i utførelse
- Skader eller tydelige symptomer på skade
- Betydelig slitasje
- Redusert eller usikker funksjon
- Utdaterte løsninger eller materialer
- Begrenset gjenværende levetid
- Forhold som kan forverres dersom tiltak utsettes

TG 3 Alvorlige avvik

Bygningsdelen har alvorlige avvik med høy risiko for skade, funksjonssvikt eller fare for liv og helse. Tiltak anses som nødvendig, og videre bruk uten utbedring kan medføre betydelig risiko.

Kjennetegn kan være:

- Total eller tilnærmet total funksjonssvikt
- Bygningsdelen oppfyller ikke sin tiltenkte funksjon
- Forhold med høy sannsynlighet for følgeskader
- Forhold som kan innebære fare for liv og helse
- Avvik fra gjeldende lover, forskrifter eller sikkerhetskrav

TG IU Ikke undersøkt

Bygningsdelen har ikke vært mulig å undersøke på befaringstidspunktet. Tilstanden er derfor ukjent, og det kan foreligge skjulte avvik eller skader. Denne tilstandsgraden benyttes unntaksvis.

Eksempler kan være:

- Snødekket yttertak
- Krypkjeller uten inspeksjonsmulighet
- Konstruksjoner eller rom som ikke var tilgjengelige

Konsekvens og tiltak ved TG2 og TG3

Ved bruk av tilstandsgrad TG2 eller TG3 beskriver rapporten hva som er observert, hvilke konsekvenser dette kan medføre, og hvilke tiltak som anbefales.

Ved TG3 gis det i tillegg et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring. Anslaget tar ikke høyde for standardheving.

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

kr **Lav kostnad**
0 – 100 000

kr **Middels kostnad**
100 000 – 300 000

kr **Høy kostnad**
Mer enn 300 000

Ved tilstandsgrad TG3 gis det et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring av det beskrevne forholdet.
Kostnadsanslaget er angitt som et intervall som viser forventet størrelsesorden. Anslaget er ikke et pristilbud eller en detaljert kalkyle.

Anslaget er basert på erfaringspriser og forutsetter normal tilgjengelighet, standard utførelse og kjente forhold på befaringstidspunktet.

Kostnadsanslaget tar ikke høyde for skjulte skader, standardheving, prosjektering, byggesaksbehandling eller uforutsette forhold.

EIENDOMS- OG MATRIKKELINFORMASJON

Adresse	Brusemyrtoppen 34A, 1739 Borgenhaugen
Kommune	Sarpsborg Kommune
Matrikkeldata	**Gnr.** 1049, **Bnr.** 241, **Andelsnr.** 50
Hjemmelshaver	Mesa Christensen
Eierform	Borettslag
Boligtype	Rekkehus
Byggeår	1981
Tomtestørrelse	Tomt 13131.9 m²
Vann	Offentlig
Avløp	Offentlig

FORUTSETNINGER FOR BEFARINGEN

Lysforhold ved befaring	Dagslys
Møblering	Normalt møblert
Hvem var til stede	Mesa Christensen
Salgsforhold	Ordinært salg

AREAL, ROMINNDELING OG LOVLIGHET

Arealer i rapporten er oppmålt og oppgitt i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

I henhold til forskriften oppgis bruksareal (BRA), herunder:

BRA-i : Internt bruksareal

BRA-e : Eksternt bruksareal

BRA-b : Innglasset balkong

Terrasse- og balkongareal (TBA) er definert i **NS 3940** og oppgis der dette er relevant som tilleggsinformasjon. TBA inngår ikke i bruksarealet og omfattes ikke av forskriftens arealbegreper.

Oppgitt rominndeling og rombruk er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet. Oppmålt areal er fastsatt etter **NS 3940**. Arealberegningen påvirkes ikke av om rom eller bruk er godkjent etter plan- og bygningslovgivningen. Den fysiske utformingen av rommet kan imidlertid ha betydning for hva som inngår i måleverdig areal.

Tekniske sjakter og sjaktkjerner som er felles konstruksjoner og betjener flere boenheter regnes som fellesareal, basert på hvordan arealet er definert i byggesak og tegninger. Slike sjakter inngår derfor ikke i BRA for den enkelte boenhet, selv om sjakten fysisk passerer gjennom leiligheten.

Ved skråtak er kun måleverdig areal inkludert i arealberegningen. Areal med lav takhøyde inngår ikke, selv om arealet kan være i praktisk bruk. Målingen er utført i samsvar med **NS 3940** sine regler for takhøyde og måleverdig areal. Vurdering av om rom eller bruk er i samsvar med plan- og bygningslovgivningen fremgår av egen vurdering i rapporten.

Arealene er basert på tilgjengelige målinger og forutsetter at rommenes avgrensninger er korrekt utført. Avvik kan forekomme dersom konstruksjoner er skjult eller utilgjengelige.

AREAL BOLIG

Etasje	BRA-i *Internt bruksareal*	BRA-e *Eksternt bruksareal*	BRA-b *Innglasset balkong*	TBA *Terrasse- og balkongareal*
1. etg	56	16	-	54
2. etg	65	-	-	3
Sum	**121**	**16**	**-**	**57**
Sum BRA	**137**			

MERKNADER OM AREAL

Takhøyder

Etasje	Takhøyde
1. etg	2,37–2,41 m
2. etg	0,94–2,40 m

Måling

Måling er gjennomført med **lasermåler** på stedet og **skissert opp**

Areal

Tomteareal er hentet fra **PropCloud.no** og **matrikkelopplysninger**

ROMINNDELING

BRA-i

1. etg:

Entre
Bod
Wc-rom
Gang
Kjøkken
Stue

2. etg:

Soverom 1
Soverom 2
Soverom 3
Gang
Annet rom
Annet rom (over garasje)
Bad

INNVENDIGE OVERFLATER

Veggmaterialene er hovedsakelig tapet, MDF-plater og slettmalt overflate. Himlingene er utført med slettmalt tak og takess. Gulvene er dekket med laminat. Slitasjebildet viser stor variasjon, fra normal til stor slitasje i flere rom.

Eventuelle merker, skruehull eller skjolder etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg.

Total BRA	Antall våtrom	Antall kjøkken	Antall soverom
137 m²	1	1	3

BYGGEMÅTE

Boligen er oppført i oppgitt byggeår. Vinduer er av typen toppsving og fastkarm, med 2-lags glass. Alder på vinduene er angitt i oppgitt periode.

Takkonstruksjonen er utført som saltak, og takkonstruksjonens alder er angitt til oppgitt byggeår. Terrassen er oppført i trekonstruksjon.

Etasjeskillere:
Trekonstruksjon

Takkonstruksjon, undertak og taktekking:
Takkonstruksjon:
Saltak (fra 1981)

Vinduer:
Fastkarm, Toppsving – 2-lags glass

Loft:
Fullt tilgjengelig

TEKNISKE INSTALLASJONER

Ventilasjonen består av lufteventiler i yttervegger, og det er ikke mekanisk avtrekk på bad. VVS-anlegget er utført med kobberrør. Varmtvannsberederen er av merket Høiax med en kapasitet på 200 liter. Det elektriske anlegget er et åpent anlegg med 20 sikringer, og det er registrert eldre skrusikringer.

Ventilasjon
Lufteventiler i yttervegger og ingen mekanisk avtrekk på bad

Rørinstallasjon
Kobber

Varmtvannsbereder
HØIAX

OM TOMTEN

Tomten er felles for hele borettslaget, samt at hver leilighet benytter og vedlikeholder det arealet som er naturlig tilhørende den enkelte leilighet. Utenfor denne leiligheten er det en hage langs sør og østsiden. Fellesarealene er dels bestående av naturtomt med fjell og skogvegetasjon, og dels opparbeidet med grøntarealer slik som gressplen, prydbusker og trær. Det er asfalterte trafikk- og gangarealer.

OVERORDNET VURDERING

Boligen er et rekkehus fra 1981 med to etasjer. Bygningen har en tradisjonell trekonstruksjon og er utstyrt med vinduer fra 2002 og 2005. Innvendige overflater viser overveiende stor slitasje, spesielt i seks av rommene.

Moderniseringer inkluderer overflatebehandling av vegger i 2019 og bygging av ny veranda i 2018. Kjøkkenet er av eldre dato med registrerte fuktskader og slitasje på innredningen. Badet har flere alvorlige avvik, inkludert manglende mekanisk avtrekk og utilstrekkelig fall mot sluk.

Det er registrert enkelte avvik som bør følges opp. Loftet viser tegn til svertesopp og mugg, noe som indikerer behov for tiltak. Det elektriske anlegget fra 1981 kan kreve oppgradering. Regelmessig vedlikehold anbefales for å opprettholde boligens standard.

For å få en helhetsoppfatning av boligen oppfordres det til å lese hele rapporten av de undersøkelsene og vurderingene som er gjennomført av undertegnede.

TILLEGGSOPPLYSNINGER OG HMS

LOVLIGHETER/ENDRINGER

- Det er registrert endret bruk av rom i forhold til opprinnelig godkjent bruksformål.
- I garasje er det satt opp en bod, tiltaket er ikke søknadspliktig
- Tegninger: Foreligger (12.11.1979)

FERDIGATTEST

- Ferdigattest: Foreligger (20.08.1980)

DOKUMENTKONTROLL

Kilder:

- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakka
- PropCloud.no
- Boligmappa.no
- Tilsendt spørreskjema fra takstmann er muntlig gjennomgått på befaringsdagen

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BRANN OG SIKKERHET

- Rekkverket er ikke utformet i samsvar med dagens krav. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, spesielt for barn (målt høyde 70 cm).
- Rekkverket er ikke utformet i samsvar med dagens krav. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, spesielt for barn (målt høyde 90 cm).

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR

2019: Diverse vegger er overflatebehandlet
2018: Bygget ny veranda

OPPVARMING OG ANNET

Oppvarming

- Panelovner

Opplysninger om oppvarmingskilder er basert på eiers opplysninger og observasjoner ved befaring. Opplysningene er ikke nærmere verifisert

Parkering

- Ingen

Annet

Bod

- Lekkasjesikring: Ingen lekkasjesikring
- Ventilasjon: Veggventil

Wc-rom

- Utstyr: Gulvstående toalett, Enkel servant
- Lekkasjesikring: Ingen lekkasjesikring
- Ventilasjon: Veggventil

TG 2

1. VINDUER OG YTTERDØRER

Nøkkelfakta

- Type vinduer: Toppsving; Ikke valgt; Fastkarm
- Type balkong/ytterdør: Ytterdør; Terrassedør
- Type glass: 2-lags glass
- Årstall: 2005; 2002; ukjent

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til alder, overflatebehandling, tetting, funksjon, glass, beslag og eventuelle tegn til slitasje, fukt- eller råteskader. Det vurderes også forhold som kan påvirke vinduenes levetid, energieffektivitet og motstand mot værpåvirkning.

Oppsummering av bygningsdel:

TG 2 **Vesentlige avvik**

Boligen har vinduer av typen toppsving og fastkarm, alle med 2-lags glass fra 2002 og 2005. Det er ikke registrert vesentlige skader på befaringsdagen, og vinduene fremstår normalt vedlikeholdt ut fra alder. Det er imidlertid registrert at enkelte vinduer har treg åpne-/lukkefunksjon, noe som kan føre til økt slitasje og behov for vedlikehold. Det anbefales å smøre og justere hengsler og beslag for å sikre bedre funksjon. Anbefalt tid for kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år.

1. Avvik/Årsak: Treg åpne-/lukkefunksjon

Stue, Soverom 2

Det registreres at vindu går tregt ved åpning og lukking. Forholdet skyldes trolig slitasje, manglende vedlikehold eller behov for justering og smøring av hengsler og beslag.

Risiko/Konsekvens

Treg funksjon kan føre til økt belastning på hengsler, beslag, og karm ved bruk. Over tid kan dette medføre ytterligere slitasje, redusert funksjon og økt risiko for skader på dørkonstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å smøre og justere hengsler og beslag for å sikre tilfredsstillende funksjon. Slitte komponenter bør kontrolleres og skiftes ut ved behov.

TG 2

2. LOFT / TAKKONSTRUKSJON

Nøkkelfakta

- Tilgang: Fullt tilgjengelig
- Lufting: Via gesims
- Takkonstruksjon: Saltak
- Alder takkonstruksjon: 1981
- Dampsperre: Ikke aktuelt
- Fuktmåling: 0% (Takstol)

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter tilgjengelige deler av konstruksjonen med fokus på ventilasjon, isolasjon, luftlekkasjer, fuktforhold, skader, deformasjoner og eventuelle tegn til kondens eller lekkasjer. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens levetid og evne til uttørking. Loft/takkonstruksjon er undersøkt fra loftsluke.

Oppsummering av bygningsdel:

TG 2 **Vesentlige avvik**

Loftet består av en tradisjonell trekonstruksjon med full inspeksjonsmulighet. Det er registrert svertesopp og mugg på deler av undertaket, noe som indikerer økt fuktbelastning over tid. Dette kan føre til økt risiko for skader på trekonstruksjonen dersom det ikke utbedres. Det anbefales å undersøke årsaken til fuktproblemet og forbedre ventilasjonen ved behov. Oppfølging med jevnlig mellomrom anbefales.

1. Avvik/Årsak: Svertesopp/mugg på undertak

Det registreres svertesopp og/eller mugg på deler av undertaket og takkonstruksjonen. Forholdet skyldes høy fuktbelastning og begrenset uttørking av konstruksjonen over tid.

Risiko/Konsekvens

Svertesopp og mugg indikerer at takkonstruksjonen over lengre tid har vært utsatt for fuktpåvirkning. Dersom årsaken ikke utbedres, kan forholdet over tid føre til økt risiko for råteskader, videre skadeutvikling og redusert levetid på undertak og øvrige trekonstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å avklare årsaken til den forhøyede fuktbelastningen og gjennomføre tiltak som reduserer fuktpåvirkningen. Ventileringen av takkonstruksjonen bør kontrolleres og forbedres ved behov, og berørte områder bør følges opp for å vurdere om ytterligere utbedringer er nødvendige.

TG 2

3. BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER

Terrasse/balkong 1

- Type og plassering: Terrasse (tre) Sør
- Type gulv: Terrassebord
- Type rekkverk: Vertikal
- Høyde rekkverk: 70 cm

Terrasse/balkong 2

- Type og plassering: Terrasse (tre) Nord
- Type gulv: Terrassebord

Terrasse/balkong 3

- Type gulv: Terrassebord
- Høyde rekkverk: 90 cm

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til konstruksjon, overflater, drenering, lufting og eventuelle tegn til slitasje, fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens sikkerhet, levetid og evne til å lede bort vann. Høyde og utforming av rekkverk skal ikke vurderes her og er omtalt under sikkerhetsforhold tidligere i rapporten.

Oppsummering av bygningsdel:

TG 2 **Vesentlige avvik**

Terrassen er av eldre dato og viser tegn til normal slitasje og værpåvirkning på terrassebordene. Det ble ikke registrert vesentlige skader på befaringsdagen, men slitte terrassebord kan føre til økt fuktbelastning og behov for vedlikehold. Det anbefales å rengjøre og behandle overflatene jevnlig, samt vurdere utskifting av skadede bord. Eldre konstruksjoner krever generelt mer vedlikehold enn nyere løsninger. Rekkverkshøyde og utforming er omtalt under sikkerhetsforhold tidligere i rapporten.

1. Avvik/Årsak: Slitt eller skadet terrassebord

Det registreres slitasje og værpåvirkning på terrassebordene. Forholdet skyldes naturlig aldring, værpåvirkning og normal bruk over tid.

Risiko/Konsekvens

Slitte terrassebord har redusert beskyttelse mot fuktpåvirkning. Dersom overflatebehandling og vedlikehold uteblir, kan treverket ta opp mer fukt, noe som over tid kan føre til oppsprekking, deformasjoner, råteskader og redusert levetid.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å vedlikeholde terrassebordene med rengjøring og nødvendig overflatebehandling. Terrassebord med omfattende slitasje eller skader bør skiftes ut ved behov.

2. Avvik/Årsak: Elde- og slitasje på terrassegulv/rekkverk

Det registreres normal elde og slitasje på terrassekonstruksjonen. Forholdet skyldes naturlig aldring, værpåvirkning og normal bruk over tid.

Risiko/Konsekvens

Eldre terrassekonstruksjoner har gradvis redusert motstand mot vær- og fuktpåvirkning. Over tid kan dette føre til økt slitasje, redusert funksjon og forkortet levetid på terrassekonstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av terrassekonstruksjonen for å opprettholde funksjonen. Reparasjon eller utskifting av slitte bygningsdeler må påregnes basert på alder og tilstand.

TG 1 4. ETASJESKILLER

Nøkkelfakta

- Etasje og rom: Stue 1.etg
- Type konstruksjon: Trekonstruksjon

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til planhet, deformasjoner, bevegelser, knirk og eventuelle tegn til svekkelser eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens stabilitet, bruksegenskaper og opplevelse av skjevheter.

Oppsummering av bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Etasjeskilleren i boligen er vurdert til å ha normale forhold. Gulvene fremstår som vanlige ut fra alder og konstruksjonstype, og det ble ikke registrert vesentlige avvik på befaringsdagen. Mindre ujevnheter i gulvet er innenfor gjeldende toleransekrav og anses som normalt. Det er ikke behov for tiltak, da gulvets planhet vurderes å være tilfredsstillende.

1. Avvik/Årsak: Lokalt avvik <10mm / Total avvik <15mm (TG1)

Stue 1.etg

Det er utført målinger av planavvik på gulv over både korte og lengre avstander. Målinger er innenfor gjeldende toleransekrav (normalt inntil ca. 5 mm over 2 m og 10 mm over 4 m). Mindre ujevnheter må påregnes og anses som normalt.

Risiko/Konsekvens

Måleresultatene ligger innenfor gjeldende toleransekrav. Mindre ujevnheter må påregnes og vurderes som normalt, og forholdet anses ikke å påvirke gulvets funksjon eller bruksegenskaper.

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for tiltak. Gulvets planhet vurderes å være innenfor gjeldende toleransekrav.

5.1 BAD

TG 2

5.1.1 BAD - VEGGER OG HIMLINGER

Nøkkelfakta

- Vegger: Tapet
- Himling: Slettmalt tak
- Ventilasjon: Veggventil
- Oppvarming: Ingen oppvarming
- Årstall: ukjent

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av vegger, himling og ventilasjon på våtrom vurderes blant annet overflater, synlige skader, tegn til fuktpåvirkning, ventilasjonsløsning og luftutskifting. Det kontrolleres også for forhold som kan gi økt risiko for kondens, mugg- og fuktskader.

Oppsummering av bygningsdel:

TG 2 **Vesentlige avvik**

Manglende mekanisk avtrekk er registrert. Eldre våtromstapet med bobler, løsheter og åpne eller slitte skjøter er registrert, og begrenset gjenværende brukstid, redusert funksjon og økt vedlikeholdsbehov er vurdert. Utbedring anbefales, og videre oppfølging anbefales på grunn av mulighet for fuktpåvirkning og økt fuktbelastning.

1. Avvik/Årsak: Manglende mekanisk avtrekk

Det registreres at våtrommet mangler mekanisk avtrekk. Forholdet skyldes at våtrommet ikke er utstyrt med mekanisk avtrekk som sikrer tilfredsstillende fjerning av fuktig luft.

Risiko/Konsekvens

Manglende mekanisk avtrekk kan føre til redusert luftutskifting og begrenset uttørking av våtrommet. Over tid kan dette medføre høy luftfuktighet, kondensproblemer, biologisk vekst samt økt risiko for fukt- og råteskader i overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å sikre tilfredsstillende luftutskifting og effektiv borttransport av fuktig luft fra våtrommet.

2. Avvik/Årsak: Eldre og slitt våtromstapet

Det vurderes at våtromstapetet er av eldre opprinnelse og har begrenset gjenværende bruks- og levetid. Forholdet skyldes naturlig aldring, langvarig bruk og normal slitasje over tid. Det registreres bobler og/eller løsheter i våtromstapetet. Forholdet skyldes trolig redusert vedheft, bevegelser i underlaget, naturlig aldring eller fuktpåvirkning. Det registreres åpne eller slitte skjøter i våtromstapetet. Forholdet skyldes trolig naturlig aldring, slitasje, bevegelser i underlaget eller redusert vedheft i skjøtene.

Risiko/Konsekvens

Eldre våtromstapet har gradvis redusert motstand mot slitasje og fuktpåvirkning. Over tid øker risikoen for svekkelser i skjøter, redusert funksjon og økt sannsynlighet for fuktinntrengning dersom overflaten blir skadet. Bobler og løsheter kan redusere våtromstapetets funksjon og øke risikoen for at vann trenger inn bak overflaten. Over tid kan dette medføre økt fuktbelastning og skjult skadeutvikling i underliggende konstruksjoner. Åpne eller slitte skjøter kan redusere våtromstapetets evne til å hindre fuktinntrengning. Over tid kan dette føre til at vann trenger inn bak overflaten og medfører økt fuktbelastning og skjult skadeutvikling i underliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av våtromstapetet. Basert på alder og tilstand må oppgradering eller utskifting påregnes når overflatens funksjon ikke lenger er tilfredsstillende. Det anbefales å undersøke omfanget og årsaken til bobler og løsheter nærmere. Berørte områder bør utbedres, og dersom våtromstapetet har redusert funksjon, bør utskifting av berørte flater vurderes. Det anbefales å utbedre åpne eller slitte skjøter. Dersom våtromstapetet har redusert funksjon eller skadene er omfattende, bør utskifting av berørte områder vurderes.

TG 2

5.1.2 BAD - GULV

Nøkkelfakta

- Gulv: Belegg
- Sluk: Under badekar

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av gulv og fallforhold vurderes blant annet overflater, fall mot sluk, eventuelle vannansamlinger, slitasje, sprekker, bom i fliser og synlige forhold ved sluk. Formålet er å avdekke forhold som kan gi redusert avrenning eller økt risiko for fuktskader.

Beskrivelse av gulv og fallforhold

I våtrommet er gulvet dekket med belegg, og sluket er plassert under badekaret. Fallforholdene i dusjsonen er ikke tilfredsstillende, da det ikke er målt minimum 1:50 fall rundt sluk. Videre er det ikke registrert fall på 1:100 utenfor sluk, og høydeforskjellen fra topp sluk til topp membran ved dør er kun 10 mm, noe som ikke oppfyller kravene. Nedslagsfeltet er heller ikke minimum 0,8 meter fra sluk.

Oppsummering av bygningsdel:

TG 2 **Vesentlige avvik**

Det er registrert manglende fall utenfor sluk (min. 1:100), manglende fall rundt sluk (min. 1:50), høydeforskjell ved dør under 25 mm og nedslagsfelt i dusjsonen under 0,8 m; dette vurderes å medføre redusert avrenning og økt fuktbelastning på gulvflater og tilstøtende konstruksjoner. Utbedring anbefales for å etablere tilfredsstillende fallforhold og tilstrekkelig høydeforskjell ved dør, og videre oppfølging anbefales.

1. Avvik/Årsak: Manglende fall 1:100 utenfor sluk

Det registreres manglende fall på minimum 1:100 på gulvflater utenfor sluk.

Risiko/Konsekvens

Manglende fall kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluket, men blir stående på gulvoverflaten eller spres til andre deler av rommet. Dette kan gi økt fuktbelastning på overflater, gjennomføringer og tilstøtende konstruksjoner, samt øke risikoen for skadeutvikling ved lekkasjer eller sølevann.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilfredsstillende fallforhold mot sluk i samsvar med gjeldende krav og anbefalinger. Omfanget av nødvendige tiltak vil avhenge av rommets oppbygning og eksisterende konstruksjon

2. Avvik/Årsak: Manglende fall 1:50 rundt sluk

Det registreres manglende fall på minimum 1:50 i området rundt sluket.

Risiko/Konsekvens

Utilstrekkelig fall rundt sluket kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluket, men blir stående på gulvoverflaten eller spres til omkringliggende områder. Dette kan gi økt fuktbelastning på overflater og konstruksjoner, samt øke risikoen for skadeutvikling ved normal bruk av våtrommet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilfredsstillende fallforhold mot sluk i den vannbelastede sonen. Utbedring må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og omfanget av avviket.

3. Avvik/Årsak: Høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved dør er under 25 mm

Det registreres at høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør er mindre enn 25 mm.

Risiko/Konsekvens

Utilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og membrannivå ved dør kan redusere våtrommets evne til å holde tilbake vann innenfor rommet. Ved lekkasjer, tilstoppet sluk eller større vannpåvirkning kan dette øke risikoen for at vann når tilstøtende rom eller konstruksjoner og medfører fuktskader.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å vurdere tiltak som sikrer tilstrekkelig høydeforskjell og vannsikkerhet ved døråpning. Omfanget av nødvendige tiltak må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og eksisterende løsning.

4. Avvik/Årsak: Nedslagsfelt er ikke minimum 0,8 meter fra sluk

Det registreres at nedslagsfeltet i dusjsonen er mindre enn 0,8 meter ut fra sluket.

Risiko/Konsekvens

Når nedslagsfeltet er mindre enn anbefalt, kan vann fra dusjing bli liggende på tilstøtende gulvflater uten tilstrekkelig fall mot sluk. Dette kan medføre økt fuktbelastning på gulv og tilstøtende konstruksjoner, samt øke risikoen for vannansamlinger og skadeutvikling over tid.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere fallforhold som sikrer at den vannbelastede sonen rundt sluket har tilstrekkelig utstrekning og effektiv avrenning mot sluk. Omfanget av nødvendige tiltak må vurderes ut fra våtrommets oppbygning.

TG 3

5.1.3 BAD - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Gulvmembran: Beleggmembran
- Veggmembran: Våtromstapet
- Dokumentasjon: ingen fremlagt
- Hulltaking: utført

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av membran og dokumentasjon kontrolleres synlige forhold knyttet til tettesjikt, oppkanter, rørgjennomføringer og tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Membran ligger normalt skjult i konstruksjonen og vurderes derfor ut fra synlige forhold og foreliggende dokumentasjon.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Oppsummering av bygningsdel:

TG 3 **Alvorlige avvik**

Våtrommet er oppført før år 2000 og er vurdert å ha passert forventet levetid, noe som medfører begrenset gjenværende brukstid og økt vedlikeholdsbehov. Manglende eller utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer er registrert, og forholdet er vurdert å medføre redusert tetthet og økt fuktbelastning; utbedring anbefales og videre oppfølging bør vurderes.

1. Avvik/Årsak: Våtromsløsningen har passert forventet levetid.

Våtrommet er oppført før år 2000. På grunn av alder har våtromsløsningen overskredet forventet bruks- og levetid.

Risiko/Konsekvens

Tettesjikt og øvrige fuktutsatte konstruksjoner har en vesentlig økt sannsynlighet for svekket funksjon som følge av alder og normal slitasje. Risikoen for skjulte fuktskader og lekkasjer er derfor betydelig høyere enn for nyere våtrom, selv om det ikke nødvendigvis er registrert tegn til skade på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å planlegge en full oppgradering av våtrommet. Frem til oppgradering bør våtrommet brukes og vedlikeholdes med særlig oppmerksomhet på tegn til lekkasjer eller fuktskader.

kr **Pris for utbedring**
150 000 - 300 000 kr

2. Avvik/Årsak: Uttettheter rundt gjennomføringer

Det registreres manglende eller utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer. Forholdet skyldes at gjennomføringene ikke er utført med tilfredsstillende tetting mot omkringliggende overflater eller tettesjikt.

Risiko/Konsekvens

Manglende eller utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer kan føre til at vann og fukt trenger inn i konstruksjonen ved lekkasje eller vannbelastning. Over tid kan dette medføre økt fuktbelastning og skjult skadeutvikling i underliggende eller tilstøtende konstruksjoner. Eventuelle følgeskader kan ikke avdekkes uten nærmere undersøkelser eller destruktive inngrep.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre og tette gjennomføringene med egnede produkter og løsninger i henhold til produsentens monteringsanvisninger. Dersom det er mistanke om fuktpåvirkning, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om det har oppstått skader i konstruksjonen.

kr **Pris for utbedring**
10 000 - 30 000 kr

3. Hulltaking: Utført

Inspeksjonstype: Hulltaking

Fuktmålinger

1. Tilstøtende vegg på soverom: **0**%

TG 2

5.1.4 BAD - SANITÆR OG RØR

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: Ukjent
- Utstyr: Badekar, Servant, Gulvstående toalett, Speilskap
- Tilkoblingsmuligheter: Vaskemaskin, Tørketrommel
- Belysning: Strålelampe

Utstyr

- Badekar
- Servant
- Gulvstående toalett
- Speilskap
- Tilkoblingsmuligheter vaskemaskin
- Tilkoblingsmuligheter tørketrommel
- Strålelampe

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av sanitær og utstyr vurderes blant annet servant, toalett, dusjløsninger, sluk, rørføringer, varmtvannsbereder og øvrige synlige VVS-installasjoner. Det kontrolleres for tegn til lekkasje, slitasje, funksjonssvikt og manglende lekkasjesikring.

Oppsummering av bygningsdel:

TG 2 **Vesentlige avvik**

Sanitærutstyret vurderes å være av eldre opprinnelse med begrenset gjenværende brukstid og økt vedlikeholdsbehov, og redusert funksjon må påregnes etter hvert som komponentene eldes. Det er registrert redusert vanntrykk ved sanitærinstallasjonene, og behov for videre undersøkelser anbefales; ved påvist årsak bør rengjøring, justering, reparasjon eller utskifting vurderes, og utbedring anbefales der det er nødvendig.

1. Avvik/Årsak: Eldre sanitærutstyr (behov for utskiftning)

Det vurderes at sanitærutstyret er av eldre opprinnelse og har begrenset gjenværende bruks- og levetid. Forholdet skyldes naturlig aldring, langvarig bruk og normal slitasje over tid.

Risiko/Konsekvens

Eldre sanitærutstyr har gradvis økt risiko for slitasje, lekkasjer og redusert funksjon etter hvert som komponentene eldes. Over tid kan dette føre til drypplekkasjer, funksjonssvikt eller behov for hyppigere vedlikehold og utskifting.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av sanitærutstyret. Basert på alder og tilstand må reparasjon eller utskifting påregnes når funksjonen ikke lenger er tilfredsstillende.

2. Avvik/Årsak: Dårlig/redusert vanntrykk

Det registreres redusert vanntrykk ved bruk av sanitærinstallasjonene. Forholdet skyldes trolig begrensninger i røropplegget, tilstoppinger, kalkavleiringer, eldre installasjoner eller feil ved armatur eller ventiler.

Risiko/Konsekvens

Redusert vanntrykk kan påvirke sanitærinstallasjonenes funksjon og brukskomfort. Dersom årsaken skyldes feil eller begrensninger i rørsystemet, kan forholdet utvikle seg over tid og medføre ytterligere redusert kapasitet eller funksjonssvikt.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å undersøke årsaken til det reduserte vanntrykket nærmere. Ved behov bør nødvendige tiltak, som rengjøring, justering, reparasjon eller utskifting av berørte komponenter, gjennomføres for å gjenopprette tilfredsstillende funksjon.

TG 2 6. KJØKKEN

Romfakta Kjøkken

- Type: Ukjent
- Overflater: Vegger: Gulvlaminat; gulv: Laminat
- Type benkeplate: Laminat
- Innredning: Underskap

Utstyr

- Frittstående hvitevarer: Komfyr, Oppvaskmaskin, Kjøleskap
- Type ventilator: Ventilator mot det fri

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innredning, benkeplater, overflater, ventilasjon, vanninstallasjoner og avløp, samt eventuelle tegn til slitasje, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for lekkasjer eller fuktskader.

Oppsummering av bygningsdel:

TG 2 **Vesentlige avvik**

Kjøkkenet er av eldre dato med laminatgulv og kjøkkeninnredning som inkluderer underskap og frittstående hvitevarer. Det er registrert fuktskader og svelling i gulvoverflaten, samt riper og sprekker i benkeplaten, noe som kan føre til redusert motstand mot fukt og slitasje. Kjøkkeninnredningen viser tegn til slitasje og har begrenset gjenværende levetid, noe som medfører økt vedlikeholdsbehov og muligens behov for utskifting av enkelte deler. Det anbefales å undersøke årsaken til fuktskadene og vurdere reparasjon eller utskifting av skadede overflater for å forhindre videre skadeutvikling.

1. Avvik/Årsak: Svelling/skader i gulvoverflate

Kjøkken

Det registreres fuktskader, svelling og/eller andre skader på gulvoverflaten på kjøkkenet. Forholdet skyldes trolig tidligere eller pågående fuktpåvirkning, vannsøl, lekkasje eller langvarig slitasje.

Risiko/Konsekvens

Skader i gulvoverflaten kan redusere materialenes motstand mot videre fuktpåvirkning og slitasje. Fuktskader og svelling kan indikere at gulvet har vært utsatt for fuktbelastning over tid. Dersom fuktpåvirkningen er pågående, kan dette føre til videre nedbrytning av gulvmaterialene og skadeutvikling i underliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å avklare årsaken til skadeforholdet og undersøke omfanget av eventuell fuktpåvirkning. Skadde gulvoverflater bør repareres eller skiftes ut ved behov for å begrense videre skadeutvikling.

2. Avvik/Årsak: Skader på benkeplate (riper, sprekker og andre skader)

Kjøkken

Det registreres riper, hakk, sprekkdannelser og/eller andre skader på benkeplaten. Forholdet skyldes trolig normal slitasje, mekanisk belastning, støtpåvirkning eller alder.

Risiko/Konsekvens

Skader i benkeplaten kan redusere overflatens motstand mot fukt og daglig belastning. Dersom fukt trenger inn i materialet gjennom skadene, kan dette over tid føre til oppsvelling, materialnedbrytning og redusert levetid på benkeplaten.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å reparere eller utbedre skadene der dette er mulig. Ved omfattende skader eller dersom funksjon og fuktbestandighet er vesentlig redusert, bør utskifting av benkeplaten eller berørte deler vurderes.

3. Avvik/Årsak: Slitasje og elde på kjøkkeninnredning

Kjøkken

Det vurderes at kjøkkeninnredningen er av eldre opprinnelse og har begrenset gjenværende bruks- og levetid. Forholdet skyldes naturlig aldring, langvarig bruk og normal slitasje over tid.

Risiko/Konsekvens

Eldre kjøkkeninnredning har gradvis økt risiko for slitasje, redusert funksjon og materialnedbrytning etter hvert som komponentene eldes. Over tid kan dette føre til økt vedlikeholdsbehov, redusert brukskomfort og behov for reparasjon eller utskifting av enkelte deler.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig vedlikehold av kjøkkeninnredningen. Basert på alder, tilstand og videre funksjon må fremtidige reparasjoner, delutskiftninger eller utskifting av innredningen påregnes.

TG 2

7.1 VVS-INSTALLASJONER

Nøkkelfakta

- Årstall: 1981
- Type vannrør: Kobber
- Type avløpsrør: Plast
- Stoppekran plassering: Bod
- Stoppekran testet: Ja

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innvendig vannrør, avløpsrør, koblinger, ventiler, sanitærinstallasjoner og øvrige tilgjengelige installasjoner. Det vurderes blant annet alder, utførelse, lekkasjesikring og eventuelle tegn til lekkasje, korrosjon, slitasje eller skadeutvikling.

Oppsummering av bygningsdel:

TG 2 **Vesentlige avvik**

De synlige VVS-installasjonene er av eldre dato, og røranlegget har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje på befaringsdagen, men eldre rør har generelt høyere risiko for slitasje og lekkasjer. Jevnlig kontroll og vedlikehold anbefales, og oppgradering eller utskifting bør vurderes ved fremtidig oppussing.

1. Avvik/Årsak: Eldre anlegg, med ingen avvik

Det vurderes at røranlegget er av eldre opprinnelse og har passert mer enn halvparten av forventet bruks- og levetid. Forholdet skyldes naturlig aldring av røranlegget som følge av langvarig bruk og normal slitasje.

Risiko/Konsekvens

Selv om det ikke er registrert tegn til redusert funksjon på befaringsdagen, har eldre røranlegg generelt økt risiko for slitasje, korrosjon, lekkasjer og funksjonssvikt etter hvert som komponentene eldes. Eventuelle skjulte svakheter kan være vanskelig å avdekke ved en visuell befaring, og fremtidige skader kan derfor ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av røranlegget. Basert på alder og tilstand bør oppgradering eller utskifting påregnes i forbindelse med fremtidig rehabilitering eller oppussing av rom med vanninstallasjoner.

TG 2

7.2 VARMTVANNSBEREDER

Nøkkelfakta

- Merke: HØIAX
- Årstall: 2011
- Antall liter: 200
- Plassering: Bod
- Type tilkobling: Stikkontakt

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til alder, plassering, lekkasjesikring, tilkoblinger, sikkerhetsventil og eventuelle tegn til rust, lekkasje eller fuktpåvirkning. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for vannskader ved eventuell lekkasje.

Oppsummering av bygningsdel:

TG 2 **Vesentlige avvik**

Varmtvannsberederen fra Høiax, med en kapasitet på 200 liter, er plassert i en bod og ble installert i 2011. Berederen er av eldre dato, og det er registrert at den mangler lekkasjesikring, da den er plassert i et rom uten sluk. Dette medfører økt risiko for vannskader ved lekkasje. Det anbefales å etablere en løsning som sikrer at lekkasjevann ledes til et egnet avløpspunkt. Videre bør jevnlig kontroll og vedlikehold utføres, og fremtidig utskifting planlegges når berederen nærmer seg slutten av sin levetid.

1. Avvik/Årsak: Bereder er plassert i rom uten sluk (ingen lekkasjesikring)

Det registreres at varmtvannsberederen er plassert i et rom uten sluk eller er utstyrt uten lekkasjeskring. Forholdet skyldes at installasjonen mangler en løsning som sikrer at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk eller et annet egnet avløpspunkt.

Risiko/Konsekvens

Ved lekkasje fra varmtvannsberederen kan vann bli stående eller trenge inn i gulv- og veggkonstruksjoner før forholdet oppdages. Over tid kan dette medføre fuktpåvirkning, materialnedbrytning og skadeutvikling i tilstøtende bygningsdeler.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilfredsstillende lekkasjesikring i henhold til gjeldende krav og utførelse på installasjonstidspunktet. Løsningen bør sikre at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk eller annen kontrollert vannavledning, eller på annen måte synliggjøres, slik at lekkasjer oppdages tidlig og risikoen for følgeskader reduseres.

2. Avvik/Årsak: Halvparten av bruks- og levetid er forbigått (under 20 år, eldre enn 15 år)

Det vurderes at varmtvannsberederen er av eldre opprinnelse og bærer preg av alder. Forholdet skyldes naturlig aldring, langvarig bruk og normal slitasje på berederens komponenter.

Risiko/Konsekvens

Eldre varmtvannsberedere kan ha redusert kapasitet, lavere energieffektivitet og økt risiko for funksjonssvikt etter hvert som de eldes. Over tid kan dette føre til høyere energiforbruk, redusert varmtvannskapasitet og økt behov for vedlikehold eller reparasjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av varmtvannsberederen. Basert på alder, tilstand og videre funksjon bør fremtidig utskifting planlegges når berederen nærmer seg slutten av forventet bruks- og levetid eller dersom funksjonen blir utilfredsstillende.

TG 2 8. VENTILASJON

Nøkkelfakta

- Type ventilasjon: Lufteventiler i yttervegger og ingen mekanisk avtrekk på bad

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter boligens ventilasjonsløsning, luftutskifting og synlige ventilasjonskomponenter. Det vurderes blant annet om boligen har naturlig eller mekanisk ventilasjon, tilluft og avtrekk, samt forhold som kan påvirke inneklima, fuktbelastning og kondensproblematikk.

Oppsummering av bygningsdel:

TG 2 **Vesentlige avvik**

Boligen har en ventilasjonsløsning med lufteventiler i yttervegger, men mangler mekanisk avtrekk på bad og i enkelte tekniske rom. Ventiler og tilgjengelige komponenter fremstår normalt vedlikeholdt ut fra alder. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til redusert luftutskifting og økt risiko for fuktproblemer. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk i nødvendige rom for å forbedre luftutskiftingen og redusere risikoen for fuktrelaterte skader.

1. Avvik/Årsak: Manglende mekanisk avtrekk (bad)

Det registreres at boligen mangler mekanisk avtrekk i rom hvor dette normalt anbefales. Forholdet skyldes at rommet ikke har mekanisk avtrekksventilasjon, eller at eksisterende ventilasjonsløsning ikke gir tilfredsstillende avtrekk.

Risiko/Konsekvens

Manglende mekanisk avtrekk kan føre til redusert luftutskifting, høyere luftfuktighet og dårligere uttørking av fuktbelastede rom. Over tid kan dette medføre økt risiko for kondens, muggvekst og fuktskader på overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk i rom hvor dette er nødvendig for å sikre tilfredsstillende luftutskifting. En forbedret ventilasjonsløsning vil bidra til bedre uttørking, redusert fuktbelastning og lavere risiko for kondens- og fuktrelaterte skader.

9. ELEKTRISK ANLEGG

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: 1981
- Anleggstype: Åpent anlegg
- Sikringsskap plassert: Bod
- Antall sikringer: 20
- Kursfortegnelse i samsvar med antall sikringer: Nei

Spørsmål svart ut av eier

- Det elektriske anlegget ble installert: 1981
- Når ble det elektriske anlegget totalrehabilitert: Ikke utført
- Hender det at sikringer løses ut? Nei
- Har det vært branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er kursfortegnelse i samsvar med antall sikringer? Nei
- Er det behov for utvidet el-kontroll? Ja

Hvordan kontrollen er utført

Vurderingen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige komponenter og installasjoner. Det vurderes blant annet synlige forhold knyttet til sikringsskap, kurssikringer, ledningsføringer, stikkontakter, brytere og eventuelle tegn til ufagmessig utførelse, varmgang, skader eller slitasje.

Oppsummering av bygningsdel:

Det elektriske anlegget er fra 1981 og har skrusikringer, noe som indikerer at oppgradering kan være nødvendig. Det ble ikke registrert vesentlige synlige avvik på befaringsdagen, men manglende kursfortegnelse gir redusert oversikt over anlegget. Det anbefales å bytte ut skrusikringene med moderne automatsikringer for å forbedre funksjonaliteten. Eldre elektriske installasjoner kan kreve mer vedlikehold og kan være utført etter andre krav enn dagens standard.

Elektriske merknader

- Anlegget er av eldre dato og har skrusikringer. Skrusikringer er en gammel type sikring og et sikkert tegn på at anlegget bør oppgraderes/skiftes ut.
- Manglende kursfortegnelse
- Eldre skrusikringer, anbefales at sikringer byttes ut med nye automatsikringer

Total: 10 **OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG2**

1 Vinduer og ytterdører

Boligen har vinduer av typen toppsving og fastkarm, alle med 2-lags glass fra 2002 og 2005. Det er ikke registrert vesentlige skader på befaringsdagen, og vinduene fremstår normalt vedlikeholdt ut fra alder. Det er imidlertid registrert at enkelte vinduer har treg åpne-/lukkefunksjon, noe som kan føre til økt slitasje og behov for vedlikehold. Det anbefales å smøre og justere hengsler og beslag for å sikre bedre funksjon. Anbefalt tid for kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år.

2 Loft / takkonstruksjon

Loftet består av en tradisjonell trekonstruksjon med full inspeksjonsmulighet. Det er registrert svertesopp og mugg på deler av undertaket, noe som indikerer økt fuktbelastning over tid. Dette kan føre til økt risiko for skader på trekonstruksjonen dersom det ikke utbedres. Det anbefales å undersøke årsaken til fuktproblemet og forbedre ventilasjonen ved behov. Oppfølging med jevnlig mellomrom anbefales.

3 Balkonger, verandaer og terrasser

Terrassen er av eldre dato og viser tegn til normal slitasje og værpåvirkning på terrassebordene. Det ble ikke registrert vesentlige skader på befaringsdagen, men slitte terrassebord kan føre til økt fuktbelastning og behov for vedlikehold. Det anbefales å rengjøre og behandle overflatene jevnlig, samt vurdere utskifting av skadede bord. Eldre konstruksjoner krever generelt mer vedlikehold enn nyere løsninger. Rekkverkshøyde og utforming er omtalt under sikkerhetsforhold tidligere i rapporten.

5.1.1 Bad – Vegger og himlinger

Manglende mekanisk avtrekk er registrert.
Eldre våtromstapet med bobler, løsheter og åpne eller slitte skjøter er registrert, og begrenset gjenværende brukstid, redusert funksjon og økt vedlikeholdsbehov er vurdert.
Utbedring anbefales, og videre oppfølging anbefales på grunn av mulighet for fuktpåvirkning og økt fuktbelastning.

5.1.2 Bad – Gulv

Det er registrert manglende fall utenfor sluk (min. 1:100), manglende fall rundt sluk (min. 1:50), høydeforskjell ved dør under 25 mm og nedslagsfelt i dusjsonen under 0,8 m; dette vurderes å medføre redusert avrenning og økt fuktbelastning på gulvflater og tilstøtende konstruksjoner. Utbedring anbefales for å etablere tilfredsstillende fallforhold og tilstrekkelig høydeforskjell ved dør, og videre oppfølging anbefales.

5.1.4 Bad – Sanitær og rør

Sanitærutstyret vurderes å være av eldre opprinnelse med begrenset gjenværende brukstid og økt vedlikeholdsbehov, og redusert funksjon må påregnes etter hvert som komponentene eldes.
Det er registrert redusert vanntrykk ved sanitærinstallasjonene, og behov for videre undersøkelser anbefales; ved påvist årsak bør rengjøring, justering, reparasjon eller utskifting vurderes, og utbedring anbefales der det er nødvendig.

6 Kjøkken

Kjøkkenet er av eldre dato med laminatgulv og kjøkkeninnredning som inkluderer underskap og frittstående hvitevarer. Det er registrert fuktskader og svelling i gulvoverflaten, samt riper og sprekker i benkeplaten, noe som kan føre til redusert motstand mot fukt og slitasje. Kjøkkeninnredningen viser tegn til slitasje og har begrenset gjenværende levetid, noe som medfører økt vedlikeholdsbehov og muligens behov for utskifting av enkelte deler. Det anbefales å undersøke årsaken til fuktskadene og vurdere reparasjon eller utskifting av skadede overflater for å forhindre videre skadeutvikling.

7.1 VVS-installasjoner

De synlige VVS-installasjonene er av eldre dato, og røranlegget har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje på befaringsdagen, men eldre rør har generelt høyere risiko for slitasje og lekkasjer. Jevnlig kontroll og vedlikehold anbefales, og oppgradering eller utskifting bør vurderes ved fremtidig oppussing.

7.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen fra Høiax, med en kapasitet på 200 liter, er plassert i en bod og ble installert i 2011. Berederen er av eldre dato, og det er registrert at den mangler lekkasjesikring, da den er plassert i et rom uten sluk. Dette medfører økt risiko for vannskader ved lekkasje. Det anbefales å etablere en løsning som sikrer at lekkasjevann ledes til et egnet avløpspunkt. Videre bør jevnlig kontroll og vedlikehold utføres, og fremtidig utskifting planlegges når berederen nærmer seg slutten av sin levetid.

8 Ventilasjon

Boligen har en ventilasjonsløsning med lufteventiler i yttervegger, men mangler mekanisk avtrekk på bad og i enkelte tekniske rom. Ventiler og tilgjengelige komponenter fremstår normalt vedlikeholdt ut fra alder. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til redusert luftutskifting og økt risiko for fuktproblemer. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk i nødvendige rom for å forbedre luftutskiftingen og redusere risikoen for fuktrelaterte skader.

Total: 1 **OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG3**

5.1.3 Bad – Membran og tettesjikt

Våtrommet er oppført før år 2000 og er vurdert å ha passert forventet levetid, noe som medfører begrenset gjenværende brukstid og økt vedlikeholdsbehov. Manglende eller utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer er registrert, og forholdet er vurdert å medføre redusert tetthet og økt fuktbelastning; utbedring anbefales og videre oppfølging bør vurderes.

INTEGRITET

UAVHENGIG TAKSTMANN

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten økonomiske eller forretningsmessige interesser i eiendommen eller handelen som rapporten gjelder. Oppdraget utføres på selvstendig faglig grunnlag, og den bygningssakkyndige har ingen bindinger som kan påvirke vurderingene eller konklusjonene i rapporten.

Om takstmann

Med bakgrunn som tømrer og videreutdanning innen byggteknikk har jeg en erfaring som kommer godt med i takstfaget. Jeg legger stor vekt på kvalitet og presisjon i arbeidet, og kombinerer praktisk erfaring med teknisk innsikt for å gi kundene trygge og profesjonelle resultater.



Ansvarlig for rapporten:
Magnus Eriksen
Takstmann, tømrer og fagskoleingeniør
+4741282036 | magnus@bolavi.no

16/08/2026

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 14.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Sarpsborg	Oppdragsnr.	193260133
Addresse	Brusemyrtoppen 34 A		
Postnr.	1739	Sted	BORGENHAUGEN
Selgers navn	Mesa Christensen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2017

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

9år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If forsikring

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Fikset på egenhånd.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utført på egenhånd

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Husker ikke, borettslaget som gjorde det.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Husker ikke

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Husker ikke helt dato, vet ikke hvem som gjorde arbeidet.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Nei

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Bygget uteplassen i 2017. Endret deler av garasje til uterom.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Fikset varmtvannsbereder via borettslaget/IF

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Nei

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Kjenner til det.

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Uteplass og garasje

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Bygge lekeplass og flere parkeringsplasser. Usikker på når dette vil bli bygd.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 14.08.2026

Signert av *Mesa Christensen*

Initialer selger:
M C

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Brusemyrtoppen 34A

Nabolaget Nygårdshaugen/Brusemyr - vurdert av 26 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Borgen barneskole (1-7 kl.) 333 elever, 23 klasser	16 min 1.4 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 25 klasser	5 min 2.8 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	16 min 1.4 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	13 min 5.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kople Coop Extra Iseveien Sarpsbor	12 min
Iseveien Senter, Sarpsborg	16 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Nygårdshaugen Linje 14, 640	6 min 0.5 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	10 min 5 km
Oslo Gardermoen	1 t 40 min

BARNEHAGER

Nygårdshaugen barnehage (1-5 år) 60 barn	2 min 0.2 km
Christinelund barnehage (1-5 år) 50 barn	14 min 1.2 km
Christinelund barnehage (0-5 år) 50 barn	14 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Iseveien	12 min
Kiwi Skjeberg	12 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Storbyen	12 min
Apotek 1 Svanen Borgenhaugen	13 min
Sarpsborg Vinmonopol	12 min

SPORT

Nygårdshaugen balløkke	6 min
Skjeberghallen	15 min
Spenst Skjebergsenteret	12 min
Family Sportsklubb Iseveien Senter	16 min

«Det er et meget flott sted å bo. Trygt godt og rolige omgivelser»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

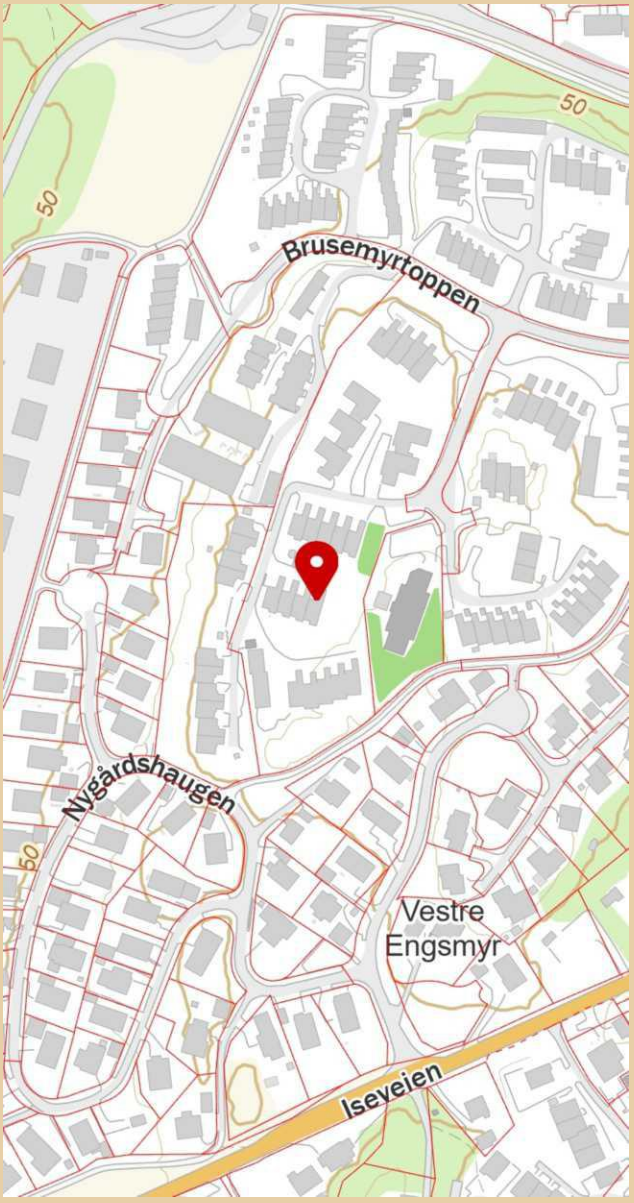
Støynivået
Lite støynivå 91/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

REKKEHUS K m/4 leiligheter.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Toppen borettslag, Brusemyrtoppen 1o A,B,C,D.				

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
nybygg	rekkehus m/4 leiligheter	27.11.79 dato	27.2.79. sak 1oo/79

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
SBBL,	St.Mariegt. 79, 17oo Sarpsborg.	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
NBBL, Østfoldkontoret,	Pellygt. 61, 17oo Sarpsborg.	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Eivind Normann Nilsen,	Fredrikstad.	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Skjeberg, den 2o. aug.198o.

for
Thorbjørn Olsen.
avd.ing.

Sendes:

- [X] byggherren
- [X] anmelderen
- [X] ansvarshavende
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [ ]
- [ ]

Svenn G. Wallin.
byggekontrollør.

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

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

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Toppen borettslag, Brusemyrtoppen 22 og 24				

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
nybygg	rekkehus I 2	27.11.78.	dato 27.2.79. sak 105/79

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
SBBL	St. Mariegt. 79, 1700 Sarpsborg	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
NBBL	Pellygt.. 61, 1700 Sarpsborg	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Eivind Mormann Nilsen	1600 Fredrikstad	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Børgenhaugen den 22. september

for bygningssjefen

Thorbjørn Olsen

avd. ing.

S. G. Wallin

bygningskontrollør

Sendes:

- ☒ byggherren
- ☒ anmelderen
- ☒ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i

nkett 51.09 (Formularbeskyttet)
tt: Kommunalforlaget A/S, Oslo

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Brusemyrtoppen 26,28 og 30, 1740 Børgenhaugen				

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
nybygg	rekkehus	27 11 78	dato 07 03 79 sak 106/79

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
SBBL, STø Mariegt. 79	1700 Sarpsborg	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
NBBL, Østfoldkontoret	Pellygt. 61, 1700 Sarpsborg	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Eivind Normann Nilsen	1600 Fredrikstad	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Børgenhaugen den 26 11 1980

for bygningssjefen
Thorbjørn Olsen
avd. ing.

S. G. Wallin
bygningskontrollør

Sendes:

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

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

K-blankett 51.09 (Formularbeskyttet)
Enerett: Kommunalforlaget A/S, Oslo

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

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

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Toppen borettslag Brusemyrtoppen 32 a,b,c,d og e				

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
nybygg	rekkehus Hl	27.11.78	dato 27.2.79d sak 109/79

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
SOBBL	St. Mariegt. 79, 1700 Sarpsborg	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
NBBL	Østfoldkontoret, Pellygt. 61, S.borg.	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Eivind Normann Nilsen	1600 Fredrikstad	

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

Børgenhaugen den 27 01 1981

Thorbjørn Olsen

for bygningssjefen
Thorbjørn Olsen
avd. ing.

S. G. Wallin
bygningskontrollør

Sendes:

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

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

K-blankett 51.09 (Formularbeskyttet)
Enerett: Kommunalforlaget A/S, Oslo

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Toppen Borettslag Brusemyrtoppen 34 a,b,c,og d				

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
nybygg	rekkehus H2	27 11 78	dato 27 02 79 sak 101/79

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
SOBBL	ST. Mariegt. 79, 1700 Sarpsborg	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
NBBL's Østfoldkontoret	Pellygt. 61, Sarpsborg	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Eividd Normann Nilsen	1600 Fredrikstad	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Børgenhaggen den 27 01 1981

Thorbjørn Olsen

for bygningssjefen

Thorbjørn Olsen

avd. ing.

S. G. Wallin

S. G. Wallin

bygningskontrollør-

Sendes:

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

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

K-blankett 51.09 (Formularbeskyttet)
Enerett: Kommunalforlaget A/S, Oslo

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Toppen borettslag, Brusemyrtoppen 36D, log 2 - E 1 og 2				

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
nybygg	rekkehus C2	07 03 1979	dato 27 03 1979 sak 158/1979

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
SBBL	Sta Mariegt. 79, 1700 Sarpsborg	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
NBBL, Østfoldkontoret	Pellygt. 61, 1700 Sarpsborg	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Eivind Normann Nilsen	1600 FREDRIKSTAD	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Børgenhaugen den 9. mars 1981

for bygningssjefen

Thorbjørn Olsen

avd. ing.

S. G. Wallin

bygningskontrollør

Sendes:

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

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

K-blankett 51.09 (Formularbeskyttet)
Enerett: Kommunalforlaget A/S, Oslo

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 1049/241		
Utskriftsdato	03.08.2026	**Antall datasett**	52

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

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

4 Berørte datasett

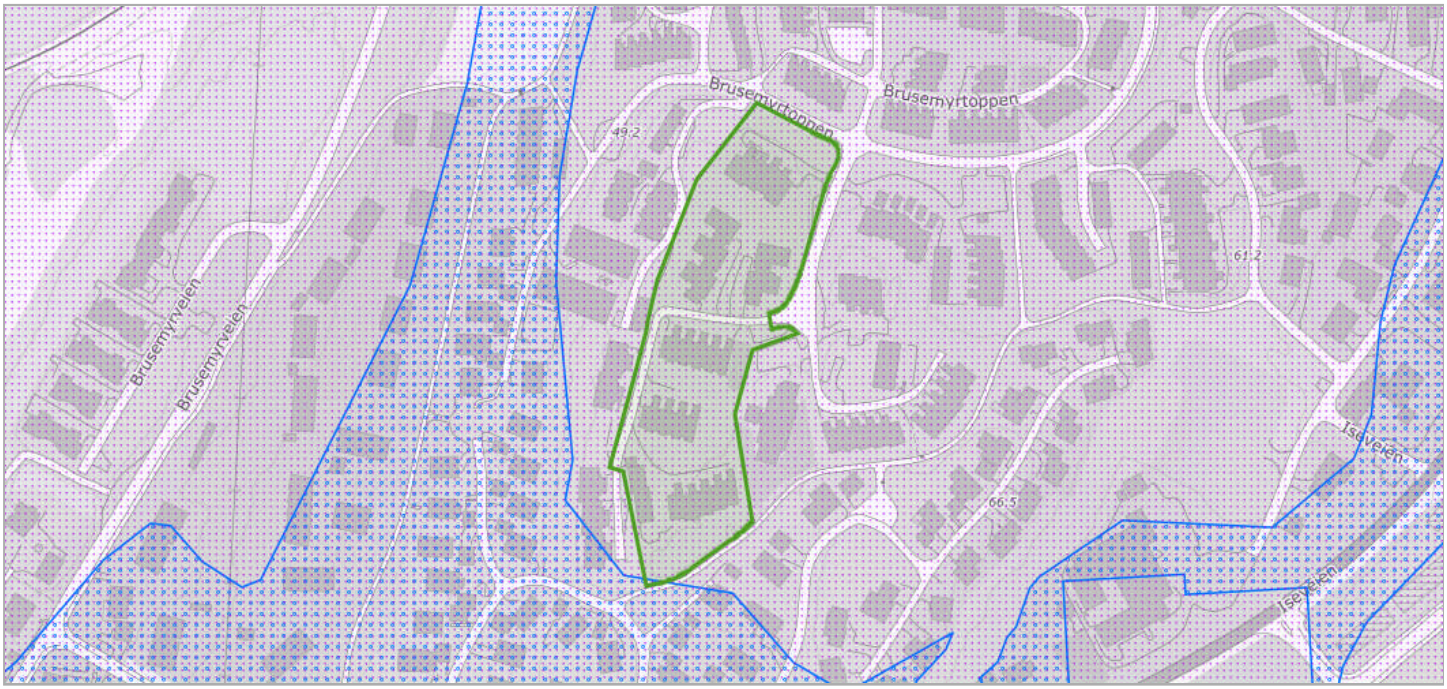
- AKTSOMHETSKART FOR KVIKKLEIRESKRED (NVE)
- NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)
- RADON aktsomhet (NGU)

48 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ARTER AV NASJONAL FORVALTNINGSINTERESSE (MD)
- BYGGEFORBUDSSONER KRAFTLEDNINGER (Statnett)
- DYRKBAR JORD (NIBIO)
- FJERNVARMEKONSESJON
- FLOM AKTSOMHETSOMRÅDER (NVE)
- FLOMSONER (NVE)
- FORURENSET GRUNN (Miljødirektoratet)
- FORURENSET GRUNN (SK)
- FRILUFTSLIVSOMRÅDER – KARTLAGTE (MD)
- FRILUFTSLIVSOMRÅDER – STATLIG SIKRA (MD)
- GRUNNVANNSBOREHULL (NGU)
- GRUS OG PUKK (NGU)
- KOMMUNEDELPLAN HENSETTING FREDRIKSTAD SARPSBORG
- KOMMUNEDELPLAN INTERCITY – FV. 118. NY SARPSBRU
- KOMMUNEDELPLAN INTERCITY ROLVSØY - BORG BRYGGERIER - PLANFORSLAG
- KULTURLANDSKAP - VERDIFULLE (MD)
- KULTURMINNER – freda bygninger (Riksantikvaren)
- KULTURMINNER – kulturmiljøer (Riksantikvaren)
- KULTURMINNER – lokaliteter, enkeltminner og sikringssoner (Riksantikvaren)
- KULTURMINNER – SEFRAK bygninger (Riksantikvaren)
- KVIKKLEIRE (NVE)
- KVIKKLEIREOMRÅDER
- MARINE NATURTYPER – DN håndbok 19 (Miljødirektoratet)
- NATURTYPER - utvalgte (Miljødirektoratet)
- NATURTYPER PÅ LAND OG I FERSKVANN – DN håndbok 13 (Miljødirektoratet)
- NATURVERNOMRÅDER - foreslåtte (Miljødirektoratet)
- NATURVERNOMRÅDER (Miljødirektoratet)
- SKREDHENDELSER (NVE)
- STATLIGE PLANRETNINGSLINJER FOR DIFFERENSIERT FORVALTNING AV STRANDSONEN LANGS SJØEN (Kommunal- og distriktsdepartementet)
- STEINSPRANG aktsomhetsområder (NGU)
- STORMFLO OG HAVNIVÅ (Kartverket)
- STØYKARTLEGGING VEG ETTER T-1442 (Statens vegvesen)
- STØYSONER FOR BANE NORs JERNBANENETT (Bane NOR SF)
- STØYSONER FOR HAVN
- STØYSONER FOR INDUSTRI
- STØYSONER FOR KOMMUNALE VEIER
- STØYSONER FOR SKYTEBANER
- TEMAKART BARNETRÅKK - SENTRUMSPLANEN
- TEMAKART BYGNINGER VURDERT FOR VERN - SENTRUMSPLANEN
- TEMAKART BYKJERNE OG KVARTALSSTRUKTUR - SENTRUMSPLANEN
- TEMAKART FLOMVEIER - SENTRUMSPLANEN
- TEMAKART GRØNNSTRUKTUR - SENTRUMPLANEN
- TEMAKART GUL LISTE - SENTRUMPLANEN
- TEMAKART HENSYNSSONE STORULYKKERISIKO - SENTRUMSPLANEN
- TEMAKART HØYDER OG BYGNINGSTYPOLOGI - SENTRUMPLANEN
- TEMAKART KULTURMILJØ - SENTRUMPLANEN
- TEMAKART LEKEPLASSDEKNING - SENTRUMSPLANEN
- VA-LEDNINGER

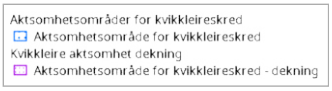
AKTSOMHETSKART FOR KVIKKLEIRESKRED (NVE)

Kilde	NVE	Versjon	02.08.2026



Om datasettet

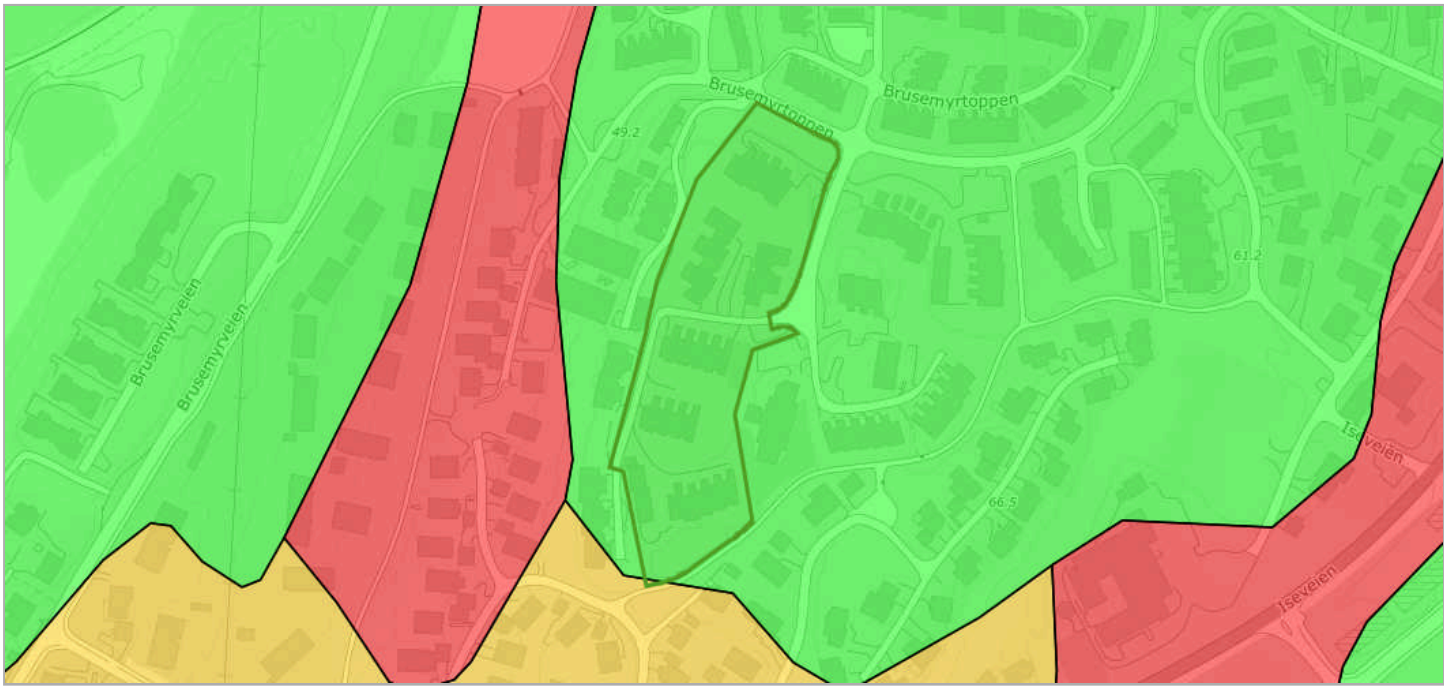
Tegnforklaring



Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Aktsomhetskart for kvikkleireskred'. Kartlaget er utviklet av NVE og tar hensyn til både løsmassene og terrenget. Dersom planlagte tiltak ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, må man gå videre i prosedyren i NVE veileder 1/2019. Metodikken aktsomhetskartet bygger på, identifiserer mulige løsneområder for kvikkleireskred. NVE vurderte at aktsomhetskartet også markerer i tilstrekkelig grad hvor det kan være fare for skade fra utløp fra et kvikkleireskred. Det er dermed ikke nødvendig å vurdere fare for utløp utenfor aktsomhetskartet. Unntaket er der det ligger utløp fra registrerte faresoner utenom aktsomhetsområdet, dette må i så fall følge prosedyren i NVE veileder 1/2019 videre fra steg 4. For tiltak innenfor 'aktsomhetskart for kvikkleireskred' krever kommunen geoteknisk vurdering for alle tiltak som kan få betydning for områdestabiliteten. For mindre tiltak med neglisjerbar betydning for områdestabiliteten henviser kommunen til NVEs veileder 1/2019 vedlegg 2, men for nye bolighus evt. også mindre bygninger med større skjæringer/fyllinger, større VA-arbeid og andre terrengarbeid vil kommunen sammen med søknad om byggetillatelse rutinemessig kreve geoteknisk vurdering. For å sikre god kvalitet på den geotekniske vurderingen krever kommunen at vurderingen blir utført av et foretak som minst kan erklære ansvar i tiltaksklasse 2. Prosjektering av geoteknikk er et eget ansvarsområde. Se link: NVE (https://www.nve.no/)

MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	02.08.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
- Svært stor
- Stor
- Stort sett fraværende

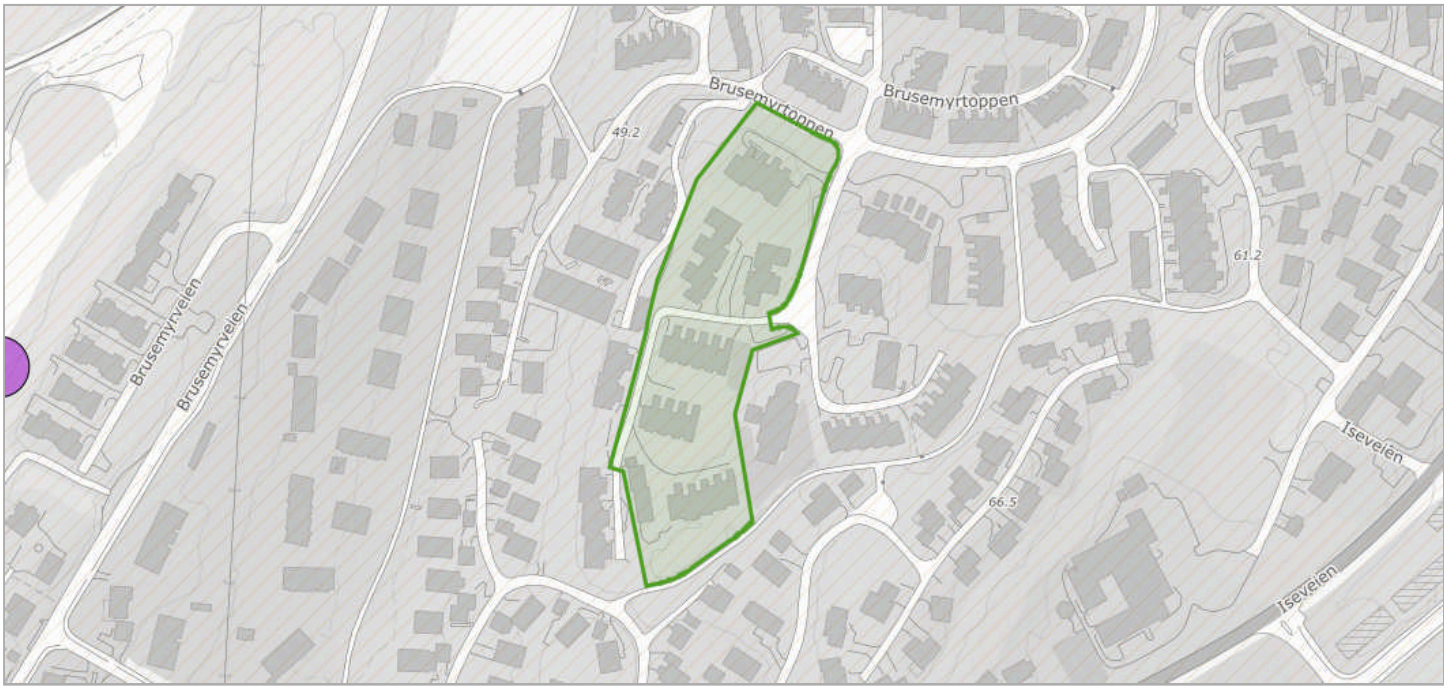
Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'mulighet for marin leire' fra Norges Geologiske Undersøkelse (NGU). Kartlaget viser hvor det potensielt kan finnes marin leire - enten oppe i dagen eller under andre løsmassetyper. 'Mulighet for marin leire' inndeles i svært stor, stor, middels, svært stor men usammenhengende/tynt, liten, stort sett fraværende eller ikke angitt. De ulike klasser er vist i ulike blåtoner/hvit. Blå skravur gis løsmassetyper der lokale/tynne forekomster av marin leire kan forventes. Områdene over 'marin grense' vises med tynn svart skravur, og disse kan det generelt ses bort fra mht. forekomst av marin leire. Kommunen har valgt å legge vekt på NVEs kartlag 'Aktsomhetskart for kvikkleire' siden dette kartlaget gjør en sammenstilling av de områdene med mulighet for marin leire som samtidig er bratte nok til at kvikkleireskred kan utløses. Kommunen vil som hovedregel ikke kreve geoteknisk vurdering iht. plan- og bygningsloven § 28-2 for tiltak omfattet utelukkende av kartlaget 'mulighet for marin leire', men byggherre bør være særlig oppmerksom på at det kan være utfordrende grunnforhold og at lokalstabiliteten bør prosjekteres nøye. Se link: Norges Geologiske Undersøkelse (https://www.ngu.no/)

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
stor	Fyllmasse (antropogent materiale)
stortSettFraværende	Bart fjell

NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	02.08.2026



Om datasettet

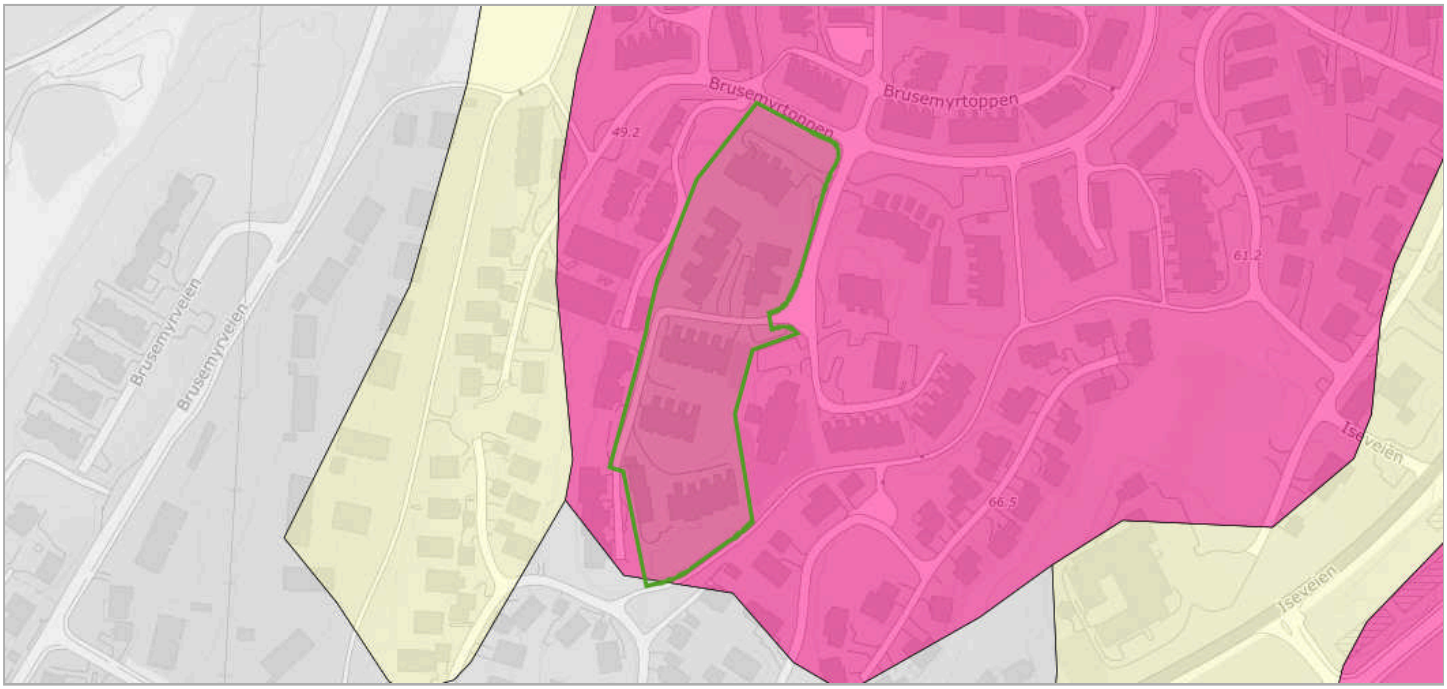
Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Naturtyper på land (NiN)' fra Miljødirektoratet (MD). Kartlaget viser naturtypelokaliteter kartlagt etter Miljødirektoratets instruks for kartlegging av naturtyper på land. Naturtyper prioritert for kartlegging er rødlistede naturtyper og naturtyper med sentral økosystemfunksjon. Type- og beskrivelsessystemet Natur i Norge er benyttet for å dokumentere det faglige innholdet. Hver lokalitet er gitt en økologisk kvalitet, basert på tilstand og naturmangfold.

Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Skjeberg	Rambøll Norge AS	2019

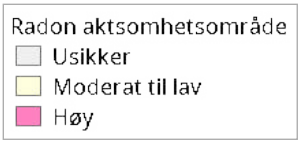
RADON aktsomhet (NGU)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

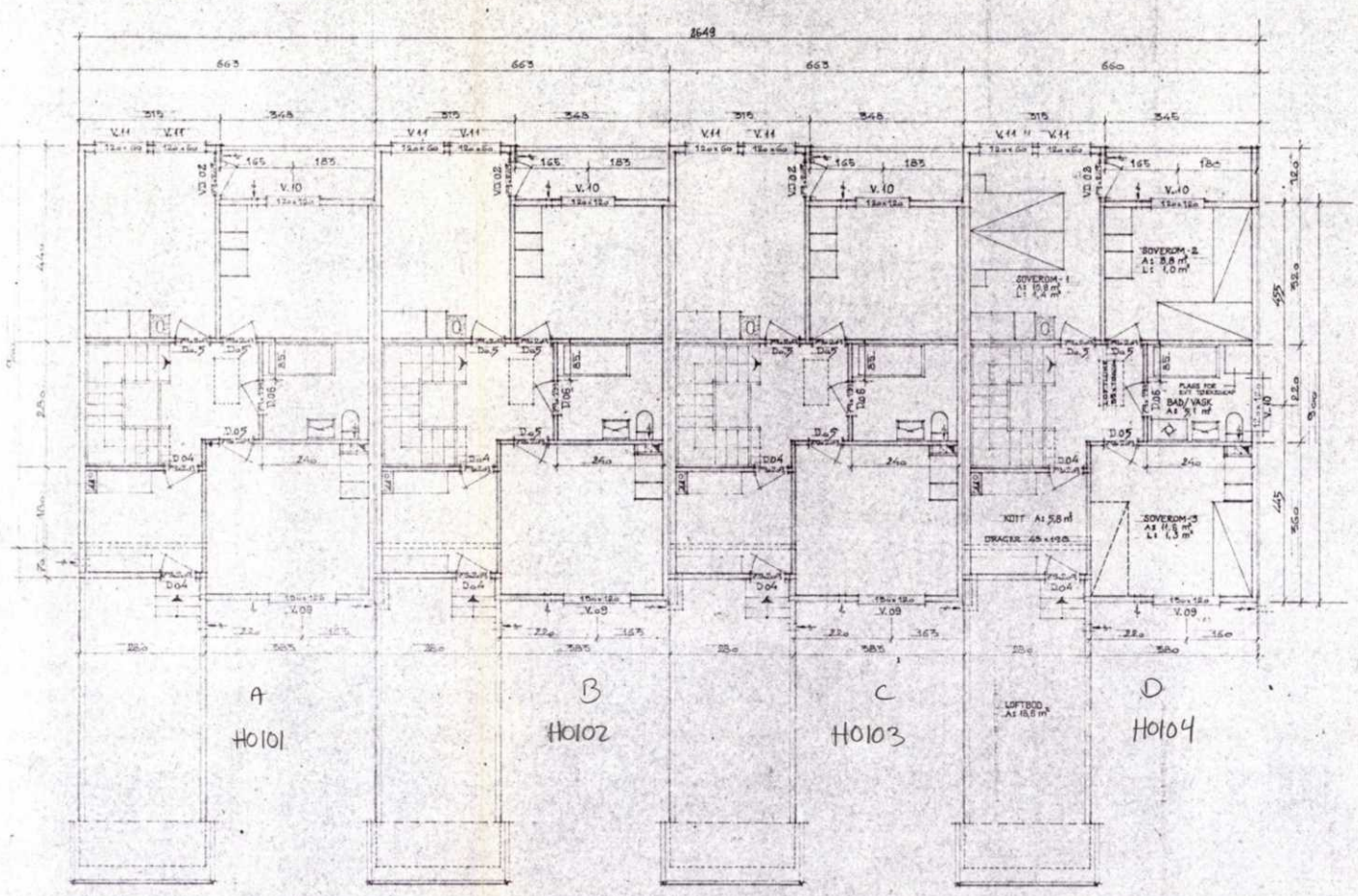
Tegnforklaring



Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'RADON aktsomhet' fra Norges Geologiske Undersøkelse (NGU). Kartlaget viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Kartlaget er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra DSA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Der hvor et område er klassifisert som 'høy aktsomhet' er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som 'middels til lav aktsomhet' er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som 'usikker aktsomhet'. Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som 'særlig høy aktsomhet

Objekter

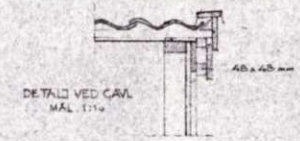
Aktsomhetsgrad
Høy



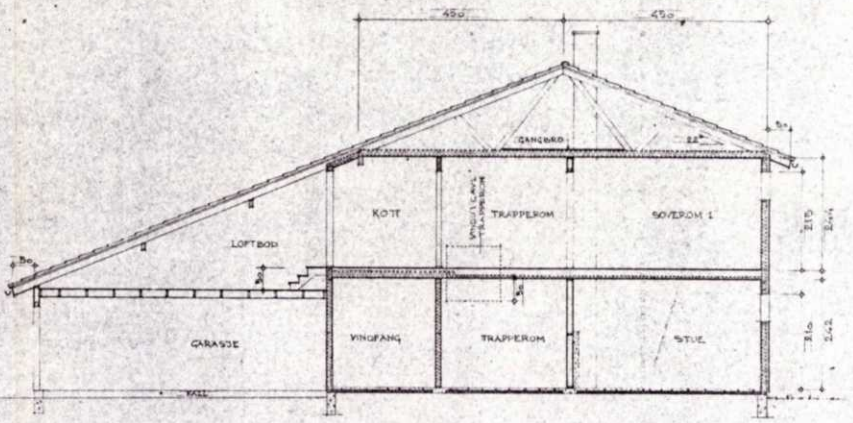
Godkjent. Skjeberg Byggningsråd
12/11 1979. Sak nr. 107/79

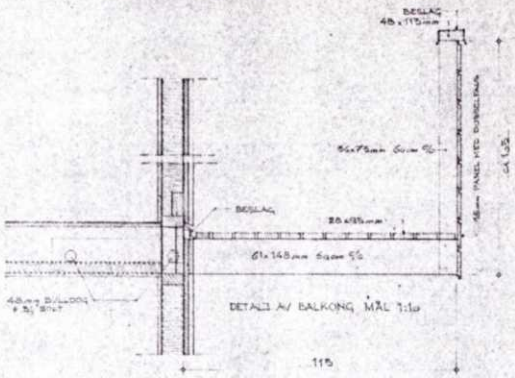
SARPSBORG OG OMEGNS B.B.L.
TOPPEN B.R.L. NYGÅRDSHAUGEN
HUSREKKE H-2 PLAN, 2. ETG. P. 7607 - 708
1:100

NBBL NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
ØSTFOLD KONTORET
PELLYGATEN 61. tlf. (031) 51 6 74
1700 SARPSBORG

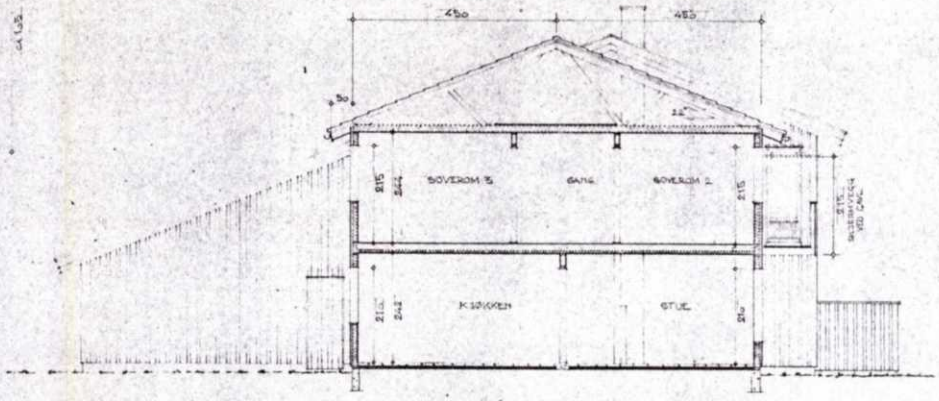


DETALJ VED GAVL
MÅL 1:10





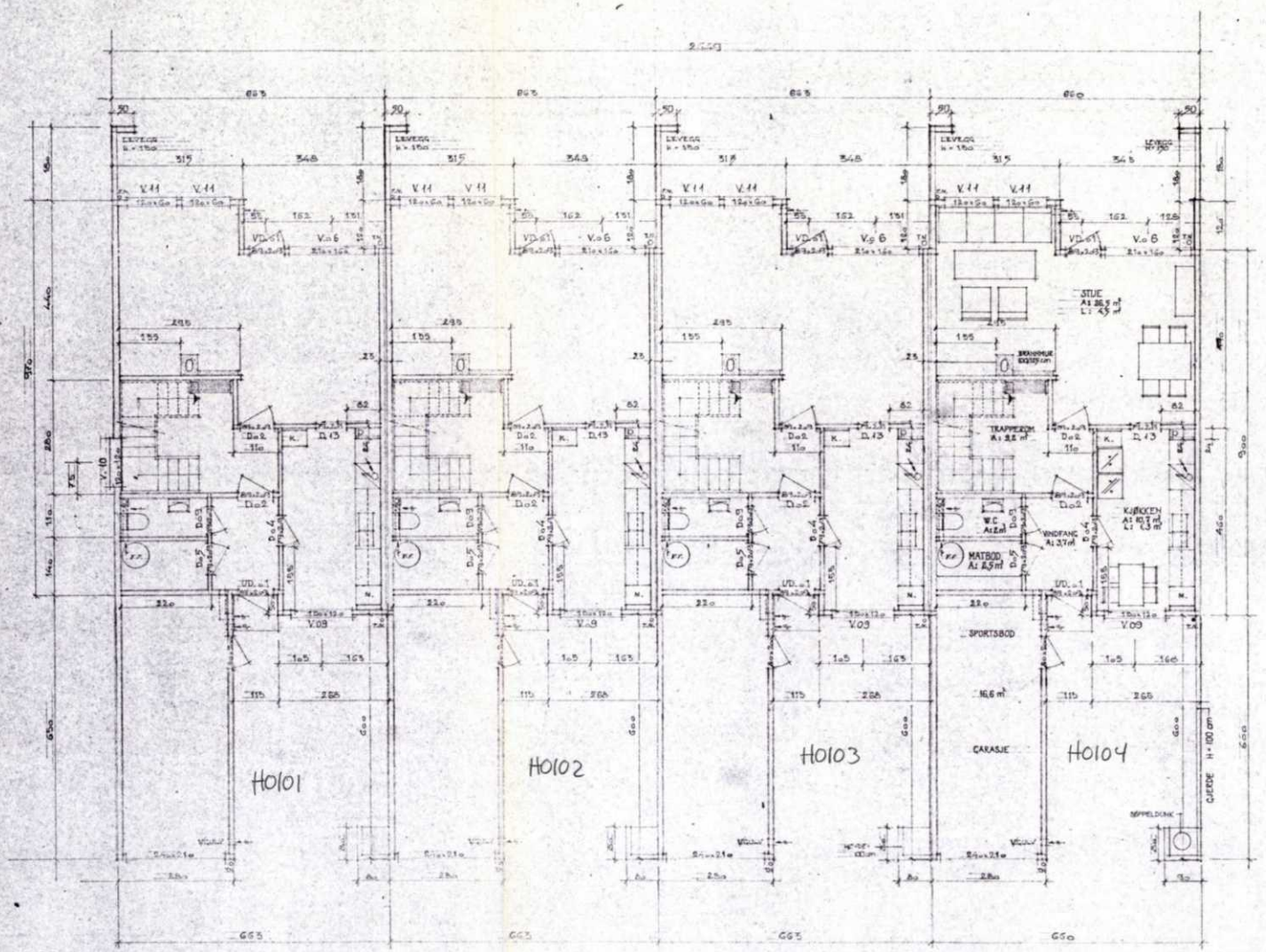
DETALJ AV BALKONG MÅL 1:10



Godkjent Skjeberg Byggningsråd
12/11 1979 Sak 167/79

rettet:		dato:
tegningsgodkjent/sak:		dato: 8.3.79
SARPSBORG OG OMEGNS BBL TOPPEN BRL, NYGÅRDSHAUGEN		tegn.: 1:100
tegning:		dato og tegn. nr.:
SNITT HUSREKKE H-2		Ø 7607-710

NBBL NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
ØSTFOLDKONTORET tlf. (031) 51674
PELLYGATEN 81, 1700 SARPSBORG



Godkjent. Skjeberg Byningsråd
/ 19 . Sak nr. /

SARPSBORG OG OMEGNS B.B.L.
TOPPEN B.R.L. NYGÅRDSHAUGEN

HUSREKKE H-2 PLAN: 1 ETG. Ø 7607- 707

45 HNBBL MØRENKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
ØSTFOLDKONTORET
HELGEGATEN 61, 1700 SARPSBORG

Vedtekter

for Toppen borettslag org nr. 948473895

Vedtatt av generalforsamlingen den 18.05.04
Endret punkt 5-1 (7), vedtatt på generalforsamling 26.04.2010.
Endret punkt 1-2 (3), vedtatt på generalforsamling 25.04.2018.
Endret punkt 1-2 (1 og 3), vedtatt på generalforsamling 22.05.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

(3) Solibo Fredrikstad AS er forretningsfører

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første

hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

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

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

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15. **Dersom andelseier må bruke borettslagets forsikring etter skade i leiligheten og skaden skyldes uforsiktighet/uaktsomhet fra andelseier, må andelseier selv betale til enhver tid den gjeldende egenandel.**

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de

avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Utskriftsdato: 03.08.2026

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG
Telefon: 69 10 80 00

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1049	Bruksnr.	241	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	27068829	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	146042988	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Brusemyrtoppen 34D, 1739 BORGENHAUGEN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	2	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 etasje	Vedovn	Jøtul Vedovn	Jøtul F 200-299

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
23.05.2025	Tilsyn	23.05.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 27068829

BruksenhetId	27068828	**Bygningstype**	Bolig

Bygningsnummer	146042961	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Brusemyrtoppen 34C, 1739 BORGENHAUGEN

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	2	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
1 etasje	Vedovn	Fjern	Annet

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
15.09.2021	Tilsyn	23.05.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 27068828

BruksenhetId	27068827	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	146042953	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Brusemyrtoppen 34B, 1739 BORGENHAUGEN

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	2	0	2	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 etasje	Vedovn	Dovre AS	Dovre 100

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
23.05.2025	Tilsyn	23.05.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 27068827

BruksenhetId	27068826	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	146042945	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Brusemyrtoppen 32D, 1739 BORGENHAUGEN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	2	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 etasje	Vedovn	Dovre AS	Dovre 350 Cb

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
22.05.2025	Tilsyn	22.05.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 27068826

BruksenhetId	27068825	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	146042937	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Brusemyrtoppen 32C, 1739 BORGENHAUGEN

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	1	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
1 etasje	Vedovn	Handøl	Handøl

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
22.05.2025	Tilsyn	22.05.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 27068825

BruksenhetId	27068824	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	146042929	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Brusemyrtoppen 32B, 1739 BORGENHAUGEN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	2	0	1	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
22.05.2025	Tilsyn	22.05.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 27068824

BruksenhetId	27068823	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	146042910	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Brusemyrtoppen 30, 1739 BORGENHAUGEN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	2	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 etasje	Peisovn	Jøtul Vedovn	Jøtul Betha Peisovn

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet	Siste utførte tiltak røykløp

Dato	Type	Dato	Type
14.09.2021	Tilsyn	22.05.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 27068823

BruksenhetId 27068822

Bygningsnummer 146042902

Bygningstatus Tatt i bruk

Bygningstype Bolig

Bruksenhetsnummer H0101

Bruksenhetsadresse Brusemyrtoppen 28, 1739 BORGENHAUGEN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	1	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 etasje	Vedovn	Jøtul Vedovn	Jøtul 1-40

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
22.05.2025	Tilsyn	22.05.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 27068822

BruksenhetId 27068821

Bygningsnummer 146042899

Bygningstype Bolig

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Brusemyrtoppen 22, 1739 BORGENHAUGEN

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	2	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
1 etasje	Vedovn	Jøtul Vedovn	Jøtul Betha Peisovn

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
25.08.2021	Tilsyn	22.05.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 27068821

BruksenhetId	27068820	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	146042880	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Brusemyrtoppen 10D, 1739 BORGENHAUGEN

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	2	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**

1 etasje	Vedovn	Dovre AS	Dovre 510 Cb

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
28.05.2025	Tilsyn	28.05.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 27068820

BruksenhetId	27068819	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	146042872	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Brusemyrtoppen 10C, 1739 BORGENHAUGEN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	2	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 etasje	Vedovn	Jøtul Vedovn	Jøtul Petite Peisovn

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
28.05.2025	Tilsyn	28.05.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 27068819

BruksenhetId	27068818	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	146042864	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Brusemyrtoppen 10B, 1739 BORGENHAUGEN

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	1	0	1	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
28.05.2025	Tilsyn	28.05.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 27068818

BruksenhetId	27065879	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	146038891	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Brusemyrtoppen 32E, 1739 BORGENHAUGEN

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	1	0	1	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
22.05.2025	Tilsyn	22.05.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 27065879

BruksenhetId	26980609	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	145911516	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Brusemyrtoppen 24, 1739 BORGENHAUGEN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	1	0	1	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
22.05.2025	Tilsyn	22.05.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26980609

BruksenhetId	26980608	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	145911478	**Bruksenhetsnummer**	H0101

Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Brusemyrtoppen 36B, 1739 BORGENHAUGEN

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	2	0	2	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
23.05.2025	Tilsyn	-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26980608

BruksenhetId	26980607	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	145911478	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Brusemyrtoppen 36A, 1739 BORGENHAUGEN

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	2	0	2	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
23.05.2025	Tilsyn	-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26980607

BruksenhetId	26980606	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	145911478	**Bruksenhetsnummer**	H0201
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Brusemyrtoppen 36A, 1739 BORGENHAUGEN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	3	0	2	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
23.05.2025	Tilsyn	-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26980606

BruksenhetId	26980605	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	145911478	**Bruksenhetsnummer**	H0201

Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Brusemyrtoppen 36E, 1739 BORGENHAUGEN

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
23.05.2025	Tilsyn	-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26980605

BruksenhetId	26980604	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	145911478	**Bruksenhetsnummer**	H0201
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Brusemyrtoppen 36B, 1739 BORGENHAUGEN

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
23.05.2025	Tilsyn	-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26980604

BruksenhetId	26980603	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	145911478	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Brusemyrtoppen 36E, 1739 BORGENHAUGEN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
23.05.2025	Tilsyn	-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26980603

BruksenhetId	26980602	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	145911478	**Bruksenhetsnummer**	H0201

Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Brusemyrtoppen 36D, 1739 BORGENHAUGEN

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
23.05.2025	Tilsyn	-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26980602

BruksenhetId	26980601	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	145911478	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Brusemyrtoppen 36D, 1739 BORGENHAUGEN

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	2	0	2	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
23.05.2025	Tilsyn	-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26980601

BruksenhetId	26980600	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	145911478	**Bruksenhetsnummer**	H0201
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Brusemyrtoppen 36C, 1739 BORGENHAUGEN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
23.05.2025	Tilsyn	-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26980600

BruksenhetId	26980599	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	145911478	**Bruksenhetsnummer**	H0101

Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Brusemyrtoppen 36C, 1739 BORGENHAUGEN

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	2	0	2	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
23.05.2025	Tilsyn	-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26980599

BruksenhetId	26980598	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	145911451	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Brusemyrtoppen 32A, 1739 BORGENHAUGEN

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	5	0	2	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
1 etasje	Vedovn	Jøtul Vedovn	Jøtul 1-40

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
22.05.2025	Tilsyn	22.05.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Ildsted - Plassering: 1 etasje. Type: Vedovn. Produsent: Jøtul Vedovn. Modell: Jøtul 1-40
Beskrivelse	Sprekte brennplater i ovn

Informasjon for bruksenhetId 26980598

BruksenhetId	26980597	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	145911443	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Brusemyrtoppen 34A, 1739 BORGENHAUGEN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	2	0	2	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
23.05.2025	Tilsyn	23.05.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26980597

BruksenhetId	26980596	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	145911427	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Brusemyrtoppen 26, 1739 BORGENHAUGEN

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
2	0	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
1 etasje	Vedovn	Jøtul Vedovn	Jøtul Peis 17 A

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
22.05.2025	Tilsyn	22.05.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26980596

BruksenhetId	26980595	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	145911400	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Brusemyrtoppen 10A, 1739 BORGENHAUGEN

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	2	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 etasje	Kombinert ildsted	Nobas	Nobas Kombi

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
28.05.2025	Tilsyn	28.05.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26980595

BruksenhetId	378062461	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	300222004	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 378062461.

BruksenhetId	26980725	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	145911494	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Bygning revet/brent	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26980725.

BruksenhetId	26980724	**Bygningstype**	
Bygningsnummer	145911486	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26980724.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

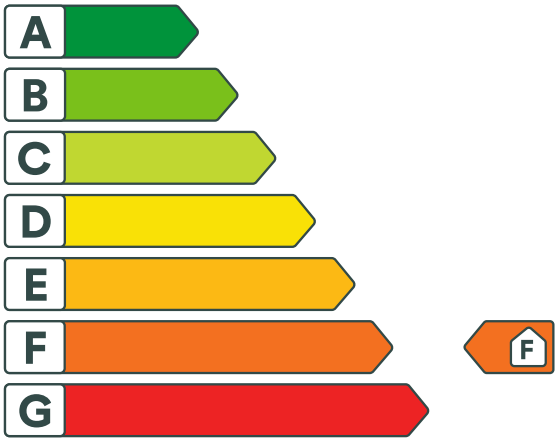
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

enova

Energiattest



Adresse	
Brusemyrtoppen 34A, 1739 BORGENHAUGEN	
Dato for energimerking **17.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-333690**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **145911443**
Gårdsnummer **1049**	Bruksnummer **241**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **1981**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **137,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **121,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
291,59 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
300,88 kWh/m²	**36 406 kWh**

Brusemyrtoppen 34A, 1739 BORGENHAUGEN

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Brusemyrtoppen 34A, 1739 BORGENHAUGEN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 6: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 8: Montering tetningslister

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

Tiltak 9: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: 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.Kjøl - 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 12: 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 13: 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 snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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. Montér 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

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	Brusemyrtoppen 34A	H0101	1049/241	140	4	1	2	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
CHRISTENSEN MESA 150488*****	Eiendomsrett 1/1	BRUSEMYRTOPPEN 34A 1739	Bosatt

Vegadresse: Brusemyrtoppen 34 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1739 BORGENHAUGEN	Kirkesogn	02020204 Hafslund
Grunnkrets	1304 Nygårdshaugen	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	8 Borgen		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
2	145911443		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	27.01.1981

2: Bygning 145911443: Rekkehus (131), Tatt i bruk 27.01.1981

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	111
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	111
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	27.01.1981	13.03.1995

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	51	0	51	0	0	0
H01	1	60	0	60	0	0	0

Borettslag

Navn	TOPPEN BORETTSLAG	Org.nr	948473895
Adresse	Jens Wilhelmsens gate 3, 1671 KRÅKERØY	Ant. andeler	23

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

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	1049/240	3098.4	
Grunneiendom	1049/242	12469.3	
Grunneiendom	1049/241	13129.5	

Kursiv Eiendomsmegling AS
E-post: markus.foss.andersen@privatmegleren.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Toppen Borettslag**

03.08.2026

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 03.08.2026

Boligselskap:	Toppen Borettslag
Organisasjonsnr:	948 473 895
Gnr./bnr:	1049 / 240-241-242
Eier(e):	Mesa Christensen
Seksjonsnr:	50
Adresse:	Brusemyrtoppen 34A, 1739 Borgenhaugen
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/topbrl/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/topbrl/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Ja
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Fremtind Forsikring AS, avtalenr. 37797370/11
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Tomt:**	Eiet

· **Forkjøpsrett:** Andelseiere i borettslaget og dernest andelseiere i SOBBL har forkjøpsrett. Utylysning må sendes direkte til SOBBL.

· **Parkeringsbestemmelser:** Forretningsfører er ikke kjent med fordeling av plasser.

Informasjon om lån -

Bank:	Handelsbanken
Lånenummer:	9486.70.73528
Nominell rente (flyt):	5,45 %
Innfrielsesår:	2048
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	4
Saldo pr 01.08.2026:	kr 18 688 803
Andel av saldo:	kr 315 628
IN-ordning:	Nei

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 4.555,– pr. md.
Avdrag	kr 643,– pr. md.
Renter	kr 1.374,– pr. md.
Dugnad	kr 50,– pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 6.622,– pr. md.

Felleskostnader inkl: Forretningsførsel, revisjon, kabel-TV, vedlikehold bygninger og ute-områder, bygningsforsikring, styrehonorar, kommunale avgifter, eiendomsskatt og andre driftskostnader. Beløp til dugnad tilbakebetales til andelseiere som deltar.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 67 958	kr 319 456

Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødselsnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

ORDENSREGLER

for Toppen borettslag org nr. 948473895

Vedtatt av generalforsamlingen den 14.05.21

1. Ansvar og omfang

a. Ordensreglene er til for å for å sikre et godt bomiljø, og gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget.
b. Ordensreglementet informerer om regler og forpliktelser i Toppen borettslag sammen med vedtektene og aktuelle lover og forskrifter.
c. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.
d. Ved uenighet eller brudd på gjeldende regler oppfordres beboere til å først ta saken opp med den det gjelder. Blir man ikke enige kan styret kobles inn.
e. Anonyme klager blir ikke behandlet av styret.

2. Ro og orden

a. Generell ro og orden gjelder i borettslaget. Unødig støy og aktiviteter fra egen bolig og på fellesområder skal unngås så langt det lar seg gjøre.
b. Det skal være ro i borettslaget fra klokken 23.00 og frem til klokken 07.00 på hverdager og 08.00 på helgedager.
c. På søndag og helligdager gjelder lov om helligdagsfred.
d. Ved spesielle anledninger som medfører støy utover tidsrommet nevnt over varsles beboere i tilstøtende boliger i god tid.

3. Vedlikehold av bolig, garasje og disponert uteareal

a. Borettslagets og andelseiers vedlikeholdsplikt er beskrevet i vedtektenes punkt 5.
b. Andelseier disponerer et gitt uteareal rundt sin bolig. Stedvis med naturlige begrensninger eller utvidelser. Opparbeidet disponert areal følger andelen.
c. Styret kan i spesielle tilfeller be om tilbakeføring av et disponert areal til fellesområde. Styret og berørt andelseier skal gå i dialog om beste løsning. Det skal foreligge styrevedtak.
d. Andelseier plikter selv å vedlikeholde og holde orden på det uteareal leiligheten disponerer, herunder gressklipping, feiing, snørydding og strøing. Andelseier i 2.etg har vedlikeholdsplikt for inngangspartiet sammen med andelseier i 1.etg.
e. Andelseieren skal søke styret og få samtykke til å gjøre inngrep i yttervegg/uteareal. Eksempelvis solskjermer, markiser, terrasser, plattinger, gjerder, levegger, parabolantenner, varmepumpe og lignende. Dette skal settes opp i en stil og utforming som passer inn i tilhørende rekke. Andelseier har vedlikeholdsplikt på det han eller tidligere andelseier har satt opp.
f. Endring av fasadenes farger tillates ikke.
g. Beboere skal sørge for at avtrekksventiler på kjøkken, bad, vaskerom og toalett holdes åpne for å unngå at det oppstår kondensskader eller muggdannelse i boligen.
h. Beboere skal sørge for at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstid slik at vann og avløp ikke blir frostskadet.

4. Oppussing i egen leilighet

a. Andelseier står fritt til å pusse opp inne i sin andel.
b. Andelseier skal påse at arbeid gjøres etter faglig standard og av godkjente fagfolk. Bare godkjente firmaer kan foreta endringer i strøm-, røropplegg og bærende konstruksjoner.
c. I henhold til forskrifter skal ovn eller ildsted monteres av autoriserte fagfolk.
d. Det henstilles til å registrere endringer og informasjon om boligen i www.boligmappa.no. Her finnes også samsvarserklæring fra arbeid utført av autoriserte fagfolk (elektro, rør, VVS)

5. Avfallshåndtering og skadedyrbegrensning

a. Avfallsbeholder skal kun benyttes til de formål de er oppsatt til. Gjeldende renovasjonsselskaps tømmeregler følges.
b. Avfall skal ikke settes ved siden av avfallsbeholder eller på fellesområder i borettslaget.
c. Annet avfall som møbler, elektriske artikler, klær, byggeavfall, mursteiner, maling m.v må avhendes i tråd med kommunens regler for dette av den enkelte beboer og for egen regning.
d. For å begrense aktivitet av skadedyr er det ikke tillatt å legge ut mat eller mate fugler.
e. Borettslaget har avtale med skadedyrfirma. Utsatte åtebokser skal ikke fjernes. Råd og anbefalinger fra skadedyrfirma skal følges ved informasjon om dette.
f. Beboer plikter å straks melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller annet lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.

6. Fellesareal og lekeplasser

a. Beboere oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets fellesareal.
b. Pass på at busker, trær og beplantning ikke blir ødelagt, for eksempel under ballspill og lek.
c. Ballspill henvises til ballplass.

7. Kjøring og parkering

a. Ved kjøring på borettslagets område oppfordres det til å holde sakte fart og vise hensyn.
b. Andelseiere har parkering i egen garasje, carport eller biloppstillingsplass og skal parkere på disse. Har man flere kjøretøy enn de plasser andelen disponerer skal gjesteparkeringen benyttes.
c. Gjesteparkering skal kun skje på borettslagets merkede parkeringsplasser.
d. Parkering skal aldri være til hinder for utrykningskjøretøy.
e. Korttidsparkering utenfor bolig aksepteres dersom føreren av kjøretøyet er lett tilgjengelig.
f. Det er kun styret som kan bestille borttauing av biler fra borettslagets områder.
g. Ved behov for snømåking, feiing og lignende oppfordres det til å flytte biler.
h. Hengere, campingvogner og lignende skal ikke oppta gjesteparkering.

8. Dyrehold

a. Det er tillatt med dyr dersom styret vurderer at dyreholdet ikke er til ulempe for borettslaget eller de øvrige beboerne.
b. Søknad om dyr skal leveres skriftlig til styret.
c. Klage på dyrehold skal skje skriftlig til styret. Dersom det fremsettes berettigede klager på dyrehold forplikter eier seg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandlinger med partene hvorvidt en klage er berettiget.
d. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom.
e. Hund skal føres i bånd og være under forsvarlig tilsyn innenfor borettslagets område. Hundeekskrementer skal alltid fjernes fra borettslagets område.
f. Katt skal steriliseres og ID-merkes.
g. Reptiler er ikke tillatt.
h. Gnagere skal holdes på en slik måte at skadedyr som mus, rotter og fugler ikke tiltrekkes borettslaget.

9. Brannvern

a. Andelseier og beboere plikter å følge de retningslinjer som styret informerer om for å sikre et godt brannvern. Dette er en del av HMS- og brannvernlovgivningen.
b. Andelseier er ansvarlig for å anskaffe, vedlikeholde og bytte ut godkjent brannslokkeapparat og røykvarsler i boligen. Utstyret følger leiligheten og skal ikke fjernes ved flytting.
c. Andelseier og beboere plikter å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.

10. Melding om feil og skade

a. Skade som oppstår på bolig og ellers på borettslagets eiendom skal alltid meldes til styret, uavhengig av hvem som er ansvarlig for utbedring. Skadebegrensende tiltak av borettslagets verdier skal alltid iverksettes så snart som mulig.
b. Skade på innbo og løsøre dekkes normalt av beboers hjem- og innboforsikring.
c. Skader på bygning dekkes normalt av borettslagets forsikring.
d. Andelseier plikter, ved behov, å tegne forsikring som dekker opp aktiviteter som kan føre til skade på tilstøtende andeler, naboers verdier eller borettslagets eiendom.

11. Dugnad

a. Det kalles normalt inn til dugnad 2 ganger i året. Alle beboere oppfordres til å delta.

12. Brudd på ordensreglene

a. Brudd på ordensreglene er å anse som brudd på andelseiers forpliktelser.
b. Etter to skriftlige advarsler i samme sak uten løsning trer vedtektenes punkt 6 i kraft.

Sarpsborg kommune

Grunnkart

Eiendom: 1049/241
Adresse: Brusemyrtoppen 34A
Dato: 03.08.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 03.08.2026

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1049	**Bruksnr.**	241	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Brusemyrtoppen 34A, 1739 BORGENHAUGEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Ingen gebyrer registrert på eiendommen.	

Kommunale gebyrer sendes kun til borettslaget, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Forskudd/prognose for inneværende år er ikke beregnet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I TOPPEN BORETTSLAG

Møtedato:	onsdag, 22. april 2026
Møtetidspunkt:	Klokken 18:00
Møtested:	Nygårdshaugen Barnehage, Brusemyrtoppen 14

Møtet ble åpnet av styreleder **Joakim A. Arnesen**
Forretningsfører Solibo ble representert ved **Gina Bjerkebakke Liland**

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble **Joakim A. Arnesen** foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble **Gina Bjerkebakke Liland** foreslått.
Til å underskrive protokollen ble **Line Aslaksen** og **Stian Lunde** foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede
19 andelseiere
0 fullmakter
Totalt 19 stemmeberettigede
Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2025
Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.
Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2025
Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på **kr. 130.000,-** for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

---

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Som styremedlem for 2 år, ble **Line L. Aslaksen** foreslått.
Som styremedlem for 2 år, ble **Atle Ring** foreslått.
Som styremedlem for 2 år, ble **Kjell Gunnar Sveine** foreslått.

Vedtak: Ved skriftlig avstemming ble Line Aslaksen og Atle Ring valgt til styremedlemmer for 2 år

1.1. Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Som varamedlem for1 år, ble **Sunniva Rokkones** foreslått.
Som varamedlem for 1 år, ble **Kjell Gunnar Sveine** foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

1.2. Valg av valgkomité

Som representanter for valgkomiteen for 1 år, ble **Flemming Aslaksen, Nina Iren Stenersen og Joakim Hansen Midfjell** foreslått

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

1.3. Valg av delegert med vara til SOBBL' generalforsamling for 1 år

Som delegert 1 år, ble **Joakim Arnesen** foreslått og som varadelegert ble **Atle Ring** foreslått

Vedtak: Godkjent

Etter valget har styret følgende sammensetning:

Styreleder:	Joakim Arnesen	På valg: 2027
Styremedlem:	Kjetil Frøne	På valg: 2027
Styremedlem:	Line Aslaksen	På valg: 2028
Styremedlem:	Atle Ring	På valg: 2028
Varamedlem:	Sunniva Rokkones	På valg: 2027
Varamedlem:	Kjell Gunnar Sveine	På valg: 2027
Valgkomitee:	Nina Iren Stenersen	På valg: 2027
Valgkomitee:	Flemming Aslaksen	På valg: 2027
Valgkomitee:	Joakim Hansen Midfjell	På valg: 2027
Delegat SOBBL:	Joakim Arnesen	På valg: 2027
Varadelegat :	Atle Ring	På valg: 2027

Møtet ble hevet kl. 18:30
Protokollen signert av:

Møteleder
Joakim Arnesen /s/

Protokollvitne
Line Aslaksen /s/

Protokollfører:
Gina B. Liland /s/

Protokollvitne
Stian Lunde /s/

Sarpsborg kommune
Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG
Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 03.08.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1049	**Bruksnr.**	241	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Brusemyrtoppen 34A, 1739 BORGENHAUGEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
10052960	100	26.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	7
10052911	75	26.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	11
10141601	370	15.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	86
10141600	645	26.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	114
10141599	631	11.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	118
10141602	360	11.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	92
10052748	652	26.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	100
10052877	975	11.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	224
10052876	326	11.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	65
10052883	358	15.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	79
10052891	144	03.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	26
10052878	181	03.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	9
10052874	435	16.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	39
10052879	318	15.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	139
10052893	314	15.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	52
10052892	346	15.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	70
10032615	611	15.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	56
10141598	324	10.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	91
10141590	456	15.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	85

10141597	600	11.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	164
10141607	306	15.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	60
10141592	1131	11.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	42
10052751	680	26.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	77
10141595	522	11.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	80
20756871	1874	10.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	351

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For borettsandeler kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for borettslaget.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinær generalforsamling

Toppen Borettslag
22. april 2026



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

Det følger av borettslagsloven § 7-4 (4) at

> «*Styret avgjer korleis generalforsamlinga skal gjennomførast.*
>
> *Generalforsamlinga skal gjennomførast som fysisk møte dersom minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det. Styret kan setje ein frist for når eit krav om fysisk møte kan fremjast. Fristen kan tidlegast gå frå andelseigarane har blitt informerte, om kva saker generalforsamlinga skal behandle, og må vere så lang at andelseigarane får rimeleg tid til å vurdere om dei skal fremje krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom generalforsamlinga ikkje blir gjennomført som fysisk møte, må styret syte for ei forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at krava til generalforsamling i lova er oppfylte. Systema må sikre at deltakinga og røystinga kan kontrollerast på ein trygg måte, og det må brukast ein trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakarene*.»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.
Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til eiere i Toppen Borettslag

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Generalforsamling gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:	**22.04.2026**
Tidspunkt:	**18:00**
Sted:	**Nygårdshaugen Barnehage,Brusemyrtoppen 14**

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **KONSTITUERING**
   - **1.1.** Valg av møteleder
   - **1.2.** Valg av protokollfører og protokollvitne
   - **1.3.** Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
   - **1.4.** Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
2. **ÅRSRAPPORT FOR 2025**
3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2025**
4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   - 5.1 Valg av 2 styremedlem for 2 år
   - 5.2 Valg av 3 varamedlem for 1 år
   - 5.3 Valg av valgkomite
   - 5.4 Valg av 1 delegert samt vara til SOBBL' generalforsamling for 1 år
6. **INGEN INNKOMNE FORSLAG**

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets sammensetning

Styreleder	Joakim A. Arnesen	På valg:	2027
Styremedlem	Kjetil Frøne	På valg:	2027
Styremedlem	Kjell Gunnar Sveine	På valg:	2026
Styremedlem	Atle Ring	På valg:	2026
Varamedlem	Line Aslaksen	På valg:	2026
Varamedlem	Joachim Hansen Midfjell	På valg:	2026
Varamedlem	Kjetil Frøne	På valg:	2026
Valgkomiteen	Line Iren Stenersen	På valg:	2026
Valgkomiteen	Line Aslaksen	På valg:	2026
Valgkomiteen	Sunniva Rokkones	På valg:	2026
Delegat SOBBL	Joakim A. Arnesen	På valg:	2026
Varadelegat	Atle Ring	På valg:	2026

Kontaktinformasjon

Borettslagets hjemmeside: https://home.solibo.no/hp/topbrl

Borettslaget har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo Fredrikstad AS

Revisor

Navn: Solhøi Revisjon AS

Forsikring

Forsikringsselskap: IF forsikring / Fremtind fra 22.11.2025
Polisenummer: SP1487795 / avtalenr. 4881487

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

Styrets arbeid gjennom 2025-2026

Vedlikehold og uteområder

- **Felling av trær:** Vi har felt råtne trær ved barnehagen som et nødvendig sikkerhetstiltak.
- **Dugnad:** Vi planlegger dugnad to ganger i året. Vi skal rydde stubber og lage blomsterenger for å friske opp fellesarealene.
- **Sosiale tiltak:** Styret har kjøpt inn telt og benker til dugnader og sosialt samvær ute.
- **Fotballmål:** To gamle mål er solgt, og vi kjøper inn to nye i en mer praktisk størrelse.
- Tømmefrekvens av papp: Styret har snakket med renovasjon som kommer og tømmer papp hver 2 uke I steden, da konteineren ofte ble for fort full.

Økonomi og nye avtaler

- **Forsikring:** Vi har byttet forsikringsselskap og spart ca. 100.000 kr. Vi følger også opp pågående saker knyttet til vannskader.
- **Vaktmestertjenester:** Vi har inngått avtale med TG Totalservice AS for gressklipping, snømåking, feiing før 15. mai og vask av søppelcontainere. Prisen er omtrent som før (ca. 130.000 kr).
- **Samarbeid:** Vi er i dialog med Terrassen BRL om en avtale for snømåking for å sikre en mer rettferdig kostnadsfordeling.

Infrastruktur og fremtidige planer

- **Fiberkabel:** Kabelen utenfor nummer 22 graves ned i løpet av april.
- **Maling og vask:** Halvparten av borettslaget vaskes og males i 2027, og resten i 2028. Mer info kommer.
- **Radonmåling:** Resultatene er sendt ut. Boliger med forhøyede verdier vil bli fulgt opp med befaring og tiltak.

Styrets arbeid

Styret avholder møter ca. én gang i måneden for gjennomgang av økonomi, løpende saker og godkjenning av nye andelseiere.

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

TOPPEN BORETTSLAG
Resultatregnskap 2025

	Noter	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	3 150 792	3 007 848	3 158 000	3 236 500
Innkrevde kostnader finans	1	1 518 000	1 503 000	1 518 000	1 431 500
Innkrevde andre kostnader - dugnad	1	40 200	40 200	40 200	40 200
Sum inntekter		**4 708 992**	**4 551 048**	**4 716 200**	**4 708 200**
Driftskostnader					
Styrehonorar	2	130 000	100 000	103 500	130 000
Personalkostnader	2	18 330	14 100	14 600	18 500
Kommunale avgifter		964 911	1 065 388	1 107 500	1 060 000
Vedlikehold	3	348 903	44 066	270 000	270 000
Vedlikehold uteområder	4	189 547	23 515	30 000	30 000
Revisjonshonorar		11 879	11 260	12 000	12 500
Forretningsførsel		129 962	125 567	130 000	136 000
Juridisk bistand / konsulent		0	4 688	0	0
Styreportal		0	11 400	0	0
TV / Bredbånd		279 052	272 556	280 000	292 000
Snøbrøyting / strøing		144 421	132 375	140 000	140 000
Andre driftskostnader	5	169 604	102 481	93 000	115 000
Kontingent NBBL		20 000	20 500	21 500	20 500
Forsikringspremie		413 721	380 499	457 000	412 500
Eiendomsskatt		270 879	270 879	270 900	270 900
Sum driftskostnader		**3 091 208**	**2 479 273**	**2 826 500**	**2 907 900**
Driftsresultat		**1 617 784**	**2 071 775**	**1 889 700**	**1 800 300**
Renteinntekter		135 919	119 337	50 000	100 000
Annen finansinntekt		0	3 149	0	0
Rentekostnader		1 061 146	1 124 106	1 122 000	975 000
Resultat av finansposter		**-925 227**	**-1 001 620**	**-1 072 000**	**-875 000**
Årsresultat		**692 557**	**1 070 155**	**817 700**	**925 300**
Overføringer					
Overført annen egenkapital	6	692 557	1 070 155		

TOPPEN BORETTSLAG

Balanse 2025

	Noter	2025	2024
EIENDELER			
Bygninger	7,9	22 268 765	22 268 765
Sum anleggsmidler		**22 268 765**	**22 268 765**
Fordringer			
Forskuddsbetalt leverandører		177 029	208 034
Restanser felleskostnader		6 049	22 737
Sum fordringer		**183 078**	**230 771**
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd		4 007 425	3 741 719
Sum bankinnskudd og kontanter		**4 007 425**	**3 741 719**
Sum eiendeler		**26 459 268**	**26 241 256**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital	6	6 700	6 700
Sum innskutt egenkapital		**6 700**	**6 700**
Annen egenkapital - udekket tap	6	-1 345 640	-2 038 197
Sum opptjent egenkapital		**-1 345 640**	**-2 038 197**
Sum egenkapital		**-1 338 940**	**-2 031 497**
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	8,9	18 915 461	19 319 120
Borettsinnskudd	7,9	8 732 100	8 732 100
Sum langsiktig gjeld		**27 647 561**	**28 051 220**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	8 186
Leverandørgjeld		83 277	131 829
Påløpt rente		67 370	75 218
Annen kortsiktig gjeld		0	6 300
Sum kortsiktig gjeld		**150 647**	**221 533**
Sum gjeld		**27 798 208**	**28 272 753**
Sum egenkapital og gjeld		**26 459 268**	**26 241 256**

Årsregnskapet er signert elektronisk av styret den 26.03.26.

TOPPEN BORETTSLAG Noter

Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper

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

Bygninger og tomt er videreført med samme verdi, kostpris, som i regnskapet for foregående år.

Innbetaling fra andelseierne til dekning av fellesutgifter inntektsføres ved forfall.

Kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen et år etter balansedagen.

Note nr. 2 - Lønnskostnader og godtgjørelse.

Lønnskostnader	**2025**	**2024**
Styrehonorar	130 000	100 000
Arbeidsgiveravgift	18 330	14 100
Sum	**148 330**	**114 100**

Borettslaget har ingen ansatte. Styrehonorar er utbetalt til styrets medlemmer.

Note nr. 3 - Vedlikehold	**2025**
Piknikkbord	13 960
Vedlikehold av bod	165 629
Radontiltak	131 080
Reperasjon av sluk i garasje	2 230
Snaplock, rep. av nøkler	5 682
Vedlikehold VV-bereder	16 223
Dugnadsrefusjon	14 100
Sum vedlikehold	**348 903**

Note nr. 4 - Vedlikehold uteområder	**2025**
Leid lift, feieaggregat, container	10 509
Div. vedlikehold uteområder	7 163
Asfalt og betongarbeid	171 875
Sum	**189 547**

Note nr. 5 - Andre driftskostnader	**2025**
Leie av partytelt	7 872
Hekkesaks og drill /bitssett	6 229
Skadedyravtale	19 489
Brannvern	34 864
Egenandel forsikring	6 000
Fyringsgebyr	22 983
PC og pc-utstyr, og kontorrekvisita	24 006
Div. dugnad	6 768
Telefon - styret	1 940
Brukerrettigheter Finago, OCR-gebyr, mm.	34 246
Servering - dugnad	5 208
Sum andre driftskostnader	**169 604**

Note nr. 6 - Disponible midler og egenkapital

	2025	**2024**
Disponible midler pr. 01.01	**3 750 958**	**3 164 353**
Endringer		
Årets resultat	692 557	970 155
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	403 659	383 552
Disponible midler pr. 31.12.	**4 039 856**	**3 750 958**
Annen egenkapital		
Andelskapital (67 andeler)	6 700	6 700
Egenkapital pr. 01.01.	-2 031 497	-3 001 652
Årets resultat	692 557	970 155
Egenkapital pr. 31.12.	**-1 338 940**	**-2 031 497**

Det er foretatt en betydelig rehabilitering og vedlikehold av bygninger og uteområder. Dette er kostnadsført i borettslagets regnskap og har således medført til et udekket tap.
Styret vurderer den gjenomførte rehabiliteringen som tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Eiendommens virkelige verdi antas å være høyere enn balanseført verdi. Det er utifra siste omsetning av andeler.

Note nr. 7 - Anleggsmidler

Boligbygg er anskaffet i 1980 for kr. 22.268.765
Avskrivningssatsen er satt til kr 0,-.
Dette er finansiert på følgende måte:

Lån	13 536 665
Innskudd fra beboerne	8 732 100
Sum	**22 268 765**

Note nr. 8 - Langsiktig fordringer og gjeld

Refinansiert lån fra DNB til Handelsbanken i 2016
Lån i Handelsbanken fra 2016 er refinansiert til nytt lån i Handelsbanken I 2023.

	2025	2024
Gjeld 01.01	19 319 120	19 702 672
Avdrag i løpet av året	403 659	383 552
Gjeld 31.12.	**18 915 461**	**19 319 120**

Lånets betingelser:	Annuitetslån med 25 års nedbetaling. Lånet er nedbetalt i år 2048
Rente pr. 31.12.	Flytende rente 5,2 %

Borettslaget består av 67 andeler

Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt:		
Gjeld til kredittinstitusjoner	**16 377 930**	**17 046 393**

Note nr. 9 - Pantstillelser

	2025	2024
Borettslagets bokførte gjeld som er sikret ved	**27 647 561**	**28 051 220**
Den bokførte verdien av eiendeler som er stilt som sikkerhet for denne gjeld er:		
Tomter og bygninger	22 268 765	22 268 765
Sum	**22 268 765**	**22 268 765**
Pantobligasjonenes pålydende	**29 732 100**	**29 732 100**

SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-førerselskap

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

Til generalforsamlingen i Toppen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Toppen Borettslag som viser et overskudd på kr 692 557. Årsregnskapet består av balanse per 31.12. 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31.12. 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 sameiet 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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Validert av SIGNICAT 30.03.2026

SOLHØI REVISJON AS

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 videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Sarpsborg, 30. mars 2026
Solhøi Revisjon AS

Lars M Snopestad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 30.03.2026

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Generalforsamling skal vedta honorar til styret for perioden fra ordinær generalforsamling i 2025 til generalforsamling i 2026. Styrehonorar utbetales etterskuddsvis. Det er generalforsamling som avgjør størrelsen på styrehonoraret. Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på **kr. 130.000,-.** Styret vedtar intern fordeling.

5 VALG AV TILLITTSVALGTE – VALGKOMITEENS INNSTILLING

Kandidater til generalforsamling
Toppen Borettslag

Styremedlemmer (trenger 2 stk)

Line Lerkerød Aslaksen

Atle Ring

Kjell Gunnar Sveine

Varamedlem styre (trenger 2 stk)

Sunniva Rokkones

+ Den som ikke blir valgt inn i styret av de over

Valgkomitè (trenger 3 stk)

Nina Iren Stenersen

Flemming Aslaksen

Joakim Hansen Midfjell

Delegat SOBBL

Joakim Arnesen

Vara: en i styret, må stemmes over på generalforsamlingen

6 INGEN INNKOMNE FORSLAG

FULLMAKTSSKJEMA

GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1049	**Bruksnr.**	241	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Brusemyrtoppen 34A, 1739 BORGENHAUGEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Bebyggelsesplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/13940/Bestemmelser%2C%20datert%2018.06.2026.pdf
Delarealer	**Delareal** 15 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_Aktsomhet kvikkleire **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 1 033 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_Lavpunkt **KPFare** Flomfare
	Delareal 13 129 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende

Delareal	13 129 m^2
BestemmelseOmrådenavn	BS_Lav-moderat fortetting
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	26009
Navn	Nygårdshaugen 1977
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	31.01.1977
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/10258/26009%20Bestemmelser%2C%20revidert%2002.09.1986.pdf
Delarealer	**Delareal** 13 091 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** Boliger
	Delareal 4 m^2 **Formål** Almennyttig formål **Feltnavn** Alm. formål
	Delareal 34 m^2 **Formål** Kjørevei **Feltnavn** Kjørevei

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	26041
Navn	Nygårdshaugen 1977 - bebyggelsesplan for felt F, Vesthellinga terrasse
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.12.1986
Delarealer	**Delareal** 101 m^2 **Formål** Felles grøntareal
	Delareal 38 m^2 **Formål** Privat veie
	Delareal 7 m^2 **Formål** Felles avkjørsel

Id	26004
Navn	Nygårdshaugen 1977 - bebyggelsesplan for felt G, H og I, Toppen borettslag
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.10.1978
Delarealer	**Delareal** 2 178 m^2 **Formål** Boliger

Delareal 1 748 m^2
Formål Felles gårdsplass

Delareal 106 m^2
Formål Felles lekeareal

Delareal 340 m^2
Formål Annen veigrunn

Delareal 34 m^2
Formål Parkeringsplass
Feltnavn P.3

Delareal 7 479 m^2
Formål Felles grøntareal

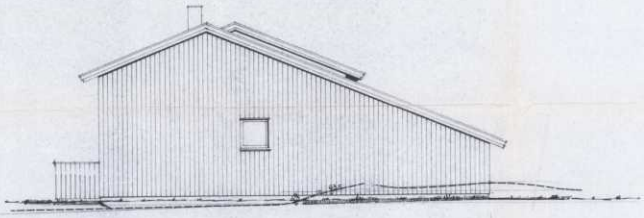
Delareal 22 m^2
Formål Kommunalteknisk virksomhet

Delareal 885 m^2
Formål Felles avkjørsel

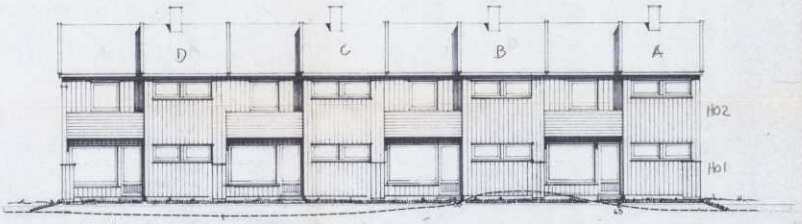
Delareal 140 m^2
Formål Felles garasjeanlegg
Feltnavn G.2

Delareal 38 m^2
Formål Felles parkeringsplass
Feltnavn P.5

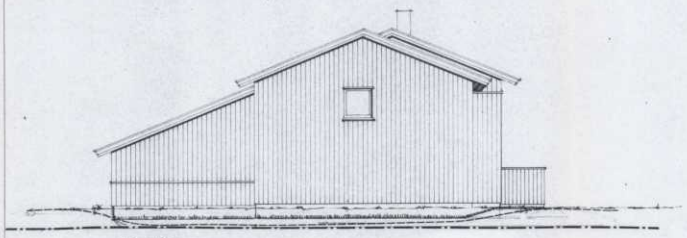
Delareal 9 m^2
Formål Kjørevei



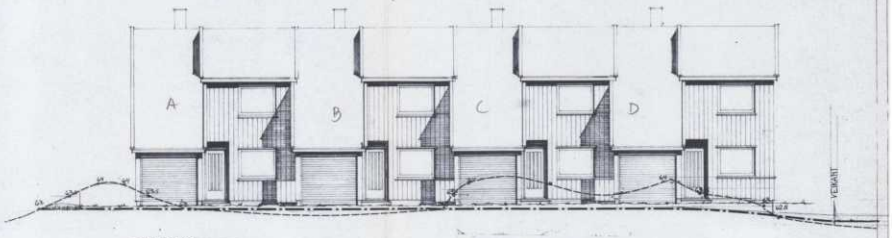
MOT ØST



MOT SYD



MOT VEST



MOT NORD

Godkjent. Stjørdal Byggnemnd
12/11 1979. Sekr.

NÆRMERE TERRENG, VEIPROFIL, GÅRDSPLASS

rettet:

oppdragsgiver/sak: SARPSBORG OG OMEGNS BBL. TOPPEN BRL, NYGÅRDSHAUGEN.

sakshøk.:

dato: 19 SEPT. -79

tegn.:

mål: 1 : 100

tegning: FASADER. HUSREKKE H-2.

saks- og tegn. nr.: Ø 7607 - 709

45 H

NBBL M.NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
ØSTFOLD KONTORET tlf. (031) 51 6 74
PELLYGATEN 61, 1700 SARPSBORG

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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



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:
Brusemyrtoppen 34 A, 1739 Borgenhaugen
Gnr. 1049, Bnr. 241, andelsnr. 50 i TOPPEN BORETTSLAG, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193260133

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg
Saksbehandler: Markus Foss Andersen
Telefon / Mobil: 69 15 70 00 / 987 69 371
E-post: markus.foss.andersen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE 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 salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser 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.

3. 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.

4. 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.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. 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.

7. 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.

8. 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

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

2. 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).

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

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

5. Husk at 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.
