PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

TROLLSVINGEN 4

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

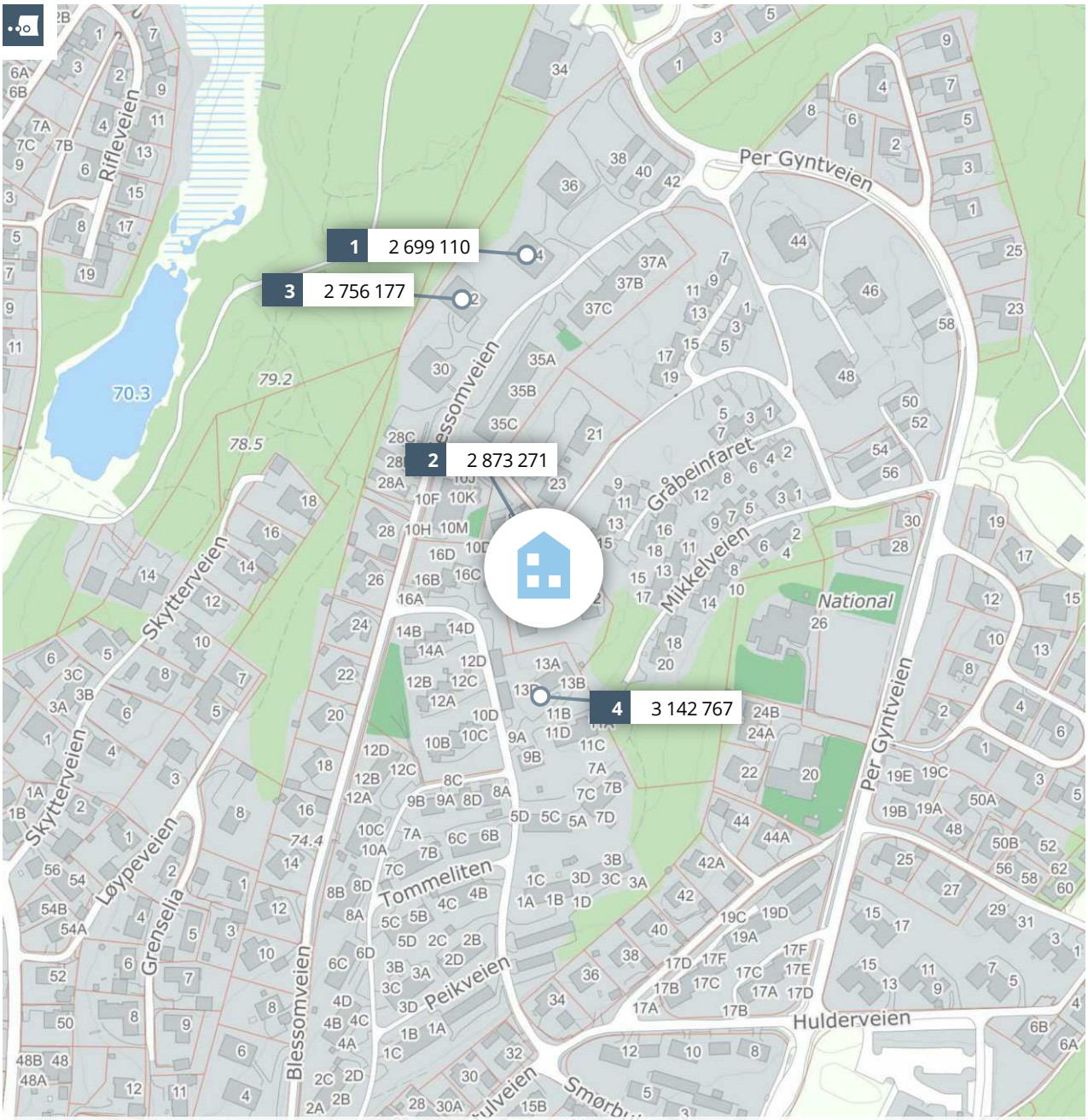
Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Informasjon fra kommunen

Løsøre og tilbehørsliste

BudskjemaNabolagsprofil



Meglers verdivurdering

TROLLSVINGEN 4

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 05.06.2025

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

Trollsvingen 4, 1709 SARPSBORG

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1972

GNR 1 BNR 4186 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS VESTLIA

Verdivurdert til

2 690 000

213 619	2 903 619	34 940
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	83 m²	- m²	- m²	12 m²	- m²	- m²
Byggeår						1972

Fellesutgifter	6 400
Formue	23 311
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Blessomveien 34 73 m² 1970 2. etg 2 sov	18.10.2024	2 490 000	**2 490 000**	209 110	2 699 110	**36 974**
2 Trollsvingen 4 82 m² 1971 - etg 2 sov	06.03.2025	2 650 000	**2 670 000**	203 271	2 873 271	**35 040**
3 Blessomveien 32 73 m² 1970 3. etg 2 sov	06.05.2025	2 550 000	**2 550 000**	206 177	2 756 177	**37 756**
4 Per Kremmers vei 13 D 106 m² 1968 - etg 3 sov	20.01.2025	2 800 000	**2 700 000**	442 767	3 142 767	**29 649**

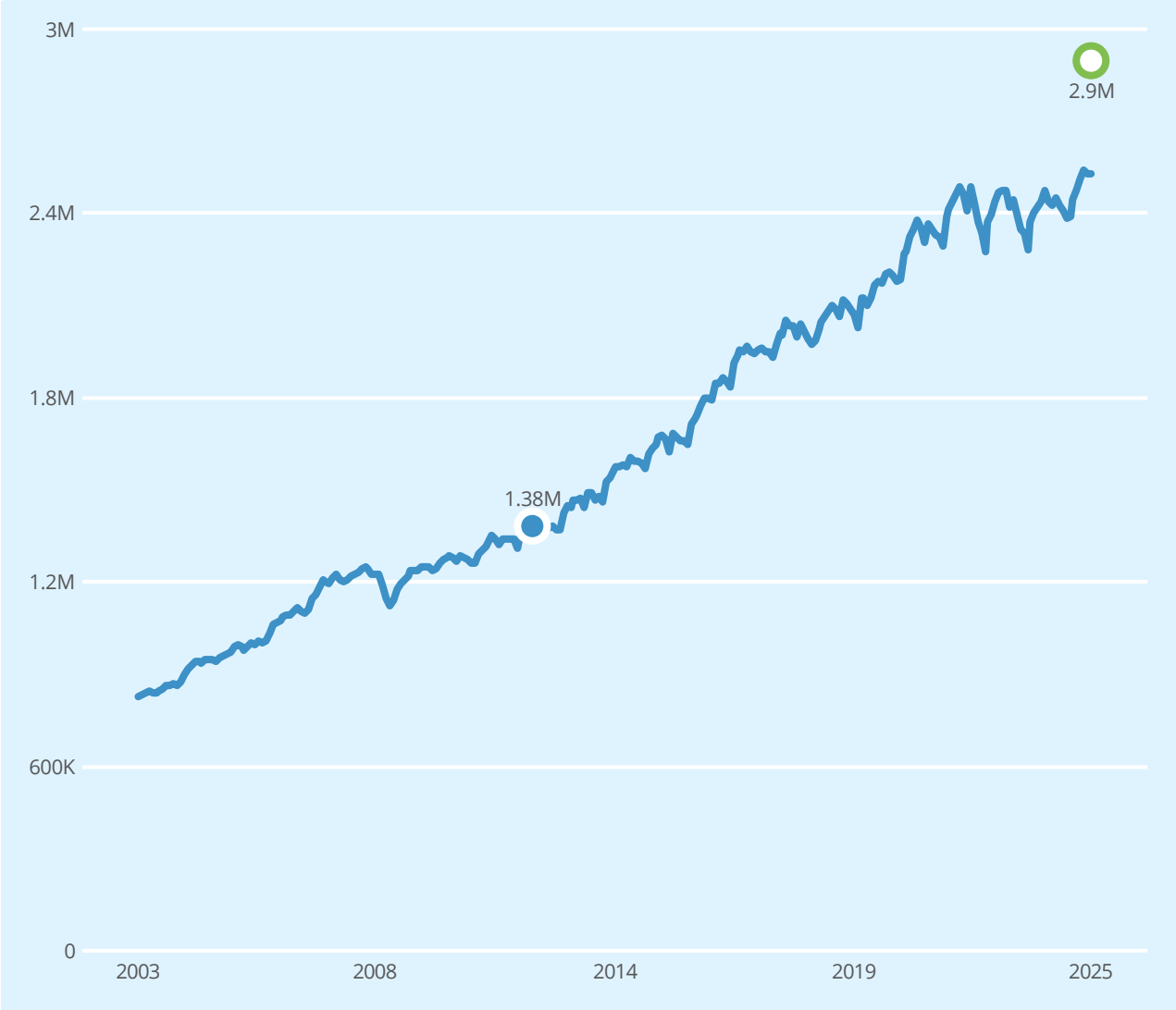
Flott leilighet i 2. etasje som inneholder entré, stue, kjøkken, baderom, 2 soverom og kontor. Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt og pusset opp over tid. Fra stue er det utgang til en balkong. Bod på loft og i kjeller. Biloppstillingsplass på utsiden av leiligheten.

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

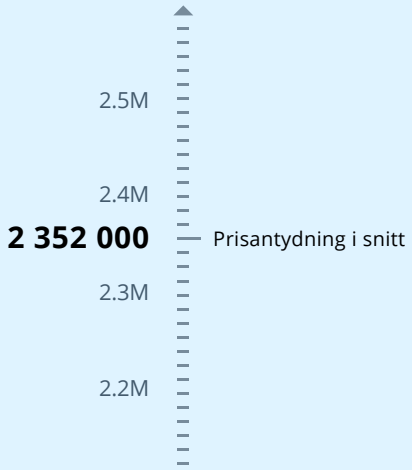
1 Andre småhus
2 Andre småhus
3 Andre småhus
4 Andre småhus
5 Andre småhus
6 Andre småhus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
05.04.2012	24.04.2012	20.06.2012	1 350 000	1 350 000	32 104	1 382 104	7

7 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Leiligheter til salgs i 1709 SARPSBORG nå

17
leiligheter til salgs

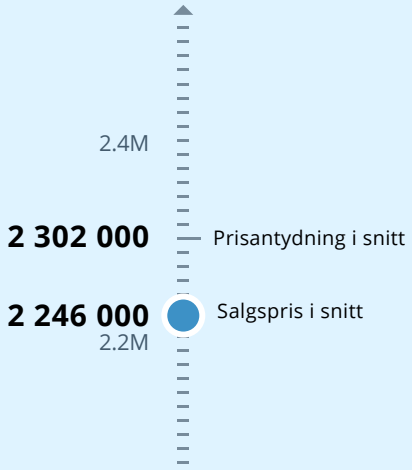


Annonsene har i snitt ligget ute i

71
dager

Leiligheter solgt i 1709 SARPSBORG siste 3 mnd

11
leiligheter solgt

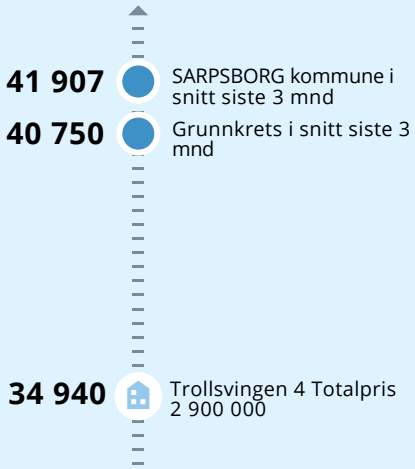


Solgt i snitt i løpet av

101
dager

for 2.9% under prisantydning

Analyse m²-priser



EIERSKIFTERAPPORT™

Selveierleilighet (i småhus)
Trollsvingen 4
1709 Sarpsborg

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Torstein Pedersen
Dato: 04/06/2025

Bjerkholts vei 19
Klavestadhaugen 1743
92859490
post@takst-bmp.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:1, Bnr: 4186
Hjemmelshaver:	Heidi Jeanette Kjellmann Simensen
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	7
Byggeår:	1972
Tomt:	m²
Kommune:	3105 Sarpsborg

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Privatmegleren Sarpsborg v/Amalie Buvarp
Befaringsdato:	28.05.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms3
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:
Tomten er felles for sameiet og opparbeidet med asfalterte gangarealer og noe beplantning og plenområdet. Parkering skjer på felles biloppstillingsplass uten fast tildeling.

OM BYGGEMETODEN:
Firemannsbolig over 2 plan med kjeller og loft, med felles inngangsparti og trapperom. Denne leiligheten ligger i 2. etasje. Grunnmur med betong. hovedsakelig under terreng. Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Yttervegger i isolert bindingsverk. Fasader kledd med liggende kledning, overflatemalt. Vinduer i malte trekarmer med 2- lags isoleringsglass. Saltak med plassbygde takstoler og kaldtloft. Utvendig tekket med betongstein. Takrenner og nedløpsrør med plastbelagt stål.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen har normal standard og anses som normalt vedlikeholdt. Det er en god og funksjonell planløsning. Det er utført noe oppgradering med nyere kjøkkeninnredning, mens badet er opplyst rehabilitert i 2003. Rapporten beskriver de ulike bygningsdelene hver for seg, og rapportens konklusjoner må leses i sammenheng.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ANNET:
OPPVARMING
- Vedovn i stue, elektiske varmekabler på bad, øvrige rom med elektrisk oppvarming.

BRANNTEKNISK
- Det er godkjente rømningsveier fra denne boligen.
- Det er brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen.
- Det anbefales å teste røykvarslere på overtakelse, og bytte batterier etter varslerens anviste intervaller.
- Det anbefales å lokalisere og kontrollere brannslukningsutstyr på overtakelse.

DOKUMENTKONTROLL:

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

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

GULV - Fliser på bad, laminat i øvrige rom.
VEGG - Fliser på bad, kjøkkenplater mellom skap på kjøkken, øvrige rom med malt tapet på plater.
HIMLING - Det er malt slette himlinger.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsanalyse ved salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra tidligere salgsoppgave om oppgraderinger i borettslaget:
1994 - Nye balkonger.
1994 - Etterisolering og utskiftning avkledning.
1994 -Omlegging av tak.

EIER OPPLYSER
- Skiftet vinduer 2021.
- Oppgradert kjøkken 2012.
- Oppgradert el.anlegg 2017.
- Pusset opp bad, med nytt dusjkabinett, nytt servantskap og maling 2024. Opplyst av tidligere eier renovert i 2003, men ikke byttet sluk den gang.

FELLESKOSTNADER:

6 300,- totalt inneværende måned.
Inkluderer renter, felleskostnader og avdrag.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2. etasje	83			12	83	
SUM BYGNING	83			12	83	
SUM BRA	83					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entre/gang, kontor, 2 soverom, stue, kjøkken og bad.

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER
- Takhøyder er kontrollert mellom 2,32m og 2,41m i leiligheten. Mindre områder av badet med nedsenket himling med takhøyder ned mot. 2,08m

Takhøyder er kontrollert med laseravstandsmåler fra ca. midt i rom.

FELLESOMRÅDER
- Eier fremviser loft, og opplyser at det er disponibel plass for hver andel på loftet. Dette er den uinnredet del av råloft, og ikke medtatt i arealtabell. Det er seksjoner med boder i skråtak, uten måleverdi areal.
- Eier fremviser også felles bod/kjellerrom i kjeller som opplyses deles mellom andelseierne.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

ETASJESKILLE/PLANAVVIK

- Det er normalt etasjeskille i trekonstruksjoner i boligen med slik oppbygging og alder. Etasjeskille er en lukket konstruksjon som ikke kan verifiseres oppbygging.
- Det kontrolleres planavvik ved bruk av krysslaser. Det registreres avvik opp til 18 mm på strekker av 2 meter og opptil 27 mm på strekker av hele rom.
- Det anses som normale avvik ut fra alder og byggemåte, og gir ikke grunnlag for tiltak.
- Det registreres normal forekomst av knirk i enkelte gulv, typisk for konstruksjonstype og alder. Dette kommer ofte som følge av lokale svanker og ujevnheter mellom undergulv og bjelkelag.

LOFT

- Det er adkomst til råloft via felles trappegang over denne boenheten. Loftet tilhører ikke leiligheten som inngår i tilstandsvurderingen, men ligger fysisk over og bør omtales for helhetlig vurdering.
- Loftet er oppført med plassbygde takstoler og undertak i tre. Det er uisolert og ikke innredet som boligrom.
- Det er etablert enkelte boder og lagringsplass i skråtak, men disse arealene er ikke måleverdig. Øvrig loftsområde er felles og benyttes av andelseierne til lagring.
- Det gjøres oppmerksom på at vurdering av loftet ikke inngår som en del av den tekniske tilstandsvurderingen for leiligheten, men observert tegn til svekkelser/svertinger rundt pipe, sett fra loftet.

KJELLER

- Eier fremviser et felles kjellerrom som benyttes av andelseierne. Rommet ligger delvis under terreng og inngår ikke i tilstandsvurderingen for leiligheten.
- Gulvet er støpt og vegger består av betongkonstruksjon. Det er ikke etablert innvendig påføring eller overflatebehandling i rommet.
- Rommet vurderes som et uinnredet, ventilert fellesareal uten krav til komfort eller innvendig standard.
- Det er ikke registrert synlige fuktutslag, men det bemerkes at kjellere under terreng med uisolerte betongflater er utsatt for fuktvandring og bør brukes som lager med tilpasning deretter.

Det er ikke foretatt fuktsøk eller måling, da rommet ikke inngår i vurderingsplikten for leiligheten, og det ikke er innvendige påforinger.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Eier tok imot undertegnede og delte sin informasjon om boligen. Boligen er bebodd og møblert. Det anses som normal møblering og fremkommelig.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Eier er tilstede ved den første delen av befaringen.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

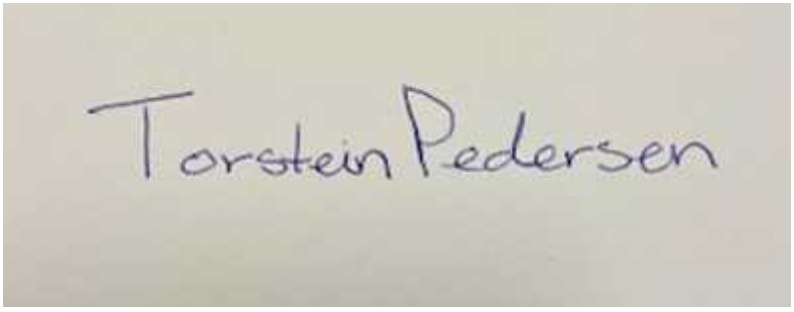
---

Ansvarlig for rapporten:

Torstein Pedersen

Bygg/tømrermester. Takstmann

04/06/2025



Torstein Pedersen

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

- Det er tilgang til badet i leiligheten via gangen. Badet er flislagt med malt fliser på gulv, fliser på vegg og malt slett himling. Dusjing skjer i lukket kabinett med avløp i gulv tilkoblet avløpssystem, ledet til sluk. Badet er opplyst av eier rehabilitert i 2003 av tidligere eier, men gjenbruk av original slukløsning. Nåværende eier har oppgradert med malt gulv og nye servantinnredning og dusjkabinett i 2024

UTSTYR/INNREDINGER
- Dusjkabinett med avløp i gulv.
- Baderomsinnredning med underskap og servant, sort ett-greps blandetbatteri. Speil overskap.
- Det er utstyr med vaskemaskin tilkoblet i badet.

Merknader: - Overflater er 22år og det påvises noe slitasje som følge av alder. Overflater er samsvarende med dagens bruk, med mindre belastning mot overflatene ved bruk av kabinett.
- Det observeres hull etter opphengsløsninger. Disse er ikke tettet, som må anbefales i ett våtrom, da fuktig luft og damp kan trenge inn i konstruksjoner.
- Det er kun naturlig avtrekk i badet. Våtrommet har ikke funksjonelt mekanisk avtrekk som gjør at fuktig luft ikke blir tilstrekkelig ventilert ut av rommet. Dette øker belastningen på fuktsikring og konstruksjoner. Ved manglende ventilering øker risiko for skader på bygningsdeler. Det er ikke tilluft fra tilstøtende rom, som kan etableres via spalte under dør.
- Det er vindu i våtsone. Det observeres noe slitasje på belastning i tre. Det kan ikke verifiseres tetting imot vinduet, og plassering gjør at man må være litt observant i området. Det bør fortsettes å benytte dusjkabinett.
- Det er kosmetisk slitasje på den sorte omdanningen av kranen til baderomsinnredningen.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Gulvet på badet er flislagt, med overflatemalt flis. Det er elektrisk gulvvarme i rommet. Sluk er plassert utenfor dusjkabinettet.

- Det er mer enn 25mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved terskel Det anses at det er fall nok til at lekkasjesikring er ivaretatt med vanntett sjikt mer enn 25mm over sluk i rommet.

Merknader: - Det er kontrollert fall mot sluk, men fall er under referansenivå. Det kontrolleres litt under 1:100 fall på hele gulvet, og det er mindre enn 1:50 fall fra dusjscenen mot sluk. Fallforholdene kan vanskelig utbedres uten omfattende tiltak, men bruk av dusjkabinett reduserer risiko. Følg med på eventuell oppsamling av vann.
- Det observeres noe slitasje i malt fliser/overflatebehandling, samt noe sår og forringelser i flisfuger. Fugene og overflaten bør vedlikeholdes. Det kan vurderes ny behandling eller oppussing ved behov.
- Registres sprekk i en flis mellom toalett og dusjkabinett. Det er ved banking mot underlaget antyder noe tegn til bom i flis, som betegnes som manglede likhet mellom flis og underlaget. Det er mindre sprekk og rissdannelser i flisfuger, og det anses ikke som sannsynlig med stor videre oppsprekking, men anmerkes. Det kan vurderes utbedring av skadet flis.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ukjent

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.

- Sluket er plassert ved oppvaskmaskinen, og ikke i underkant av kabinett/dusjområdet. Det påvises en eldre slukløsning, antagelig fra byggeår, med støpejernssluk. Det er ikke mulig å verifisere bruk av membran eller tettende mansjetter ved undersøkelser i sluk og ved gjennomføringer. Det kan derfor ikke opplyses å rehabilitert badet med tettesjikt også i 2003, da det også kan være benyttet tidligere belegg eller lignende.

FUKTSØK
- Det er ikke boret 73 mm hull fra tilstøtende rom. Mot badet er det fastmontert kjøkkeninnredning, og våtsonene (dusj og kran) vender mot yttervegg/fellesareal. Det anses ikke som hensiktsmessig med boring fra disse flatene.
- Det er ikke gjort observasjoner som gir mistanke om utettheter eller fuktskader, utover forholdene som er omtalt i øvrige punkter under badet.

Merknader: - Det er opplyst, og ved enkel test er det en enklere avløpsløsning, der dimensjon på avløpsrør til sluk fra kabinett er noe underdimensjonert. Det er ansett normal utførelse for byggeår, men opplyses også at det kan ta unna litt lite vann ved dusjing med fyll styrket på vanntrykk, over tid.
- Slukløsningen er fra byggetid med eldre støpejern.
- Det kan ikke verifiseres oppbygging, produkter eller løsninger på tettesjikt. Dette er også over 20år og vil være i alder der det må forventes å ha overgått forventet brukstid, og god vannsikkerhet kan ikke verfiseres.
- Det registreres gjennomføringer i gulv konstruksjoner som ikke har tilstrekkelig mansjetter eller tettinger rundt rør, der lokale tiltak kan vurderes for å sikre god vannsikkerhet ved oppstående lekkasjer.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Byggeår

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

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

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

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

I kjøkkenområdet er det laminat på gulv, kjøkkenplater mellom benkeskap, øvrige vegger med malt tapet og himlingen er malt slett.

- Kjøkkeninnredning i sporfrest 1- speil overflate.
- Over og underskap, ett høyskap.
- Laminert benkeplate.
- Det er ok vanntrykk og avrenning i kum/avløp.
- Innredningen med ok funksjon ved åpning og lukking.

UTSTYR/INNREDNINGER
- Keramisk kum og 1- greps blandebatteri i krom.
- Oppvaskmaskin og frittstående dobbelt kjøl-/fryseskap.
- Stekeovn med koketopp og ventilator.

Merknader: - Det er registrert svelleskader på innredning/skap over stekeovn ved ventilator. Dette indikerer påvirkning fra høy varme og fuktighet. Uten tettende tiltak vil skadeutvikling kunne forsterkes over tid.
- Det er ikke montert lekkasjesikring eller komfyrvakt. Det er opplyst at kjøkkenet ble oppgradert i 2012, da det allerede var krav om lekkasjesikring. Det anbefales at dette etableres.
- Det er slitasje på elastisk fugemasse rundt kum, som bør fjernes og påføres på nytt.
- Det vurderes tilstandsgrad 1 da innredningen har god funksjon, men med enkelte avvik som bør utbedres gjennom vedlikehold og enkle tiltak.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

©mstr.no

www.bmtf.no

Øvrige rom omfatter entré, stue, soverom og barnerom. Overflatene består av laminatgulv, malte veggflater (malt tapet og panel) samt malte himlinger. Det er normal planløsning og rommene fremstår med vanlig standard til alder og type bolig. Det er ingen innredninger eller tekniske installasjoner som omfattes av egen vurdering i dette punktet.

Merknader: - Overflater fremstår som godt vedlikeholdt og i bruksmessig stand, med noe naturlig slitasje etter alder.
- Det er ikke registrert skader, fuktsymptomer eller tegn på unormal bruksslitasje.
- Enkelte steder registreres knirk i gulv, noe som er vanlig for bygg med trekonstruksjoner fra byggeåret. Dette omtales i eget punkt om etasjeskille og planavvik.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

YTTERDØR
- Ytterdør i malt trekarm.
- Modul 9x21
- Brann og lydklassifisert.
- Ytterdøren har ok funksjon ved åpning og lukking.

BALKONGDØR
- Balkongdør i malt trekarm.
- Modul 9x21
- 2- lags glass.
- Balkongdøren har ok funksjon ved åpning og lukking.

VINDUER
- Vinduer i malte trekarmer
- Dateringer 2021. Ett gjenstående eldre vindu.
- 2– lags glass.
- Vinduene har ok funksjon ved åpning og lukking.

Merknader: - Det er ett eldre vindu igjen på kontor, som opplyses av eier at skal skiftes.
- For øvrig fremstår vinduene i god teknisk stand, med normale tilpasninger og bruksmessig funksjon.
- Det vurderes ikke behov for tiltak utover planlagt utskiftning.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

– Det er tilgang til terrasse fra balkongdør i stue. Konstruksjonen består av bjelkelag som hviler på bærende bjelker, fundamentert mot betong i grunn. Terrassebordene er montert med spalte for avrenning, og det antas asfaltimpregnert takpapp under. Rekkverkskonstruksjonen er i tre, med stående kledning og avrundet toppbord. Alle flater er overflatebehandlet.
Det er ikke mulig å verifisere om takpapp er korrekt utført under terrassegulvet. Avrenning vurderes som tilfredsstillende ut fra visuell kontroll, men utførelse av tekking kan ikke kontrolleres.

Merknader: - Rekkverk på terrasse er ca. 0,86cm høyt. Etter dagens forskrift skal rekkverk ha minimum 100 cm høyde. Høyde er dermed ikke tilfredsstillende. Rekkverket må utformes slik at barn ikke risikerer å sette seg fast, eller kan klatre opp og falle ned. Rekkverket er også litt lavere enn krav ved oppføring.
- Det observeres noe værslitajse, og det vil være behov for overflatebehandlinger innen rimelig tid.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra

– Det er vanninstallasjon fra byggeår, med noe oppgraderinger i forbindelse med kjøkken. Det påvises vannledninger i kobber, og enkelte plastrør. Avløpssystemet i boligen er i støpejern, med plastavløp fra nyere installasjoner. Stoppekran er plassert i kjøkkenskap og testet med ok funksjon.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: - Det er opplyst og observert litt liten avrenning fra dusj, og dette vurderes å skyldes kapasitet i avløpssystemet.
- Vannrør i kobber og avløp i støpejern er fra byggetid og har nådd en alder der svekkelser og lekkasjer kan oppstå. Alder på vannrør av kobber som dels ligger i lukkede konstruksjoner øker risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og utbedringer krever i mange tilfeller destruktive tiltak.
- Det er totalt sett grei funksjon, men det anbefales å planlegge for oppgradering av vann- og avløpssystem i forbindelse med videre oppgraderinger i boligen.
- Det er ikke etablert lekkasjesikring på kjøkken. Det anbefales å etablere lekkasjesikring i rom med vanninstallasjoner uten sluk, for å begrense skadeomfang ved eventuell lekkasje.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2012

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

– Det er en Høiax benkebereder plassert i kjøkkenskap. Denne har et volum på 120 liter og er datert til 2012. Berederen er elektrisk, trykksatt og tilkoblet med stikkontakt. Den er plassert stående i skap under kjøkkenbenk. Det er ukjent om det er etablert understøtte under innredningen, da dette ikke lar seg verifisere uten inngrep.

Merknader: - Berederen er tilkoblet med stikkontakt. Det anbefales fast tilkobling via autorisert installatør for å redusere risiko for varmgang og ivareta forskriftsmessig løsning.
- Det er ikke påvist lekkasjesikring. Det anbefales å etablere en Waterguard eller tilsvarende for å redusere risiko ved eventuell lekkasje.
- Berederen er av nyere dato og forventes å ha god funksjon. Det er ikke opplyst om problemer med varmtvann.
- Forventet brukstid for slike beredere er rundt 25 år, og det vurderes god restlevetid ut fra alder.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

- Boligen har normal utførelse for byggetid med klaffventiler på yttervegger i oppholdsrom.

Merknader: - Det er ikke mekanisk avtrekk til badet. Dette er opplyst og tas med i vurderingen for badet i boligen.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i

Det elektriske anlegget ble installert i

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i

– Sikringsskap er plassert i gang utenfor leiligheten. Anlegget er utstyrt med automatsikringer og overspenningsvern. Det er kursfortegnelse i skapet, og sikringer er merket, men én kurs (F8) er ikke med i oversikten. Det foreligger erklæring om målerbytte, men det foreligger ikke samsvarserklæring for øvrige arbeider på det elektriske anlegget.

DLE OPPLYSER (det lokale eltilsynet):
- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget.
- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 28.02.2019.

- Anlegget er kun visuelt besiktiget. El-anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid el-takst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet.

Merknader: - Samsvarserklæringen som foreligger gjelder målerbytte, og dekker ikke øvrige arbeider i sikringsskapet eller installasjoner i boligen.
- Det er registrert én kurs (F8) som ikke er ført opp i kursfortegnelsen. Dette bør oppdateres for å sikre oversikt og sporbart anlegg.
- Det anbefales å innhente kontroll av elektrofaglig for å vurdere anleggets tilstand og om det foreligger nødvendig dokumentasjon i henhold til gjeldende norm og regelverk.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

Vær oppmerksom på:

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHET

FERDIGATTEST
- Det foreligger ferdigattest, med bygningens art 4-mannbolig, datert 18.08.1972.

ROM /ENDRINGER
- Foreløpig ikke sett godkjente tegninger og derfor ikke vurdert eventuelle bruksendringer. Det observeres lite vindu på det minste av rommene til venstre for inngang. Ved bruk av dette som varig oppholdsrom er dette vinduet for lite for innsyn til krav til varig oppholdsrom. Det er opplyst av eier at dette skal skiftes, og i større størrelse. Det er ikke kjent da det ikke er sett tegninger om det er godkjente som tilleggsdel eller hoveddel, og da behov for søknad om bruksendring.

EGENERKLÆRING
- Denne er tilsendt og gjennomgått egenerklæring. Der eier opplyser: Fellesutgifter pr mnd øker med kr 100,- fra 1 juli. Dette pga bytting av vindu på det minste soverommet.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

- Overflater er 22år og det påvises noe slitasje som følge av alder. Overflater er samsvarende med dagens bruk, med mindre belastning mot overflatene ved bruk av kabinett.
- Det observeres hull etter opphengsløsninger. Disse er ikke tettet, som må anbefales i ett våtrom, da fuktig luft og damp kan trenge inn i konstruksjoner.
- Det er kun naturlig avtrekk i badet. Våtrommet har ikke funksjonelt mekanisk avtrekk som gjør at fuktig luft ikke blir tilstrekkelig ventilert ut av rommet. Dette øker belastningen på fuktsikring og konstruksjoner. Ved manglende ventilering øker risiko for skader på bygningsdeler. Det er ikke tilluft fra tilstøtende rom, som kan etableres via spalte under dør.
- Det er vindu i våtsone. Det observeres noe slitasje på belastning i tre. Det kan ikke verifiseres tetting imot vinduet, og plassering gjør at man må være litt observant i området. Det bør fortsettes å benytte dusjkabinett.
- Det er kosmetisk slitasje på den sorte omdanningen av kranen til baderomsinnredningen.

1.1.2 Bad Overflate gulv

- Det er kontrollert fall mot sluk, men fall er under referansenivå. Det kontrolleres litt under 1:100 fall på hele gulvet, og det er mindre enn 1:50 fall fra dusjscenen mot sluk. Fallforholdene kan vanskelig utbedres uten omfattende tiltak, men bruk av dusjkabinett reduserer risiko. Følg med på eventuell oppsamling av vann.
- Det observeres noe slitasje i malt fliser/overflatebehandling, samt noe sår og forringelser i flisfuger. Fugene og overflaten bør vedlikeholdes. Det kan vurderes ny behandling eller oppussing ved behov.
- Registres sprekk i en flis mellom toalett og dusjkabinett. Det er ved banking mot underlaget antyder noe tegn til bom i flis, som betegnes som manglede likhet mellom flis og underlaget. Det er mindre sprekk og rissdannelser i flisfuger, og det anses ikke som sannsynlig med stor videre oppsprekking, men anmerkes. Det kan vurderes utbedring av skadet flis.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

- Det er opplyst og ved enkel test er det en enklere avløpsløsning, der dimensjon på avløpsrør til sluk fra kabinett er noe underdimensjonert. Det er ansett normal utførelse for byggeår, men opplyses også at det kan ta unna litt lite vann ved dusjing med fyll styrket på vanntrykk, over tid.
- Det kan ikke verseres oppbygging, produkter eller løsninger på tettesjikt. Dette er også over 20år og vil være i alder der det må forventes å ha overgått forventet brukstid.
- Det registreres gjennomføringer i gulv konstruksjoner som ikke har tilstrekkelig mansjetter eller tettinger rundt rør, der lokale tiltak kan vurderes for å sikre god vannsikkerhet ved oppstående lekkasjer.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

- Rekkverk på terrasse er ca. 0,86cm høyt. Etter dagens forskrift skal rekkverk ha minimum 100 cm høyde. Høyde er dermed ikke tilfredsstillende. Rekkverket må utformes slik at barn ikke risikerer å sette seg fast, eller kan klatre opp og falle ned. Rekkverket er også litt lavere enn krav ved oppføring.
- Det observeres noe værslitajse, og det vil være behov for overflatebehandlinger innen rimelig tid.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no

- Det er opplyst og observert litt liten avrenning fra dusj, og dette vurderes å skyldes kapasitet i avløpssystemet.
- Vannrør i kobber og avløp i støpejern er fra byggetid og har nådd en alder der svekkelser og lekkasjer kan oppstå. Alder på vannrør av kobber som dels ligger i lukkede konstruksjoner øker risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og utbedringer krever i mange tilfeller destruktive tiltak.
- Det er totalt sett grei funksjon, men det anbefales å planlegge for oppgradering av vann- og avløpssystem i forbindelse med videre oppgraderinger i boligen.
- Det er ikke etablert lekkasjesikring på kjøkken. Det anbefales å etablere lekkasjesikring i rom med vanninstallasjoner uten sluk, for å begrense skadeomfang ved eventuell lekkasje.

6.2 Varmtvannsbereder

- Berederen er tilkoblet med stikkontakt. Det anbefales fast tilkobling via autorisert installatør for å redusere risiko for varmgang og ivareta forskriftsmessig løsning.
- Det er ikke påvist lekkasjesikring. Det anbefales å etablere en Waterguard eller tilsvarende for å redusere risiko ved eventuell lekkasje.
- Berederen er av nyere dato og forventes å ha god funksjon. Det er ikke opplyst om problemer med varmtvann.
- Forventet brukstid for slike beredere er rundt 25 år, og det vurderes god restlevetid ut fra alder.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Sarpsborg

Oppdragsnr.
193250112

Selger 1 navn
Heidi Jeanette K Simensen

Gateadresse
Trollsvingen 4

Poststed	Postnr
SARPSBORG	1709

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 12

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193250112

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

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Har hatt kontroll av vann og avløp i regi av borettslaget

Arbeid utført av: Vet ikke.

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Det er satt inn nye automatsikringer for en del år siden i regi av borettslaget

Arbeid utført av: Vet ikke

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er tatt kontroll av det elektriske i regi av borettslaget.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Felles lasteplass i borettslaget. 4 plasser.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Det er utført maling, nye terassegulv, spyling v tak i regi av borettslaget

Arbeid utført av: Vet ikke

Document reference: 193250112

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vinduet på det lille soverommet skal byttes slik at det blir godkjent som soverom

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fellesutgifter pr mnd øker med kr 100,- fra 1 juli. Dette pga bytting av vindu på det minste soverommet

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noen kjellere har hatt rotter. Dette er ordnet i regi av borettslaget

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193250112

Tilleggskommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 193250112

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

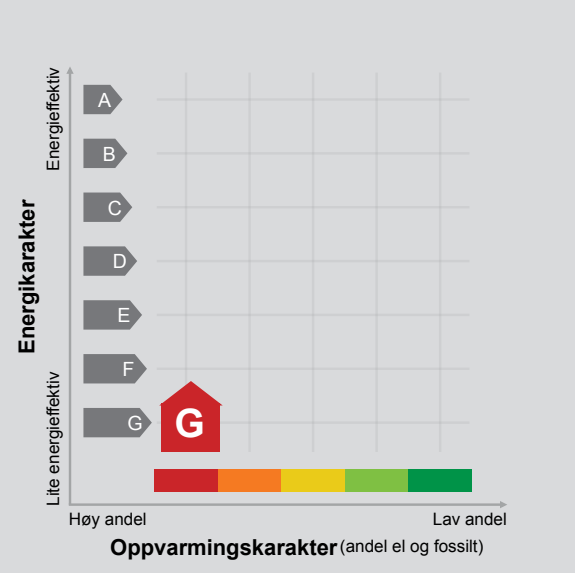
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Heidi Simensen	8002985da20cdffc8c523 5b5990165002b73814a	24.05.2025 07:17:15 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 193250112

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Trollsvingen 4
Postnummer	1709
Sted	SARPSBORG
Kommunenavn	Sarpsborg
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	4186
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	371645
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-130408
Dato	04.06.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Etterisolering av yttervegg
- Tiltak utendørs
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1972
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	83
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 14: 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.

Tiltak 15: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: 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 19: 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.

Boligopplysninger:

Trollsvingen Borettslag		V³r ref.:	55/7
Trollsvingen 4		Type:	Tilknyttet borettslag
1709 SARPSBORG		Eiere:	Heidi Kjellmann Simensen
Organisasjonsnr:	950 691 409	Andelsnr:	7

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 6 300

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter	952
	Felleskostnader - 1	4 713
	Avdrag	635

Det er IKKE innfnrt IN-ordning i boligselskapet

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.07.2025 Tot. utg. i kr.: 6 400

Felleskostnader:	Renter	1 025
	Felleskostnader - 1	4 713
	Avdrag	662

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n): 213 619 Gjeld siste ³rsoppg.: 203 271

Klient ajourf. l³n: 5 126 864,95 Klient gj. s. ³rsoppg.: 4 878 525

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 16365330542, DNB Bank ASA

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.
Rentesats per 22.05.2025: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 88
Saldo per 22.05.2025: 4 126 865
Andel av saldo: 171 953
Fnrste termin/fnrste avdrag: 30.06.2022 (siste termin 31.03.2047)

L³nenummer: 15160203584, DNB Bank ASA

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.
Rentesats per 22.05.2025: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 40
Saldo per 22.05.2025: 1 000 000
Andel av saldo: 41 667
Neste termin/avdrag: 30.06.2025 (siste termin 31.03.2035)

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	K³re Ohnstad
Adresse:	Trollsvingen 6
Postnr/-sted:	1709 SARPSBORG
Telefon:	Mob.: 90540887
E-post:	m-ohns@online.no

6: Ligning - 2024

Gjeld: 203 271 Andre inntekter: 1 152

Annen formue: 23 311 Utgifter: 11 904

7: P³lydende

P³lydende: Opprinnelig innskudd: 15 000

Andelsnr: 7 Partialobligasjonsnr: 7

8: Bygning/eiendom

Bygge³r: 1972

G³rds/bruksnr: 1/4186

Boligopplysninger:

Trollsvingen Borettslag	V³r ref.:	55/7
Trollsvingen 4	Type:	Tilknyttet borettslag
1709 SARPSBORG	Eiere:	Heidi Kjellmann Simensen
Organisasjonsnr: 950 691 409		

8: Bygning/eiendom

Bygningstype: Firmannsbolig

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	8676

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	87375263

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.04.1972	Fnrste innflytting:	01.04.1972	SSBnr:	H0201
Etasje:	02	Oppvarmingstype:	Strnm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Biloppstillingsplasser ()				
Systeml³s:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1		
Ansiennitetsregler:	1 - Intern - andelseier i borettslaget				
	2 - Felles forkjnpsrett				
	2 - Medlem i SOBBL				

Fasiliteter:

Annen informasjon:

Trollsvingen Borettslag

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Tidspunkt: Tirsdag 13.05.2025 kl. 18:00

Sted: National Stua, Per Gyntsvei 28

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2 Innkomne saker

2.1 Sak fra styret - utskifting av vindu i bod

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

07.05.2025

Hilsen styret i Trollsvingen Borettslag

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2. Innkomne saker

2.1 Sak fra styret - utskifting av vindu i bod

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

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

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

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

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

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

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

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

_____

gir med dette fullmakt til:

_____ ,

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

Sted og dato: _____ , _____ /_____ -2025

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

_____

Viktig å vite om fullmakter:

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



Avtale om leveranse av kommunikasjonstjenester

Trollsvingen Borettslag

Transaction 09222115557530142884 Signed JC, KO

GlobalConnect

Avtalens parter

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

Definisjoner

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

Transaction 09222115557530142884 Signed JC, KO

GlobalConnect

Kontrakt

KOLLEKTIV AVTALE GLOBALCONNECT OG PRISER

Tjenester leveres over et fiberbasert elektronisk kommunikasjonsnettverk. Alle priser er oppgitt inkl. mva. og per boenhet. Månedlige kostnader faktureres fra GlobalConnect og eventuell Innholdsleverandør til Boligselskapet f.o.m. Faktisk Kollektiv Oppstartdato. Utover de Kollektive Tjenestene kan hver enkelt Sluttkunde avtale kjøp av andre tjenester direkte med GlobalConnect og/eller Innholdsleverandør etter eget ønske. GlobalConnect og/eller Innholdsleverandører fakturerer i slike tilfeller Sluttkunden direkte. GlobalConnect vil i perioden før leveranse kontakte den enkelte Sluttkunde med tilbud på Individuelle Tilleggstjenester fra GlobalConnect og GlobalConnect sine samarbeidspartnere.

Collective Surf	
Collective Surf	kr 549
Collective WiFi (Basic)	kr 0
Home_TV free	kr 0
Totalt	kr 549.00

Avtaleinformasjon

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

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

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

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

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

Leveranse av fiberbredbånd til Boligselskap med kollektiv avtale

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

Transaction 09222115557530143864 Signed JG, KO

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Kåre Ohnstad

1.2 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Kåre Ohnstad

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

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

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

Vedtak:
Registreringen ble godkjent.

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:
Valgt ble: Hanne Nilsen og Hege Spetaas

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:
Godkjent

2. Innkomne saker

2.1 Sak fra styret - utskifting av vindu i bod

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

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

Vedtak:

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

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

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

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

Vedtak:

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

Protokoll opplest og godkjent.

Sarpsborg, 13.05.2025

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

ORDENSREGLER FOR TROLLSVINGEN BORETTSLAG

Formål og omfang

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

Aktiviteter og støynivå

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

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

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

Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

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

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

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

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

Fellesarealer

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

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

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

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

Dyrehold

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

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

Brannvern

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

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

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

Fyrverkeri

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

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

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

Parkering

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

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

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

Gjester henvises til å parkere på gjesteparkeringen.

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

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

Trappevask

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

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

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

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

Andre bestemmelser

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

Klager

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

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

Muntlige klager behandles ikke!

Brudd på ordensreglene

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

Vedtekter

for Trollsvingen borettslag org nr. 950691409

tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

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

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

SARPSBORG KOMMUNE

BYGNINGSRÅDET
Telefon 52040

Ferdigattest
(Bygningsl. § 99, pkt. 1)

Anm.nr. 14.aug. 1972

Dato for besikt 15/70

Arbeidssted: Trollsvingen 2,4,6,8,21 og 23

Bygningens art: 6 selv. 4-mannsboliger

Byggherre: Sarpsborg & Omegns Boligbyggelag A/L

Byggemelder: A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund

Ansvarshavende: siv. ing. Kolberg for E. Norman Nilsen.

Det anmeldte byggearbeide godkjennes overenstemmende med approbasjon av 5 / 2 19 70 og gjeldende bestemmelser.

Sarpsborg, den 16 / 8 19 72

Odd Mæhlum

FOR BYGNINGSSJEFEN

SARPSBORG KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

KURLAND, NABOLAG E

REGULERINGSBESTEMMELSENE GJELDER FOR DET OMRÅDET SOM ER VIST MED REGULERINGSGRENSE PÅ PLANKARTET

Planområdet er regulert med følgende formål:

- Byggeområder
- Trafikkområder
- Friluftsområder

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Kommunal- og arbeidsdepartementet 20.02.1967

Reguleringsbestemmelsene er datert:

Revidert: **20.02.1967**

1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.
Innenfor denne skal bebyggelsen plasseres i forhold til veger og plasser som vist på planen.

2. Området er regulert til boligbebyggelse. Eventuell nærhetsbutikk skal plasseres på den tomt som er vist på planen.

3. Blokkbebyggelsen skal oppføres som 7 stk. punkthus i 4-etasjers høyde, og 4 stk. langblokker i 3-etasjes høyde. Det kan innredes leiligheter i underetasje der det etter bygningsrådets skjønn er terrengmessige forutsetninger tilstede og innenfor rammen av bestemmelsene i kap. 44 § 1 pkt. 8 i midlertidig tillegg av 1. desember 1965 til departementets byggeforskrifter av 15. desember 1949.

4. Rekkehusbebyggelsen skal oppføres av tre og kan oppføres i inntil 2 etasjer.

5. Eneboliger skal oppføres i 1 etasje av tre. Det kan tillates andre materialer etter bygningsrådets bestemmelse.

6. Eneboliger og rekkehus med sadeltak skal ha takvinkel på 30°.

7. Grunnmurshøyden og bygningens endelige plassering på tomta skal godkjennes av bygningsrådet.

   Høye grunnmurer i fallende terreng skal gis fasademessig behandling. Det kan tillates innredet rom for varig opphold i underetasje der bygningsrådet finner at terrengmessige forhold er tilstede og når innredningen ligger innenfor rammen av bestemmelsene i kap. 44 § 1 pkt. 8 i midlertidig tillegg av 1. desember 1965 til departementets byggeforskrifter av 15. desember 1949.

8. Fellesgarasjer kan bare plasseres på de steder som er angitt på reguleringsplanen. Garasjene skal oppføres av tre eller mur. Eventuelt kan godkjennes overdekte bilplasser etter bygningsrådets bestemmelser. Garasjer og/eller biloppstillingsplasser skal opparbeides i takt med bebyggelsen.

9. For eneboliger skal uthus og garasjer gis en utforming som harmonerer med hovedbygningene og skal anmeldes sammen med disse selv om uthusene eller garasjene ikke er tenkt oppført samtidig med våningshusene.

10. Terrasseanlegg, utvendige trapper, forstøtningsmurer, tørkeplasser, lekeplasser m.v. skal inntegnes på situasjonsplan som sendes bygningsrådet sammen med byggemeldingen.

11. Ved eventuell oppføring av gjerder skal utførelse, høyde og farge godkjennes av bygningsrådet sammen med byggemeldingen. Bygningsrådet kan forby oppføring av gjerder innenfor de områder som er regulert til rekkehus- eller blokkbebyggelse.

12. Ingen tomt må beplantes slik at den etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for nabo eller er til ulempe for den offentlige ferdsel.

13. For bebyggelsen skal oppsettes felles antenneanlegg for radio og fjernsyn etter bygningsrådets nærmere bestemmelse.

14. Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Sarpsborg til anvendelse, jfr. § 117 nr. 1 i bygningsloven av 18. juni 1965.

15. Unntak fra disse bestemmelsers pkt. 2, 4, 5, 6 og 8 kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Sarpsborg.

16. Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

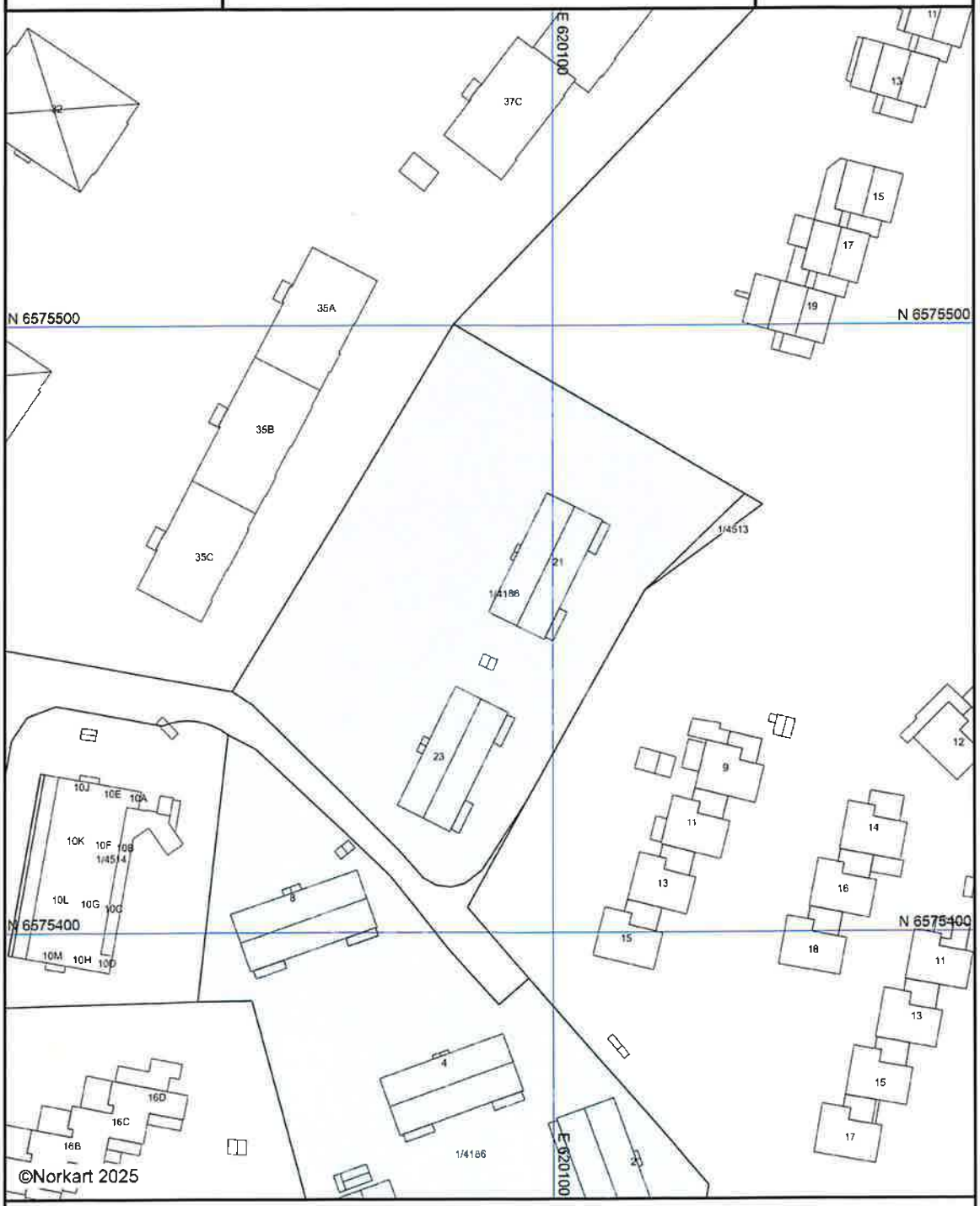
Sarpsborg kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/4186
Adresse: Trollsvingen 4
Utskriftsdato: 06.02.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.
Det kan forekomme områder med reguleringsplaner som ikke er digitalisert. Dersom det ikke er treff på en reguleringsplan og/eller bebyggelsesplan, sjekk likevel planregisteret for området.

Tegnforklaring



Sarpsborg kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/4186
Adresse: Trollsvingen 4
Utskriftsdato: 06.02.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.
Det kan forekomme områder med reguleringsplaner som ikke er digitalisert. Dersom det ikke er treff på en reguleringsplan og/eller bebyggelsesplan, sjekk likevel planregisteret for området.

Tegnforklaring

Område for planforslag

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

Friområder

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 20(

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Planens begrensning

Formålsgrense

Utskriftsdato: 06.02.2025

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.**	1	**Bruksnr.**	4186	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Trollsvingen 4, 1709 SARPSBORG								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- 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/12399/3-%20Bestemmelser%20datert%2014.11.2024.pdf

Delarealer

Delareal 561 m^2
Arealbruk Friområde,Nåværende

Delareal 404 m^2
KPHensynsonenavn H320_Lavpunkt
KPFare Flomfare

Delareal 8 115 m^2
Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende

Delareal	8 115 m^2
BestemmelseOmrådenavn	BS_Lav-moderat fortetting
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	8 676 m^2
KPHensynsonenavn	H310_kartlagt kvikkleiresone
KPFare	Ras- og skredfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	23012
Navn	Kurland, nabolag E
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.02.1967
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/1303/2312.pdf

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	23002
Navn	Kurland, nabolag E - bebyggelsesplan
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.01.1970
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/5035/23012_reguleringsbestemmelser%2C%20datert%2020.2.1967.pdf

Delarealer

Delareal	558 m^2
Formål	Felles grøntareal

Delareal	7 081 m^2
Formål	Boliger

Delareal	481 m^2
Formål	Felles gangareal

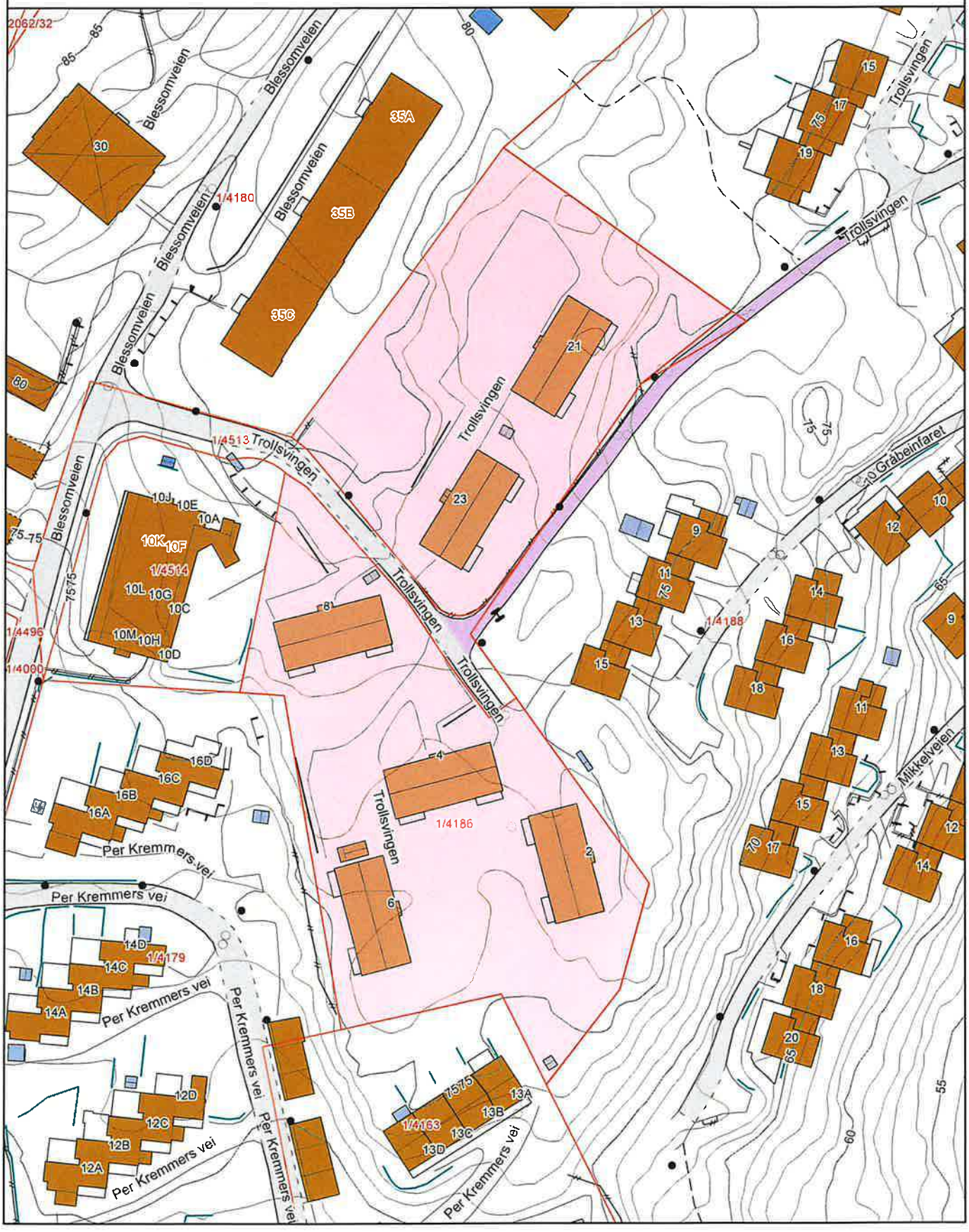
Delareal	2 m^2
Formål	Felles parkeringsplass

Oversiktskart

Adresse: **Trollsvingen 23, 1709 Sarpsborg**
Gnr/Bnr: **3105/1/4186/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 8676 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 06.02.2025

N



Matrikkelkart

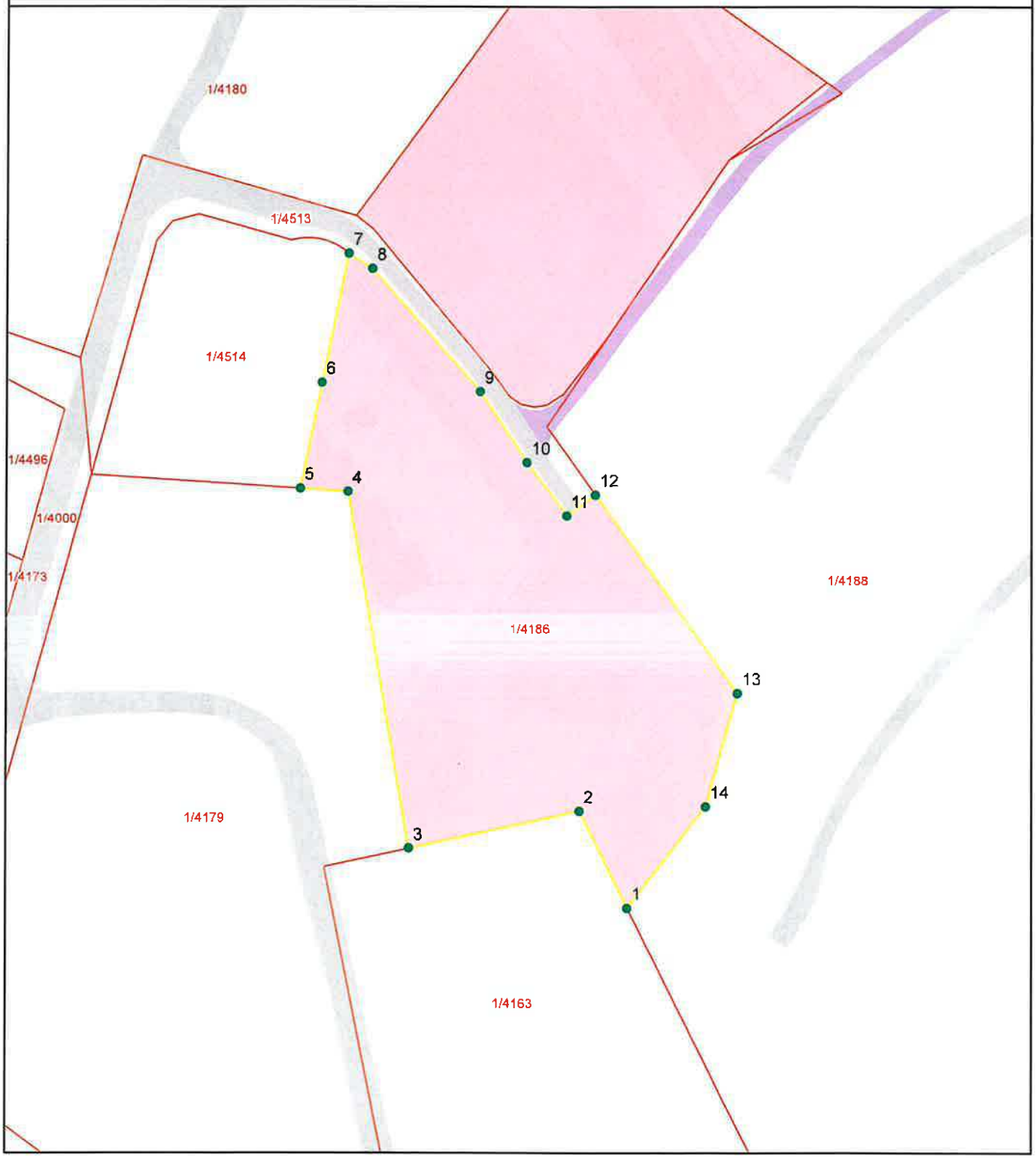
Adresse: **Trollsvingen 23, 1709 Sarpsborg**
Gnr/bnr: **3105/1/4186/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 4784 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 06.02.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

□eregnet areal: 4784 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: E□□EF89□□M sone 33, 2d

□øpenr	Nord	□st	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	M□lemetode	Nøyaktighet i cm	□engde	□adius
1	□579880.□1	278489.03	□kke spesifisert	□kjent	□errengm□lt	14	20.01	0
2	□579904.53	278480.13	□kke spesifisert	□kjent	□errengm□lt	14	32.39	0
3	□579897.□	278448.49	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	G□□ Fasem□ling □□K	10	□□.85	0
4	□5799□3.48	278437.14	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	G□□ Fasem□ling □□K	10	8.9	0
5	□5799□4.11	278428.27	□kke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	G□□ Fasem□ling □□K	10	19.91	0
□	□579983.□2	278432.28	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	G□□ Fasem□ling □□K	10	24.37	0
7	□580007.48	278437.21	□kke spesifisert	Asfaltspiker	G□□ Fasem□ling □□K	10	5.17	0
8	□580004.□9	278441.55	□kke spesifisert	□merket	G□□ Fasem□ling □□K	10	30.28	0
9	□579981.9□	2784□1.5□	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	G□□ Fasem□ling □□K	10	15.75	0
10	□5799□8.85	278470.29	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	G□□ Fasem□ling □□K	10	12.27	0
11	□579959.08	278477.71	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	G□□ Fasem□ling □□K	10	□.57	0
12	□5799□2.9□	278483.02	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	G□□ Fasem□ling □□K	10	45.14	0
13	□57992□.33	278509.39	□kke spesifisert	□kjent	□errengm□lt	14	21.7□	0
14	□579905.37	278503.54	□kke spesifisert	□kjent	□errengm□lt	14	23.72	0

Matrikkelkart

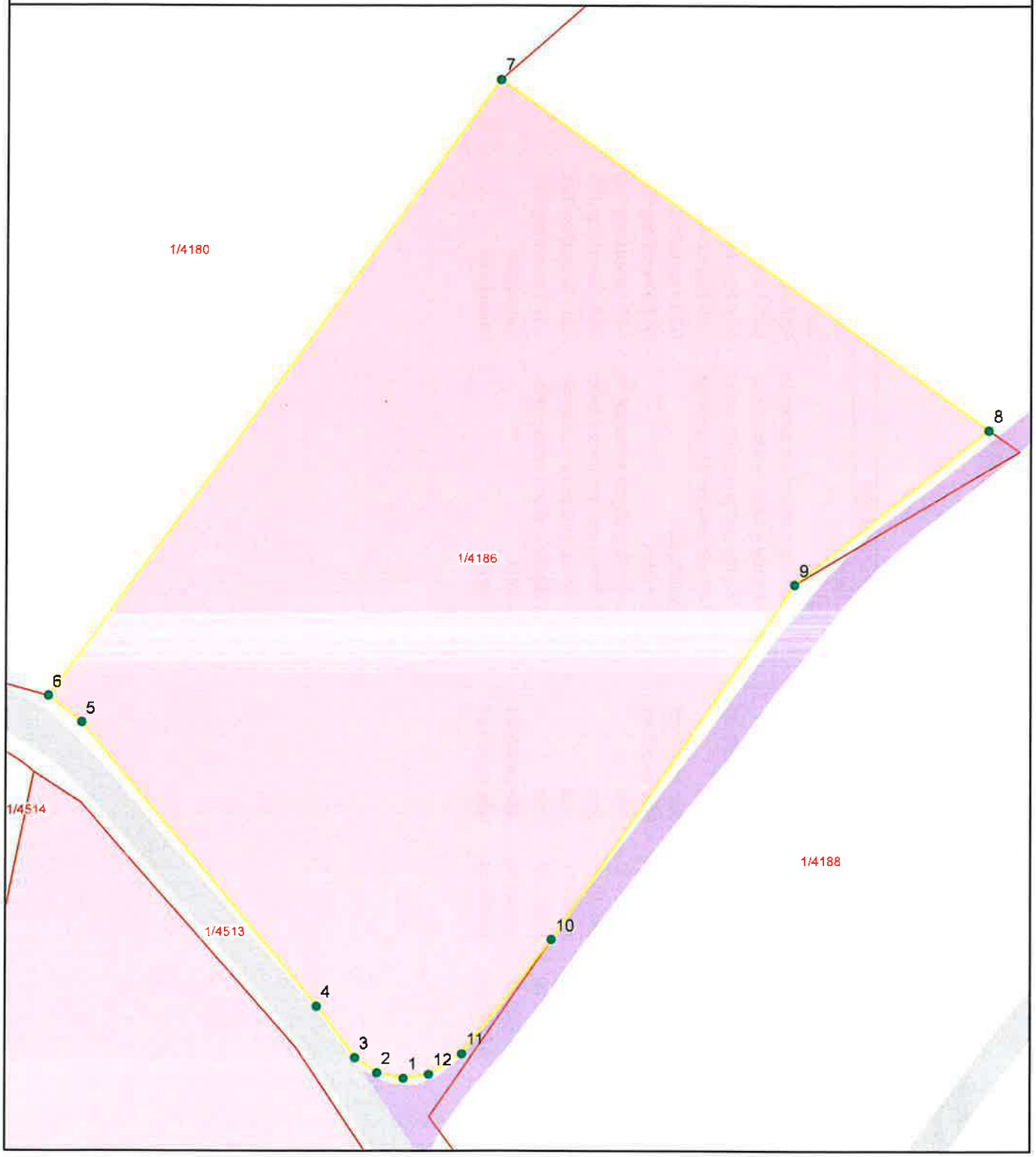
Adresse: **Trollsvingen 23, 1709 Sarpsborg**
Gnr/bnr: **3105/1/4186/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 3892 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 06.02.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 3892 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6579979.13	278471.59	Annen terrengdetalj	Gjerdestolpe	GPS Fasemåling RTK	10	2.51	0
2	6579979.64	278469.14	Annen terrengdetalj	Gjerdestolpe	GPS Fasemåling RTK	10	2.51	0
3	6579981.06	278467.06	Annen terrengdetalj	Gjerdestolpe	GPS Fasemåling RTK	10	5.97	0
4	6579985.84	278463.49	Annen terrengdetalj	Gjerdestolpe	GPS Fasemåling RTK	10	34.12	0
5	6580012.05	278441.64	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	10	3.96	0
6	6580014.5	278438.52	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	70.75	0
7	6580071.54	278480.37	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	55.72	0
8	6580039.17	278525.72	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	22.99	0
9	6580024.86	278507.73	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	39.85	0
10	6579991.97	278485.23	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	13.39	0
11	6579981.43	278476.98	Annen terrengdetalj	Gjerdestolpe	GPS Fasemåling RTK	10	3.6	0
12	6579979.51	278473.93	Annen terrengdetalj	Gjerdestolpe	GPS Fasemåling RTK	10	2.38	0

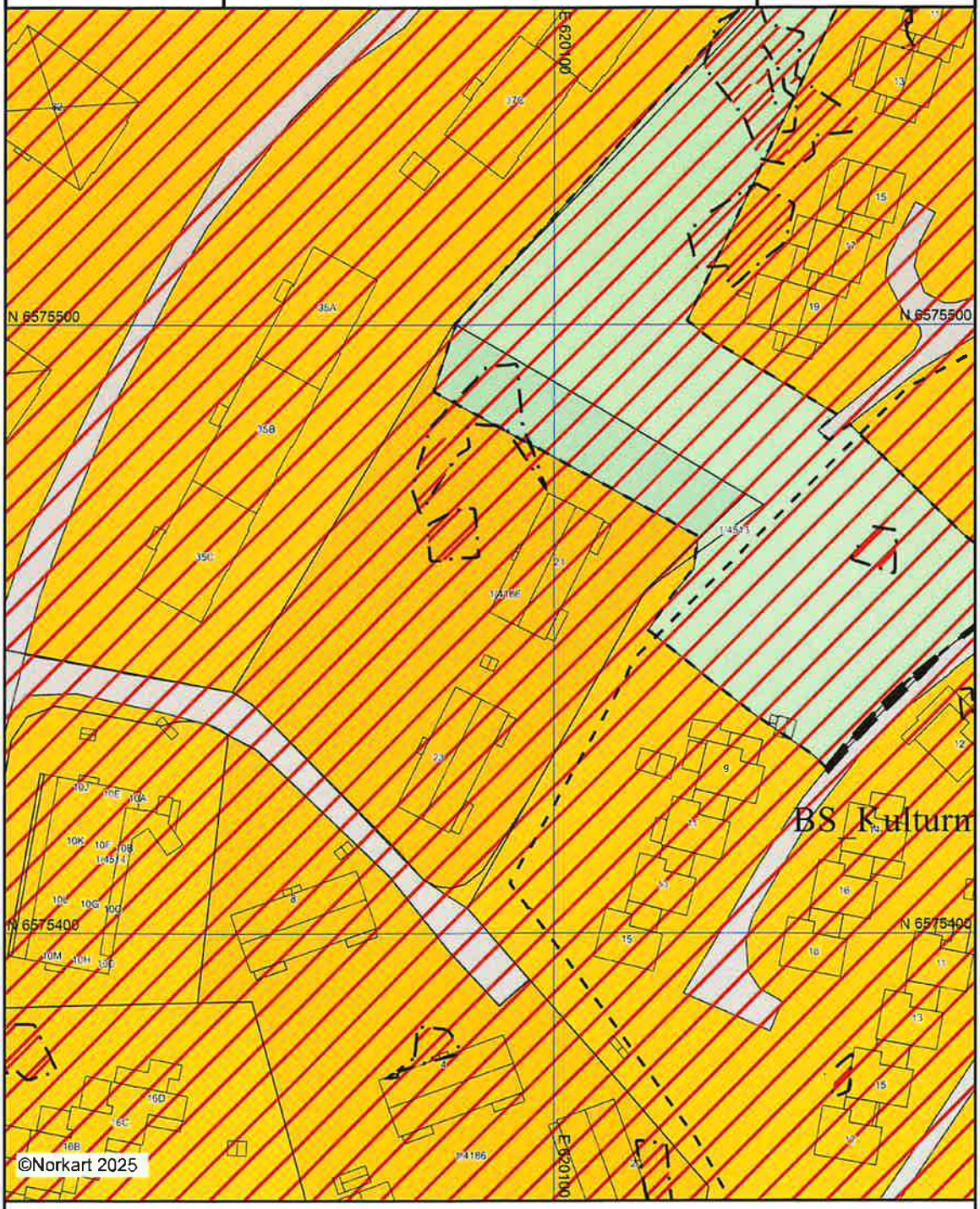
Sarpsborg kommune

Kommuneplan

Eiendom: 1/4186
Adresse: Trollsvingen 4
Utskriftsdato: 06.02.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200


Faresone grense

Faresone - Ras- og skredfare


Faresone - Flomfare


Støysonegrense

Støysone - Gul sone iht. T-1442


Bestemmelsegrense


Bebyggelse og anlegg - nåværende

Veg - nåværende


Friområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008


Planområde


Planens begrensning

Grense for arealformål

Abc Påskrift områdenavn

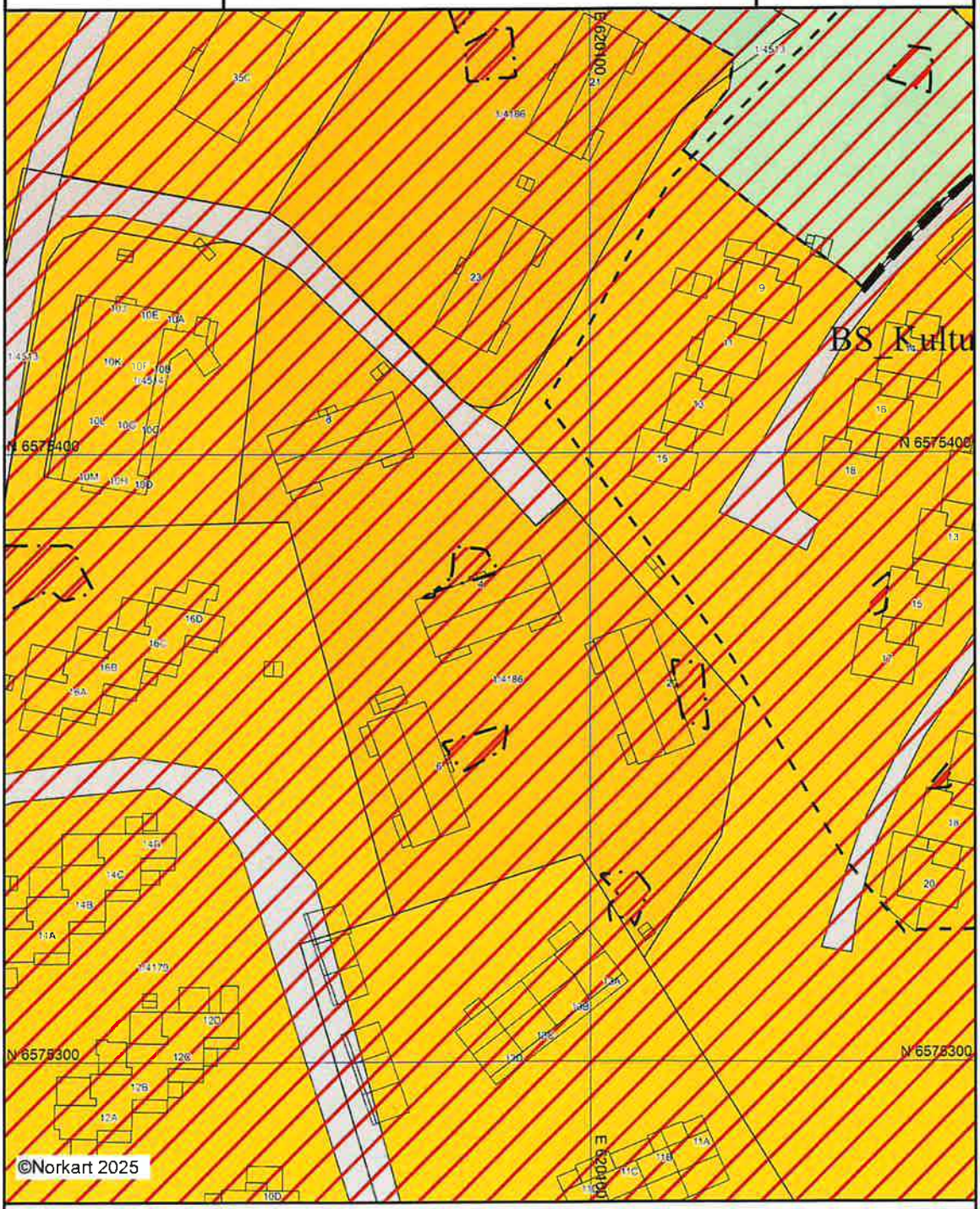
Sarpsborg kommune

Kommuneplan

Eiendom: 1/4186
Adresse: Trollsvingen 4
Utskriftsdato: 06.02.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Abc Påskrift områdenavn

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Norkart

Eiendom	3105 1/4186		
Utskriftsdato	06.02.2025	**Antall datasett**	19

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

- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- Oppheving av reguleringsplaner
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- REGULERINGSPLAN

15 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-METERSSONE SJØ
- Forslag kommunedelplan Intercity Rolvsøy - Borg bryggerier
- Kommuedelplan hensetting – Fredrikstad Sarpsborg
- Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- KVIKKLEIRE
- VERNEVERDIVURDERING
- FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- Gul liste
- Kommunedelplan
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- KVIKKLEIRE
- REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

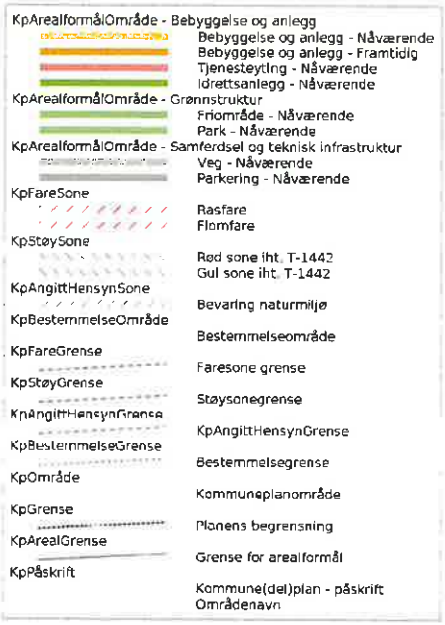
Kilde	Kommunenc	Versjon	04.02.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Kommuneplanområde

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

Formålsområde

Arealbruksstatus	Kommuneplanformål
(1) Nåværende	(3040) Friområde
(1) Nåværende	(1001) Bebyggelse og anlegg
(1) Nåværende	(2010) Veg

Bestemmelseområde

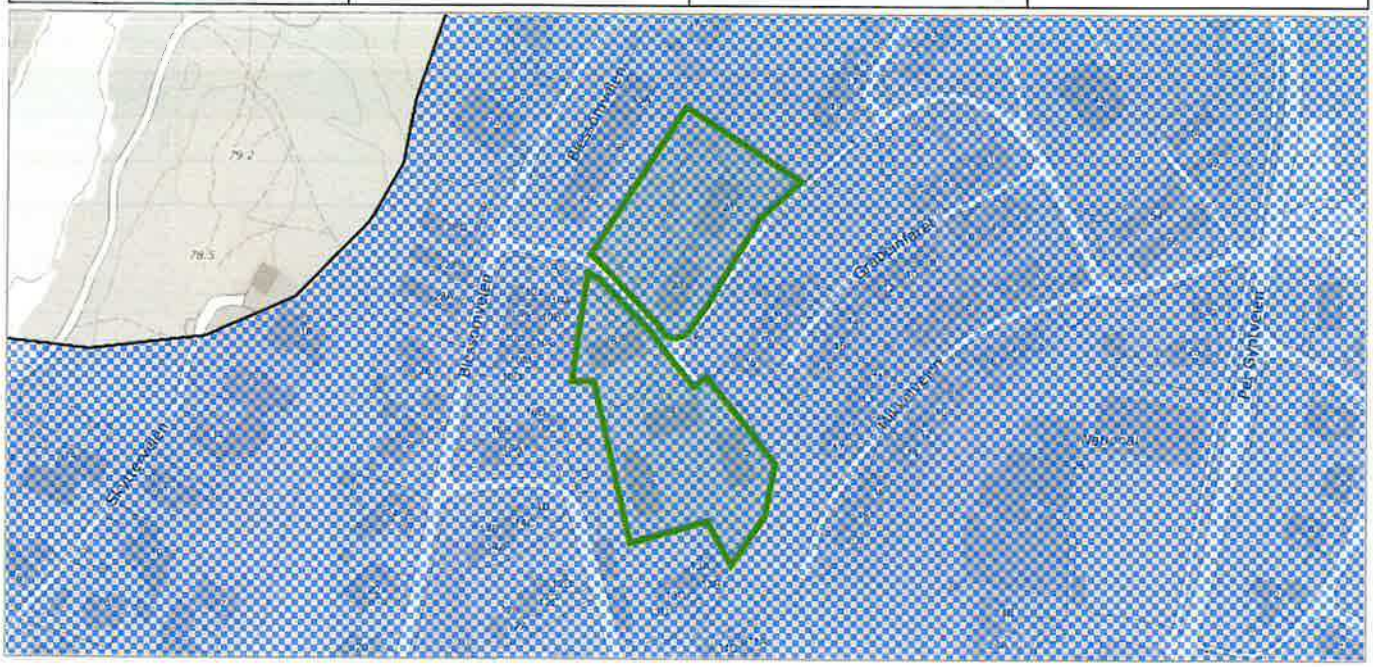
Bestemmelseshjemmel	Navn
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	BS_Lav-moderat fortetting

Faresone

Fare	Hensynsonenavn	Antall
(320) Flomfare	H320_Lavpunkt	8
(310) Ras- og skredfare	H310_kartlagt kvikkleiresone	1

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.12.2023



Om datasettet

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

Tegnforklaring

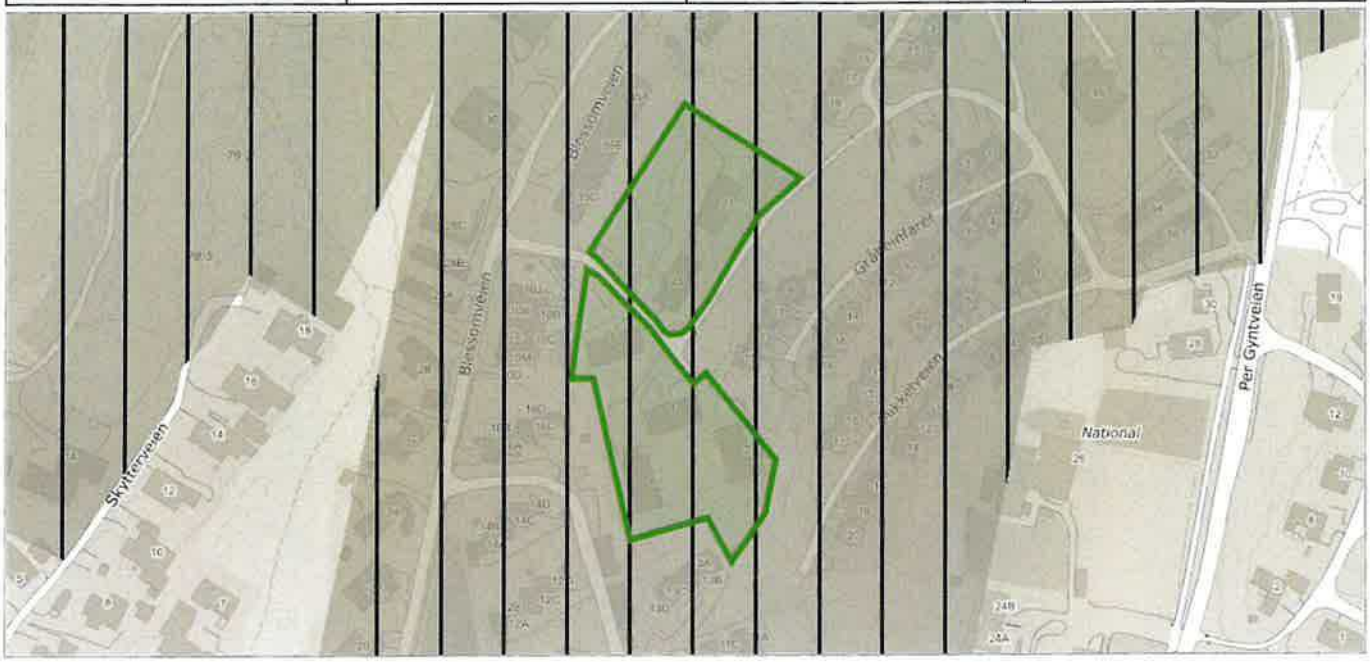
- ☒ Stor
- ☐ Stort sett fraværende

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Stor	Fyllmasse (antropogent materiale)

Oppheving av reguleringsplaner

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.01.2025



Om datasettet

Eiendommen ligger innenfor en reguleringsplan som er foreslått opphevet. Sarpsborg kommune har startet et arbeid med å oppheve eldre reguleringsplaner. Dette er planer som har gått ut på dato i form eller innhold, og som ikke lenger er anvendelige når du for eksempel skal søke om et byggearbeid på eiendommen og kommunen skal behandle byggesaker. Når planene er opphevet, vil det som hovedregel være kommuneplanens arealdel eller kommunedelplan sentrum som gjelder ved behandling av byggesaker

Tegnforklaring

Plan foreslått opphevet

Objekter

PlanId	Plannavn
23012	Kurland, nabolag E

REGULERINGSPLAN

Kilde	Kommunene	Versjon	04.02.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

RbFormålOmråde - Friområder
- Friområder
- Park
- Turveg

RbFormålOmråde - Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Parkeringsplass

RbFormålOmråde - Byggeområder
- Boliger med tilhørende anlegg

RpOmråde
- Planområde

RpFormålGrense
- RpFormålGrense
- RpFormålGrense

RpGrense
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Planens begrensning

Planområde

PlanID	Plannavn	Link
23012	Kurland, nabolag E	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=23012)

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SARPSBORG
KALNESVEIEN 5
1712 GRÅLUM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Amalie Buvarp 193250112
Vår referanse: 3760496/26476268
Bestilling: C3 2025-05-22 (6) 91

Dato
22.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1067768	200	9.12.2013	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT PANTEFRAFALL

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3105 SARPSBORG	1	4186	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Skjøte 1)

Rekvirentens navn	F
Sarpsborg kommune	Doknr. 1067768 Tinglyst: 09.12.2013 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: Postboks 237	
Postnr.: 1702 Poststed: Sarpsborg	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 938801363 Ref. nr.:	

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) 2)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0105	Sarpsborg	1	4186			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☒ Nei ☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☐ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale	☐ Nei ☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐ Nei ☐ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel:	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	☒ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet
☒ 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd

Bruk av grunn
☒ B Boligeiendom ☐ F Fritidseiendom ☐ V Forretning/kontor
☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off.vei ☐ A Annet

Type bolig
☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomannsbolig ☐ RK Rekkehus/kjede
☐ BL Blokkleilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

kr 577.339,00

Utlyst til salg på det frie marked ☐ Ja ☒ Nei

Omsetningstype
☒ 1 Fritt salg ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 5 Uskifte ☐ 7 Opphør av samboerskap
☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

kr

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
938801363	Sarpsborg kommune	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
950691409	Trollsvingen Borettslag	☒ Ja ☐ Nei	1/1
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

Dato	Utsteders underskrift
27.11.2013	Stein Martinsen

Nr. 700047 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-2001/6-2007 PDF

Side 1 av 3

ORIGINALEN I SARPSBORG

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Se side 3

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted	Dato

Kjøpers/erververs underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv. 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted	Dato
Sarpsborg	27.11.2013

Utsteders underskrift 7)	Gjentas med blokkbokstaver
Sindre Martinsen-Evje	SINDRE MARTINSEN-EVJE

Som ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/reg. partners underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

Dato	Utsteders underskrift
27.11.2013	Sindre Martinsen-Evje

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Overdragelsen av gnr 1 bnr 4186 gjelder bare tomtegrunn i forbindelse med innløsning av festetomt.

Festekontrakt tinglyst 18.01.1971, dbnr 168 slettes i gnr 1 bnr 4186, gnr 1 bnr 4513 og gnr 1 bnr 4514.

Det erklæres at slettelse av festekontrakten ikke berører tredjemanns rettigheter.

Tomten berøres / krysses av offentlige ledningstraseer som Sarpsborg kommune vederlagsfritt har rett til å ha leiggende med nødvendig tilsyn, reparasjon og vedlikehold, samt nødvendig omlegging eller fornyelse; jfr. vedlagte kartutsnitt. Tomten må ikke på noen måte benyttes slik at tilgangen til ledningstraseene vanskeliggjøres, hindres eller skades. Eventuelle tiltak på eiendommen kan ikke iverksettes nærmere ledningstraseen enn 4 meter.

TOM KRISTIANSEN Agnete Strøm

Trollsvingen Borettslag
Org.nr. 950691409

Noter:

1) Skjøtet skal utstedes og sendes inn i 2 eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av tingretten/Statens kartverk. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses ved tingretten. For tinglysing ved Statens kartverk, betales avgiftene etter at tinglysingen er foretatt.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr.) kan felt for seksjonsnummer (seksjonsnr.) nyttes.
3) Dokumettavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd, § 2f og § 3.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelhaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato	Utsteders underskrift
27.11.2013	

ORDFØRERENT I SARPSBORG

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SARPSBORG
KALNESVEIEN 5
1712 GRÅLUM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Amalie Buvarp 193250112
Vår referanse: 3760495/26476263
Bestilling: C3 2025-05-22 (6) 90

Dato
22.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4709	3	12.12.1977	FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3105 SARPSBORG	1	4186	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1977/4709/3
Uthentet 2025-05-22 10:38

Vedlegg til 4709/1977 12/12 B-63
Sarpsborg Sorenskriverembete

4. 18/5. 18

A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund

Fellesobligasjon for borettsinnskudd

Trollsvingen *Borettslag*

erkjenner med dette å være skyldig andelseierne i borettslaget representert ved

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

tilsammen kr. 360.000.-

Kronertrehundreseksti tusen o/ 00

(beløpet gjentas med bokstaver)

Beløpet utgjør summen av alle borettsinnskuddene som andelseierne har betalt til borettslaget.

For borettsinnskuddene er det utstedt partialobligasjoner til hver andelseier. Partialobligasjonene lyder på navn og er knyttet til andelsbrev. For borettsinnskuddene gjelder ellers reglene i lov om borettslag av 4. februar 1960, reglene i lagets vedtekter og i kontrakter inngått mellom laget og andelseierne i medhold av loven.

Borettsinnskuddene kan ikke kreves forrentet. De kan heller ikke kreves tilbakebetalt med mindre borettslaget opphører med sin virksomhet, jfr. 13. kapitel i lov om borettslag. I så tilfelle forfaller gjelden i sin helhet til betaling uten oppsigelse.

Til sikkerhet for borettsinnskuddene med eventuelle renter og omkostninger pantsetter borettslaget sin eiendom

matr.nr 4186
Trollsvingen 2-4-6-8-21-23

(eiendommens navn, gate- veinr. og gnr., bnr./matr.nr.)

i Sarpsborg *kommune* Sarpsborg

tinglysingsdistrikt.

Pantsettelsen omfatter hele eiendommen med tilhørende rettigheter av enhver art. Videre inngår i pantsettelsen all nåværende og framtidig bebyggelse og alt tilbehør så som ovner, kaminer, komfyrer og anlegg for elektrisk oppvarming og vaskeri, samt enhver erstatningssum for hus og tilbehør. Borettslaget er forpliktet til å holde den pantsatte eiendom tilstrekkelig og betryggende forsikret og å sørge for forsvarlig vedlikehold.

Fellesobligasjonen for borettsinnskuddene har prioritet umiddelbart etter de faste lån som har vært nødvendige for gjennomføringen av bygge- og finansieringsplanen, herunder de lån og stønadslån, evt. tilleggslån som er opptatt i Den Norske Stats Husbank til enhver tid.

Fellesobligasjonen har opptrinnsrett, dog slik at opptrinnsretten ikke gjelder i forhold til pantelån som skal nyttes til vedlikehold, modernisering eller utvidelse av bebyggelsen eller tilbehøret.

Dersom gjelden ikke betales ved forfall, har kreditor rett til å la pantet selge ved tvangsauksjon og å inndrive gjelden uten søksmål hos skyldneren og senere eiere av pantet. Kreditor har også rett til å overta eiendommen til brukelig pant.

Som verneting gjelder den rettskrets eiendommen ligger i.

Sarpsborg *den* 17. desember 1975

Trollsvingen *Borettslag*

Vi/jeg bekrefter at ovennevnte styremedlemmer
har underskrevet dokumentet i vårt/mitt nærvær og at underskriverne er over 21 år.

Knut Brandstorp, f 19.8.3o
Olsokveien 4o, Sarpsborg

Bjørg Østmark, f 9.5.29
Strømæthersvei 47a, Greåker

I samsvar med [illegible] er [illegible] pantehavers samtykke av 5/12-1977

for sorenskriveren

Trollsvingen 4

Nabolaget Vestlia/Skogbrynet - vurdert av 32 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Kurland barneskole (1-7 kl.) 444 elever, 22 klasser	10 min 0.9 km
Lande barneskole (1-7 kl.) 438 elever, 22 klasser	17 min 1.5 km
Olavsborg Kristne skole (1-10 kl.) 80 elever, 6 klasser	20 min 1.8 km
Childrens Intern. School Sarpsborg ... 268 elever, 15 klasser	20 min 1.8 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 562 elever, 36 klasser	6 min 2.4 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	7 min 2.8 km
Kalnes videregående skole 380 elever, 30 klasser	12 min 8.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Blessom snuplass Linje 13	5 min 0.4 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	5 min 2.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 31 min

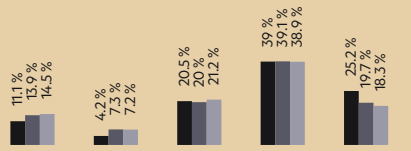
BARNEHAGER

Sarpsborgmarka barnehage (0-5 år) 90 barn	7 min 0.6 km
Storeper barnehage (0-5 år) 123 barn	12 min 1.1 km
Lande Gård barnehage (1-5 år) 66 barn	18 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Kurland	15 min
Kiwi Kurland	18 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Vestlia/Skogbrynet	1 119	651
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Høflige 59/100

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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Samkjøring

SPORT

Nationalstua - ballbane	5 min
Østre skogen balløkke	14 min
SATS Tunejordet	6 min
SATS Sarpsborg	6 min

«Stille og rolig, barnevennlig og fint område med marka som nærmeste nabo.»

— Sitat fra en lokalkjent

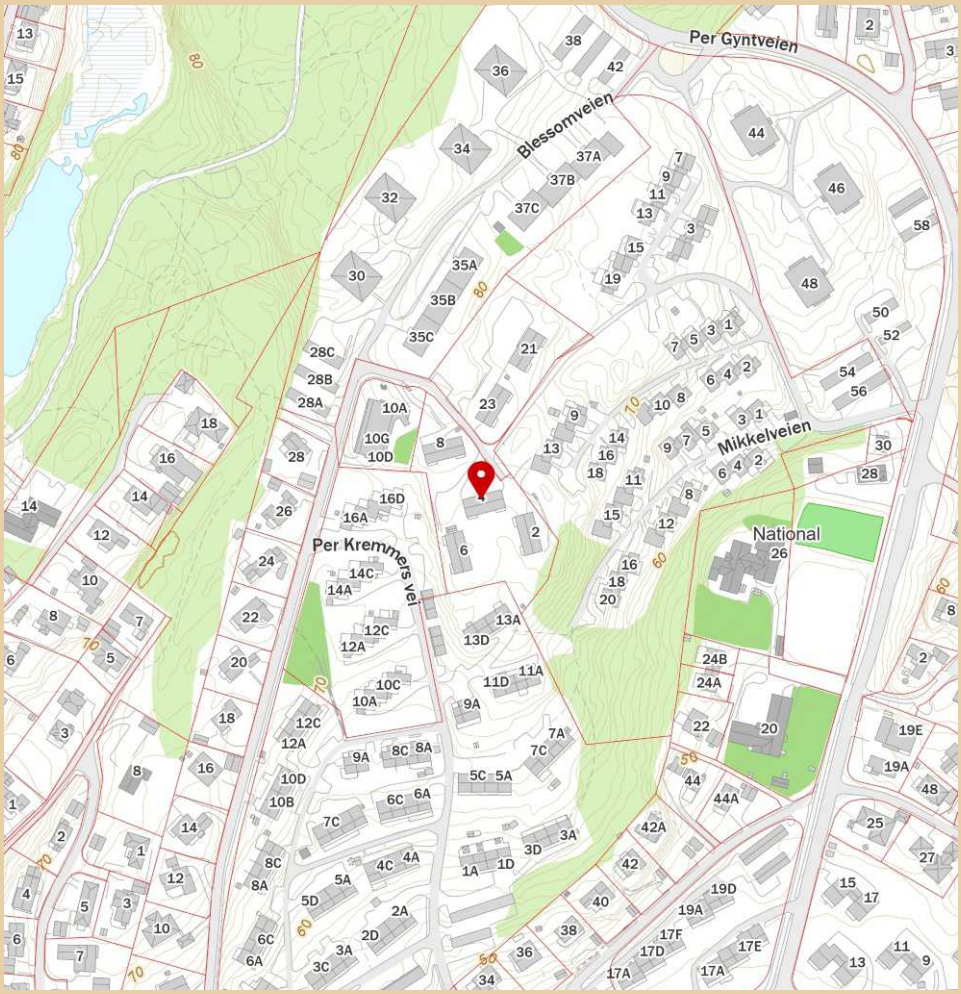
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

—

Støynivået
Lite støynivå 94/100

—

Trafikk
Lite trafikk 87/100



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 2025

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	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	**Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.**	**Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.**	**BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.**	**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:
Trollsvingen 4, 1709 Sarpsborg
Gnr. 1, Bnr. 4186, andelsnr. 7 i TROLLSVINGEN BORETTSLAG, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193250112

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg
Saksbehandler: Amalie Buvarp
Telefon / Mobil: 69 15 70 00 / 948 72 801
E-post: amalie.buvarp@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.
