PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

ROLIGHETSSLØYFA 3

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

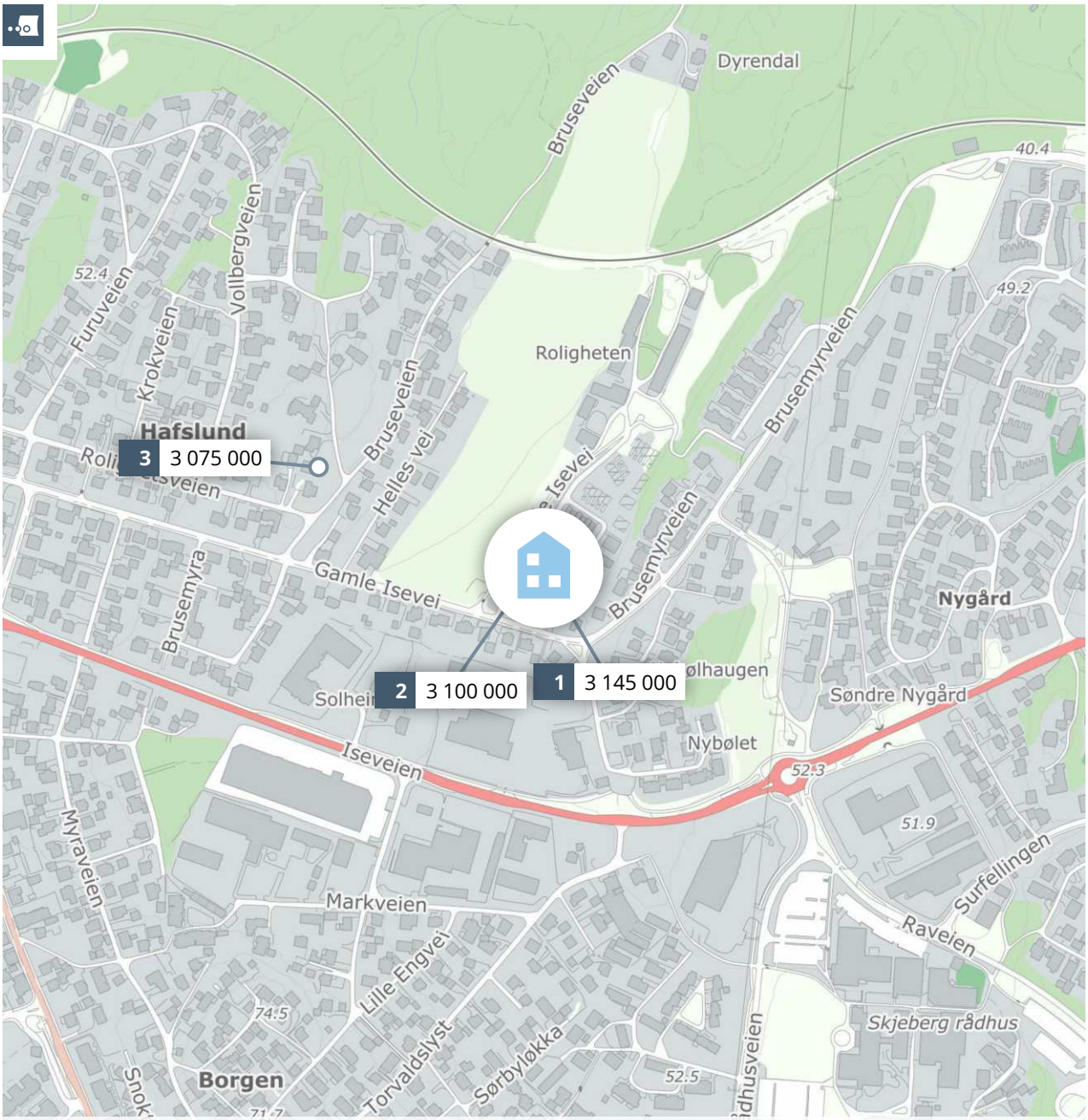
Informasjon fra forretningsfører

Informasjon fra kommunen

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ROLIGHETSSLØYFA 3

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 13.02.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rolighetssløyfa 3, 1738 BORGENHAUGEN

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 2023

GNR 1048 BNR 716 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS NYGÅRDSHAUGEN

Verdivurdert til

1 550 000

1 495 000	3 045 000	49 918
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	61 m²	4 m²	- m²	9 m²	- m²	- m²
Byggeår						2023

Fellesutgifter	9 501
Formue	10 948
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Rolighetssløyfa 9 61 m²	2023	1. etg	2 sov	10.12.2025	1 695 000	**1 650 000**	1 495 000	3 145 000	**51 557**
2	Rolighetssløyfa 27 55 m²	2023	1. etg	2 sov	02.05.2025	1 550 000	**1 550 000**	1 550 000	3 100 000	**56 364**
3	Rolighetsveien 56 73 m²	2021	1. etg	2 sov	11.12.2025	3 150 000	**3 075 000**	0	3 075 000	**42 123**

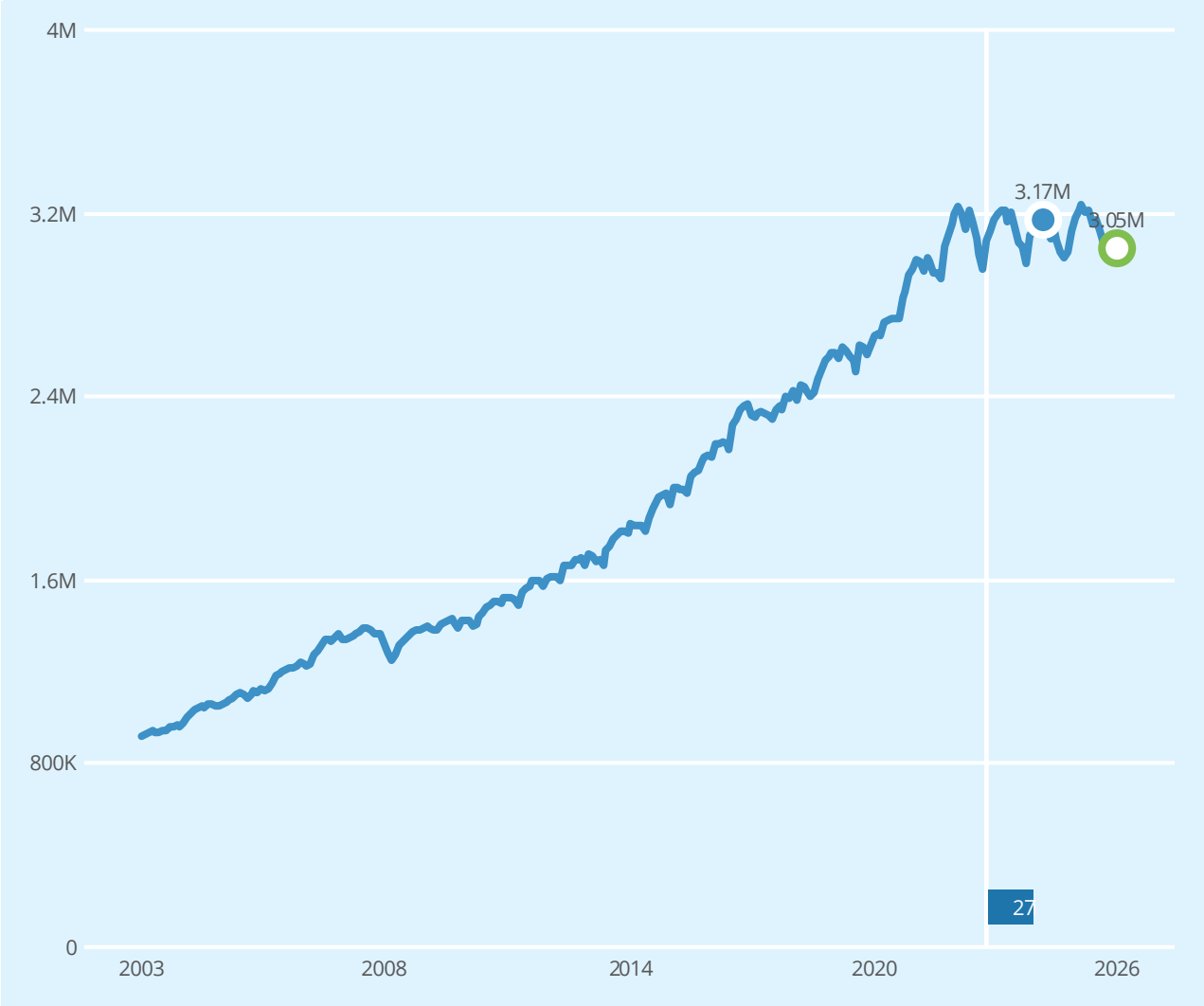
En flott leilighet beliggende på bakkeplan. Leiligheten er ny fra 2023 og inneholder entré, stue, kjøkken, bad og 2 soverom. Det medfølger parkering i carport og sportsbod. Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt.

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

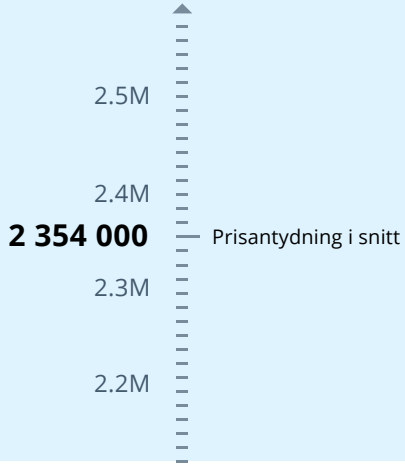
1 Andre småhus
2 Andre småhus
3 Andre småhus
4 Andre småhus
5 Blokk
6 Rekkehus
7 Rekkehus

+20 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
16.05.2024		16.05.2024	-	1 675 000	1 495 000	3 170 000

Leiligheter til salgs i NYGÅRDSHAUGEN grunnkrets nå

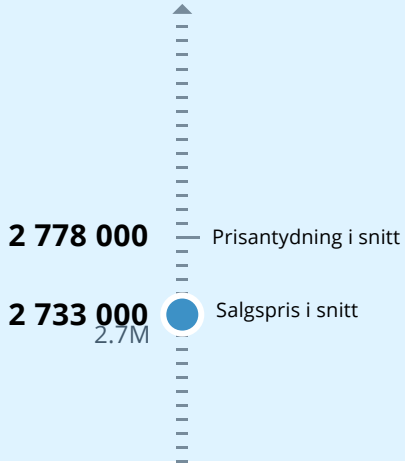
4
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
161
dager

Leiligheter solgt i NYGÅRDSHAUGEN grunnkrets siste 12 mnd

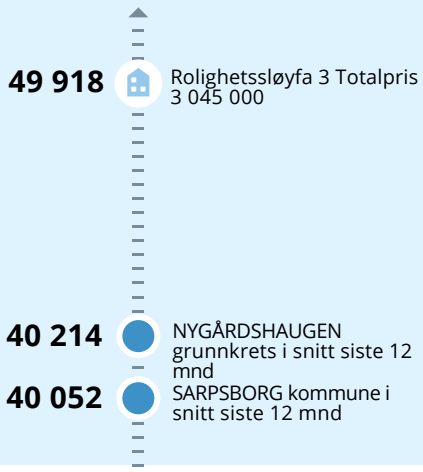
12
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
29
dager

for 2% under prisantydning

Analyse m²-priser



EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet, borettslag
Rolighetssløyfa 3
1738 Borgenhaugen

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 27/01/2026

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

Takstmann Jostein Mathisen
takstmann-sarpsborg.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:1048, Bnr: 716
Hjemmelshaver:	Morten Fjelle (dødsbo)
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	9
Byggeår:	2023
Tomt:	Felles 6416.3 m²
Kommune:	Sarpsborg (3105)

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Linn Therese Fjelle og Ole Henrik Fjelle
Befaringsdato:	16.01.2026
Fuktmåler benyttet:	Tramex
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM TOMTEN:
Relativt flat tomt med asfalterte veier og parkeringsplasser. Plenarealer som er avgrenset av randsoner med dekorstein. Varierende beplantning.

OM BYGGEMETODEN:
Ringmurselementer og støpt gulv mot grunn. Yttervegger oppført i isolert bindingsverk og kledd med stående og liggende panel. Vinduer med 3-lags glass i trekarmer, merket med årstall 2023. Ett vindu har 2-lags glass. Inngangsdør merket med brannmotstand Ei30 og lyd 35dB. Etasjeskille konstruert i tre. Pulttak konstruert i tre og tekket med asfaltbelegg. Denne leiligheten ligger i 1.etasje.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår i hovedsak som forventet sammenlignet med øvrige boliger av samme alder. Det er ikke påvist avvik som krever strakstiltak. Ett soverom var nymalt på befaringen.

ANNET:
OPPVARMING:
-Vannbåren gulvvarme i entré, bad og stue/kjøkken
-Elektriske ovner på soverom

BRANNSIKKERHET:
-Røykvarslere installert
-Brannslukkingsapparat plassert i entré

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:
Oppdragsgiver
Egenerklæring
Kommunale opplysninger i meglerpakke
Eiendomsverdi.no
Boligopplysninger fra forretningsfører
Sarpsborg kommunes innsynsløsning for byggesaker
Boligens FDV-dokumentasjon

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
ENTRÉ: malt platekledning, slett hvitmalt, fliser
BAD: fliser, slett hvitmalt, fliser
2 SOVEROM: malt platekledning, slett hvitmalt, parkett
STUE/KJØKKEN: malt platekledning, slett hvitmalt, parkett

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurdering ved salg av boligen. Boligen selges som et dødsbo og det er ikke mottatt opplysninger om boligen fra personer som har bebodd den.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Oppdragsgiver opplyser om:

2025:
-Skiftet varmekolbe i varmtvannsbereder. Utført i regi av BRL.

2026:
-Malt overflater i soverommet ved entré. Utført som egeninnsats.

FORSKRIFT TIL AVHENDINGSLOVA § 2-19:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Den dokumentasjon som eventuelt er fremvist er beskrevet ved overnevnte tiltak og/eller ved vurdering for den enkelte bygningsdel

FELLESKOSTNADER:
Tot. innev. måned: 9 501 kr

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Leilighet 1.etg	61			9
SUM BYGNING	61			9
SUM BRA	61			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Sportsbod		4		
SUM BYGNING		4		
SUM BRA	4			

BRA-i:

LEILIGHET 1.ETASJE: entré, bad, stue/kjøkken, 2 soverom.

BRA-e:

ANDRE BYGNINGER: sportsbod.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde leilighet: 2,23-2,57 meter.

PARKERING:
-Det er en carport tilhørende til leiligheten.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Oppholdsvær på befaring. Boligen var ubebodd og lite møblert.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Ole Henrik Fjelle, Jostein Mathisen

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Jostein Mathisen

Byggmester, Takstmann

27/01/2026



Jostein Mathisen

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

OVERFLATER OG VENTILASJON:
Fliser på vegger og slett hvitmalt tak. Balansert ventilasjon.
-Fliser og fuger fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.
-Himling fremstår i ok stand
-Avtrekk fra aggregat, tilluft under dør. Trekker ok ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:
-Skuffeseksjon med servant og 1-greps blandebatteri
-Speil og belysning over servant
-Dusj på vegg med to-veis glassdører til dusjsone
-Vegghengt toalett med synliggjøring av eventuell lekkasje
-Opplegg og plass til vaskemaskin

Merknader:
-Det er litt misfarging i bunn av skuffeseksjon. Årsak er ukjent, men det ble ikke påvist lekkasjer fra nærliggende rør eller tilkoblet utstyr på befaring.

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Fliser på gulvet. Sluket er plassert i nedsenket dusjhjørne.

-Fliser og fuger fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.
-Tilfredsstillende høydeforskjell på 25mm fra topp slukrist til topp membran ved dør er oppfylt hvis membran er ført opp under terskel. Dette kan ikke kontrolleres uten å demontere terskel. Topp slukrist ligger 50mm lavere enn gulv ved dør.
-Vann renner til sluk ved spyling i nedsenket dusjhjørne og gulv utenfor nedsenket hat fallforhold tilnærmet 1:100. Krav om at bruksvann og lekkasjevann skal ledes til sluk anses som ivaretatt.

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2023

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Plastsluk med vannlås, klemring og tegn til klemt mansjett

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
-Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Inspeksjon under slukrist her indikerer fagmessig utførelse.
-Våtrommet er fra 2023 og det ble utført uavhengig kontroll ved oppføring. Kriterier for å unnlate hullboring i tilstøtende konstruksjon anses som oppfylt. Kontroll utført av Wallentin AS.
-Det ble målt med pigger i trevirke i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

©mstr.no

www.bmtf.no

Vanninstallasjonen er fra 2023

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

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

FUKTSØK PÅ GULV FORAN BENK OG ØVRIGE RISIKOPUNKTER:
Det ble ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder.

VENTILASJON:
Trekker ok ved test med papirark. Trekker ok ved test med papirark.

-Innredning med slette fronter
-Laminat benkeplate
-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri
-Integrert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn
-Automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt installert

Kjøkken fremstår funksjonelt og som normalt ut ifra alder.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Overflater og innredninger i øvrige rom fremstår hovedsakelig funksjonelt og med normalt bruksslitasje.

Merknader:
-Det registreres hulrom under enkelte fliser i entré uten at det er påvist skader som følge av dette. Hulrom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at at fliser sprekker ved belasting eller løsner fra underlaget.
-Punktvis knirk i parkett. Dette ikke unormalt for trevirke og varierer ofte med årstider.
-Det ble observert stedvis oppsprekking i listefrie overganger. Dette skjer pga tørk/krymp i bakenforliggende konstruksjon
-Det opplyses at det har blitt røyket inne på soverommet nærmest entré. Rommet var nymalt på befaring og det var ingen merkbar lukt eller synlig misfarging.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer med 3-lags glass i trekarmer, merket med årstall 2023. Ett vindu har 2-lags glass. Inngangsdør merket med brannmotstand Ei30 og lyd 35dB.

-Fungerer normalt ved åpning/lukking
-Fremstår i normal stand i henhold til alder

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TERRASSE 9m²:
Utgang fra stue til terrasse i impregnert trevirker som er anlagt nære terreng.

-Konstruksjonen fremstår stabil.
-Spalter mellom gulvbord gir normal avrenning av overflatevann.

Merknader:
-Det lå snø på deler av gulvet på befaringen.

©mstr.no

www.bmtf.no

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2023

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

VANN OG AVLØP:
Vanntilførsel i plastrør (rør-i-rør). Avløpsrør i plast.

-Stoppekran er plassert på badet og fungerer ved test på befaring.
-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.
-Fordelingsskap for rør-i-rør system har drenering ut på våtrom.
-FDV-dokumentasjon fremvist.

VANNBÅREN VARME:
Det opplyses om vannbåren gulvvarme entré, bad, stue/kjøkken.

-Det ble ikke observert tegn til lekkasjer fra anlegget på gulver i rommene som har gulvvarme.
-Det foreligger serviceavtale for anlegget

Merknader:

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2023

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 107 liter fra 2023. Plassert på badet og lekkasjesikring anses som ivaretatt.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2023

Boligen har balansert ventilasjon.

Balansert ventilasjon med aggregat montert i himling over entré.

-Det trekker ok ved test med papirark på avtrekksventiler på bad og kjøkken.
-Spalter under innvendige dører gir normal overstrømningsmulighet mellom rommene.
-Det opplyses om jevnlig skift av filter i aggregatet.

Merknader:
-Luke til aggregatet er festet med mange skruer og aggregatet var ikke lett tilgjengelig for inspeksjon av filter.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ikke utført etter byggeår

Det elektriske anlegget ble installert i 2023

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entré. 10 kurser inkludert overlastvern. Hovedsakelig skjult anlegg. Varmtvannsbereder har fast tilkobling til anlegget. FDV-dokumentasjon er fremvist.

Samsvarserklæring fremvist for:
-Nybygg. Roligheten Elinstallasjoner Trinn 1. Utført av Sarpsborg Elektro AS, datert 27.11.2023.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:
-Det er ikke uført kontroll fra DLE etter byggeår.

Merknader:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHET/ENDRINGER:
I henhold til tegninger fra byggesaksarkivet så samsvarer disse med dagens planløsning og bruken av rommene i leiligheten.

FERDIGATTEST:
-Midlertidig brukstillatelse er gitt for Rolighetssløyfa 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29 og 31. Samt de tre sørligste garasjene. Datert 08.12.2023.
-Frist for søknad om ferdigattest er satt av kommunens byggesaksavdeling til 31.12.2026 etter søknad om utsatt frist.

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Sarpsborg

Oppdragsnr.
193260002

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Linn Therese Fjelle	Ole Henrik Fjelle

Gateadresse
Rolighetssløyfa 3

Poststed	Postnr
BORGENHAUGEN	1738

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Morten Fjelle

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år:

Antall måneder:

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: 193260002

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bytte av varmekolbe i varmtvannstanker i alle leiligheter (oktober 2025), da det var feil med kolbe fra leverandør. Gjort av faglærte gjennom avtale borettslaget har med nevnte firma
Arbeid utført av	Selbak Rør AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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	Nei

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	Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Årlig bytte av filter i ventilasjonen i regi av sameiet, gjennom avtale med HPH. Årlig kontroll/service av vannbåren varme i regi av sameiet utføres av firma de har avtale med. Ikke gjort i 2025 i denne leiligheten, men gjøres igjen i 2026.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193260002

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

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

Beskrivelse: Tilstandsvurdering gjort av takstmann 16.01.2026, i forbindelse med salg

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193260002

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: 193260002

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Linn Therese Fjelle	41c52f68b297275dd040a31a678e63666dc65fa8	21.01.2026 10:15:09 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole Henrik Fjelle	e0050b091a5b3c57a323479ef874421fded5ae7a	21.01.2026 12:47:12 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 193260002

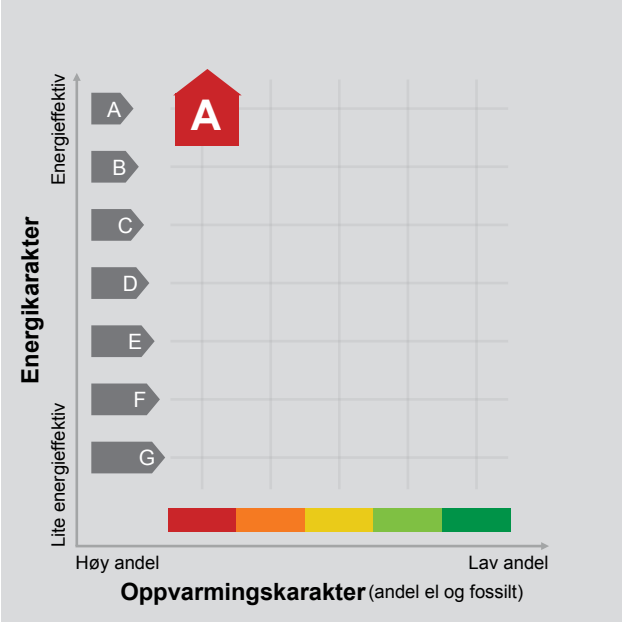
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ 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	Rolighetssløyfa 3
Postnummer	1738
Sted	BORGENHAUGEN
Kommunenavn	Sarpsborg
Gårdsnummer	1048
Bruksnummer	716
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301068689
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	583a0a24-a448-4755-939d-d17a2768102f
Dato	06.03.2024
Innmeldt av	MG Arkitekter avd Bodø v/ MAGNUS VARHAUG



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.energimerking.no.

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

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 www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	
BRA:	61.75
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Rolighetssløyfa 3
Postnummer: 1738
Sted: BORGENHAUGEN
Kommune: Sarpsborg
Bolignummer: H0101
Dato: 06.03.2024 9:40:13
Energimerkenummer: 583a0a24-a448-4755-939d-d17a2768102f

Kommunenummer: 3105
Gårdsnummer: 1048
Bruksnummer: 716
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 301068689

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	FIREMANNSBOLIG
Byggeår	2023

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	29 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	62 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	14 m²
Oppvarmet BRA	62 m²
Totalt BRA	62 m²
Oppvarmet luftvolum	154 m³
U-verdi for yttervegger	0,21 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,09 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	23,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	32,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,32 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	08.11.2023
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	84 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	84 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,30 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,30 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,53 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	94 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	32 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	0 %

Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	16 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,51
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,76
Oppvarmingssystem(er)	Elektrokjel. Vannbåren golvvarme; Helelektrisk bygning (termostatstyrte elektriske radiatorer, varmtvannsbereder, varmebatteri, forbruksstrøm)
Varmefordelingssystem	jf. Oppvarminssystem
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,94
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	0,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	0,10

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,10

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,10

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,10

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,10

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,10

Klimastasjon / kilde	Oslo
Dato for beregning	06.03.2024
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	En bruksdel er beregnet

Beregningsprogram

Navn programvare	TEK-sjekk
Versjon	200324
Produsent / leverandør	SINTEF Community
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	NS 3031:2014 validert dynamisk timesberegning. Manuell XML-opplasting til EMS

Energirådgiver

Firma	MG Arkitekter avd Bodø
Navn person	Magnus Varhaug 05.03.2024

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	20,9 kWh/år
Ventilasjonsvarme	1,7 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	4,8 kWh/år
Pumper	1,4 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	87,5 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5 592 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	90,56 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 422 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	90,56 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5 592 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	5 592 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5 592 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

OPPLYSNINGER TIL MEGLER VED SALG AV ROLIGHETEN ALLÈ BORETTSLAG

Organisasjonsnr.	931738267
Gebyrer til boligbyggelaget i forbindelse med eierskifte:	Eierskiftegebyr kr 6 570,-ink mva, eventuelt forhåndsavklaring kr 7 981,- ink mva. Gebyr for å ha benyttet forkjøpsrett kr 7 981,- ink mva,- overføres til boligbyggelagets konto: 1503 02 27546.

Med vennlig hilsen
Halden Boligbyggelag

VEDTEKTER

for Roligheten Allè borettslag org. nr. 931 738 267

vedtatt på stiftelsesmøtet den 26.05.23, sist endret 18.03.25.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Roligheten Allè 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

Borettslaget ligger i Sarpsborg kommune og har forretningskontor i Halden kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 10 000,-

(2) 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 har Habo Leie Før Eie AS rett til å eie- og leie ut inntil 30 prosent av andelene

(5) I tillegg har et boligbyggelag eller en arbeidsgiver som skal leie ut bolig til sine ansatte rett til å eie inntil 20 % av andelene.

(6) 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) 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 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, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

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

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

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) Andelseier skal gi borettslaget tilgang til å kontrollere brannvarslere og brannvernsutstyr.

(5) 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.

(6) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder 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. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

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

4-3 Dyrehold

(1) Dyrehold er kun tillatt innenfor de begrensninger og i overensstemmelse med de vilkår som er fastsatt her i borettslagets vedtekter og brl. ordensregler

(2) Samtykke til husdyrhold omfatter kun ett dyr, og dyreholdet må ikke utøves på en måte som er til skade eller ulempe for øvrige beboere.

En andelseier som ønsker å holde flere dyr må søke borettslaget om samtykke til dette. Et slikt samtykke vil kun bli gitt i de tilfeller hvor andelseier har

dokumentert et særlig behov for ytterligere ett dyr, og slikt dyrehold ikke er til sjenanse for borettslagets øvrige beboere.
Dog kan en andelseier holde flere dyr som utelukkende holdes inne, så som innekatt, marsvin, fugler m.v., så lenge slikt husdyrhold ikke er til sjenanse for borettslagets øvrige beboere.

4-4 Parkering

(1) Alle andelseiere har fått tildelt bruksrett til en parkeringsplass på fellesarealene. Rekkehus har parkering i carport tilhørende bolig, leiligheter har parkering i carport på felles parkeringsområde. (se vedlagt oversikt)

(2) Parkeringsplassen er å anse som «annet areal som hører boligen til». Ved overdragelse av andel følger parkeringsplassen andelen/bruksenheten.

(3) Parkering må kun skje i medhold av den fordeling

(4) Det er kun anledning til å overdra den tildelte parkeringsplass sammen med andelen

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 innvendige avløpsledninger 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.

(8) Andelseiere har ikke rett til å gjennomføre tiltak på borettslagets fellesareal slik som ombygging, påbygging, installasjoner eller andre endringer av bygg uten å innhente skriftlig samtykke fra styret eller generalforsamlingen. Andelseiere må sende søknad til styret og arbeidet kan ikke starte før styret har gitt sin skriftlige godkjenning. Dersom tiltaket er nødvendig på grunn av nedsatt funksjonsevne hos en bruker av boligen, kan ikke godkjenning nektes uten saklig grunn.

Pr. i dag er følgende godkjent (med vilkår)

Utvidelse av platting med 1 meter samt rekkverk.

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. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

(6) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også den del av veien som faller inn under borettslagets tomt.

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 forsinkelsesrenteloven.

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. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 0-2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer 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 eller tenkt 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
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

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.

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

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.

Boligopplysninger:

Roligheten Allè Borettslag		Vår ref.:	544/9	Fødselsdato eier:	05.03.1966
Rolighetssløyfa 3		Type:	BORETTSLAG FRITTSTÅENDE		
1738 BORGENHAUGEN		Eiere:	Morten Fjelle		
Organisasjonsnr:	931 738 267	Andelsnr:	9		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 9 501

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 726
	Renter	6 206
Tilleggsytelser:	TV/Bredbånd	569

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	1 495 000	Gjeld siste årsoppg.:	1 495 000
Klient ajourf. lån:	62 370 000	Klient gj. s. årsoppg.:	60 795 000

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16369454378, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 13.01.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 152

Saldo per 13.01.2026: 59 220 000

Andel av saldo: 1 495 000

Første termin: 31.03.2024Neste avdrag: 31.03.2034 (siste termin 31.12.2063)

Flytende rente IN lån

Flytende rente IN lån

Evnt planlagte låneopptak og/eller byggelån er ikke med i oversikten.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Jørgen Wiig
Adresse:	Rolighetssløyfa 5
Postnr/-sted:	1738 BORGENHAUGEN
Telefon:	Mob.: 48257858
E-post:	Jorgen.wiig@bravida.no
Webside:	www.habo.no

5: Restanse felleskostnader pr. 13.01.2026

Utestående saldo: 0

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	1 495 000	Andre inntekter:	553
Annen formue:	10 948	Utgifter:	87 064		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:	9	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	1048/716		
Bygningstype:	Firemannsbolig		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	178243

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	93291382

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt: 01.01.2024

Boligopplysninger:

Roligheten Allè Borettslag	Vår ref.:	544/9	Fødselsdato eier:	05.03.1966
Rolighetssløyfa 3	Type:	BORETTSLAG FRITTSTÅENDE		
1738 BORGENHAUGEN	Eiere:	Morten Fjelle		
Organisasjonsnr: 931 738 267				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Elektrisk energi		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:		BTA	55
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		
Fasiliteter:					

Ta kontakt med styreleder for informasjon om styrets fremtidige planer vedr vedlikehold/rehab som kan påvirke felleskostnader og fellesgjeld.

TV og Bredbånd, ta kontakt med styret for mer informasjon.

Annen informasjon:

Årsmelding for 2024 Roligheten Allè Borettslag

Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og drive virksomhet som henger sammen med dette.
Roligheten Allè Borettslag ligger i Sarpsborg kommune
Borettslaget består av 36 andeler.

Borettslagets styre har bestått av:
Leder, Kurt Erik Restad, Odalsgata 44
Styremedlem, Victor Horgen, Seilduksgata 2A
Styremedlem, Eli-Margrethe Åkerman, Vidars vei 17

Møtevirksomhet:

Det har i perioden vært avholdt en generalforsamling, hvorav ingen ekstraordinære.

Det har vært avholdt ett styremøte, hvor en protokollert sak har vært behandlet.

Beboere har tatt initiativ til og avholdt julegrantenning.

Det har siden forrige generalforsamling ikke vært omsatt andeler ut over det utbygger/Habo har overdratt.

Det har ikke vært behandlet søknader om bruksoverlating.

Borettslaget har inngått avtale med Jcb Hage Og Grøntarealer AS om kjøp av vaktmestertjenester. I tillegg har styret inngått serviceavtale med Selbak Rør på varmeanlegg og HPH på skifte av ventilasjonsfilter.

Borettslaget har ingen ansatte.

Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet:

Styret har i løpet av året arbeidet med, og vedtatt budsjett for neste år med langtidsbudsjett 2026-2029

Styret har behandlet regnskapet og ferdigstilt årsmelding for 2024.

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.02.2025

Resultatregnskap

	Note	Resultat 31.12.24	Budsjett 2024	Resultat 31.12.23	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Inndekning av felleskostnader		758 069	1 330 200	0	1 381 270
Inntekt kabel-TV		123 050	185 800	0	185 760
Kapitalinntekter		2 241 294	3 555 000	0	3 465 289
Sum inntekter		**3 122 413**	**5 071 000**	**0**	**5 032 319**
KOSTNADER					
Personalkostnader	1	0	4 200	0	4 230
Styrehonorar	2	0	30 000	0	30 000
Energi, strøm, olje, gass		9 467	10 000	0	10 400
Eiendomsskatt		72 762	260 000	0	85 213
Renhold byrå		0	10 000	0	10 000
Vedlikehold	4	4 621	93 500	0	95 000
Servicekontrakter, HMS, Brann		0	9 000	0	110 160
Vaktmestertjenester		63 100	200 000	0	70 000
Revisjonshonorar	3	4 878	4 250	17 506	4 420
Forretningsførerhonorar		72 000	72 000	0	56 160
Kontorrekv, telefon, porto		50	5 000	0	5 000
TV bredbånd		75 936	185 800	0	185 760
Kontingenter boligbyggelag og NBBL		0	7 722	0	7 722
Forsikring		97 905	121 000	0	107 696
Kommunale avgifter	5	335 380	447 000	0	743 949
Bankgebyrer		3 941	3 000	0	3 000
Andre kostnader	6	1 507	10 000	9 870	5 000
Sum driftskostnader		**741 546**	**1 472 472**	**27 376**	**1 533 710**
Driftsresultat		**2 380 867**	**3 598 528**	**-27 376**	**3 498 609**
FINANSINNT- OG KOSTNAD					
Renteinntekter		25 200	100	12 176	13 027
Rentekostnad		2 251 622	3 555 070	0	3 465 568
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-2 226 423**	**-3 554 970**	**12 176**	**-3 452 541**
Årsresultat		**154 445**	**43 558**	**-15 200**	**46 068**
Disponeringer:					
Overført til egenkapital		154 445	0	-15 200	0
Sum disponering		**154 445**	**0**	**-15 200**	**0**

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7	124 740 000	0
Sum varige driftsmidler		**124 740 000**	**0**
Sum anleggsmidler		**124 740 000**	**0**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer/forskuddsbet. kost.		29 216	0
Sum fordringer		**29 216**	**0**
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		485 029	564 800
Sum bankinnskudd og kontanter		**485 029**	**564 800**
Sum omløpsmidler		**514 245**	**564 800**
SUM EIENDELER		**125 254 245**	**564 800**

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		360 000	580 000
Sum innskutt egenkapital		**360 000**	**580 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		139 245	-15 200
Sum opptjent egenkapital		**139 245**	**-15 200**
Sum egenkapital		**499 245**	**564 800**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	8	60 795 000	0
Andel langs.gjeld andelseiere m/pant	8	1 575 000	0
Borettsinnskudd	9	62 370 000	0
Sum langsiktig gjeld	**10**	**124 740 000**	**0**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		15 000	0
Sum kortsiktig gjeld		**15 000**	**0**
Sum gjeld		**124 755 000**	**0**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**125 254 245**	**564 800**
Pantestillelser	10	124 740 000	0

Informasjon om årsregnskapet

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en overikt over de disponible midlene i årsregnskapet.

Disponible midler

I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Borettslagets årsregnskap tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dvs. den kapitalen som ikke er bundet opp i annen kortsiktig gjeld. Som eksempler kan nevnes, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler.

Nedenfor vises en oppstilling over borettslagets disponible midler ved årets slutt:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	**564 800**	**0**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	154 445	-15 200
Påkostninger	-124 740 000	0
Opptak lån	62 370 000	0
Endringer i andre langsiktige poster	62 150 000	580 000
B. Årets endringer disponible midler	**-65 555**	**564 800**
C. Disponible midler UB	**499 245**	**564 800**
Omløpsmidler	514 245	564 800
Kortsiktig gjeld	15 000	0
Disponible midler	**499 245**	**564 800**

Note 0 - Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av ett år. Neste års avdrag på langsiktig gjeld er ikke skilt ut som kortsiktig gjeld.
Neste års avdrag på langsiktig gjeld er en del av øvrig langsikgit gjeld.

Anleggsmidler vurders til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. I samsvar med regnskapsforskriften om borettslag foretas det ikke avskrivninger på bygninger. Andre vargie driftsmidler med begrenset levetid avskrives lineært over den forventede levetiden.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Eiendommer

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg av påkostninger.
Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. note om vedlikehold og evnt. periodisk vedlikehold.

Tomt

Tomten er eiet.

Note 1 - Personalkostnader

	2024	2023

Borettslaget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Styrehonorar

	2024	2023

Note 3 - Revisjonshonorar

	2024	2023
Revisjonshonorar	4 878	17 506
Sum	**4 878**	**17 506**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til lovpålagt revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold uteområde	4 621	0
Sum	**4 621**	**0**

Styret mener at det gjennomførte løpende og periodiske vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 5 - Kommunale avgifter

Kommunale avgifter består av;
Borettslag med piper: feie og tilsynsavgift, renovasjon, vann og avløpsavgifter.
Borettslag uten piper: renovasjon, vann og avløpsavgifter

Note 6 - Andre kostnader

	2024	2023
Generalforsamling og møter	860	0
Kostnader for bomiljøtiltak, blomster, gaver mm	647	5 570
Annen kostnad, fradragsberettiget	0	4 300
Sum	**1 507**	**9 870**

Note 7 - Bygninger

	Bygninger inkl. tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0
Årets tilgang :	124 740 000
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	124 740 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	124 740 000
Anskaffelsesår :	2024
Antatt levetid i år :	

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Oppføring av borettslaget
Lånenummer:	**16369454378**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2024
Rentesats:	5.70 %
Beregnet innfridd:	31.12.2063
Opprinnelig lånebeløp:	62 370 000
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	1 575 000
Opptak i perioden:	62 370 000
Lånesaldo 31.12:	**60 795 000**
Andelssaldo 01.01:	0
Innbetalt IN i perioden:	1 575 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	**1 575 000**
Sum pantegjeld for lån:	**62 370 000**

Borettslagets fellesgjeld er prosentvis likt fordelt på alle enheter.

Individuell nedbet. av fellesgjeld

I tillegg til borettsinnskudd, kan enkelte andelseiere nedbetale ekstraordinært på felles lån, forskuddsbetalt. Borettslaget skal ha avtale om individualisering av fellesgjeld. Det betyr at andelseierens fremtidlige forpliktelser for å dekke renter og avdrag tilknyttet lånet er helt eller delvis betalt. Den ekstra innbetalingen nedkvitteres i samme takt som lånet.

Note 9 - Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd	62 370 000	0
Sum	**62 370 000**	**0**

Note 10 - Pantestillelser

Av lagets bokførte gjeld er kr 63 270 000,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stilt som sikkerhet hadde pr 31.12 en bokført verdi på kr 124 740 000,-

Resultat og balanse med noter for Roligheten Allè Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Roligheten Allè Borettslag

Styreleder	Kurt Erik Restad (sign.)	18.02.2025
Styremedlem	Eli-Margrethe Åkerman (sign.)	18.02.2025
Styremedlem	Victor Horgen (sign.)	18.02.2025

Storgata 18
1776 Halden
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Roligheten Allè Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Roligheten Allè Borettslag.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap for 2024 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Penneo Dokumentnøkkel: 4SWJ7-EWSQE-DGEAN-4MFZB-137NZ-OUUGJ

BDO AS

Ole Anders Gjesteby
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4SWJ7-EWSQE-DGEAN-4MFZB-137NZ-OUUGJ

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Gjesteby, Ole Anders Stenerud
Partner
På vegne av: BDO AS
Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-226575
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-02-26 18:50:52 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 4SWJ7-EWSQE-DGEAN-4MFZB-137NZ-OUUGJ

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Roligheten Allè Borettslag tirsdag 18.03.2025 kl. 19:00 - Lions Skjeberg, Vernerveien 5, 1743 Klavestadhaugen.

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling, saksliste, og antall stemmeberettigede

Innkalling sendt ut den 10.03.25

Antall fremmøtte: 14

Antall stemmeberettigede: 12

Antall fullmakter: 0

Totale antall stemmer: 12

Fra Halden boligbyggelag møtte: Anne-Kari Degnes

Vedtak:
Innkalling godkjent.

1.2 Valg av møteleder

Valg av møteleder: Anne-Kari Degnes

Vedtak:

1.3 Valg av referent

Valg av referent: Anne-Kari Degnes

Vedtak:

1.4 Valg av undertegner

Valg av undertegner: Jørgen Wiig

Vedtak:
Enstemmig vedtatt

2. Styrets årsmelding for 2024

Gjennomgang av styrets Årsmelding

Vedtak:
Årsmeldingen ble referert og enstemmig godkjent

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

Gjennomgang av Resultatregnskap, balanse, oversikt over disponible midler, samt noter for

regnskapsåret og revisors beretning.

Vedtak:

Regnskap med disponering av årets resultat for 2024 ble enstemmig godkjent.
Revisjonsberetningen tas til etterretning.

4. Godtgjøring til styret.

Styret ønsker ikke honorar og honorar til styret er således kr. 0.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt

5. Valg av styrets medlemmer

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges for 1 år: Jørgen Wiig

Vedtak:
Enstemmig vedtatt

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem velges for 1 år: Truls Erik Christiansen

Styremedlem velges for 1 år: Nova-Kristine Novoa

Vedtak:
Enstemmig vedtatt

5.3 Valg av varamedlemmer

Valg av varamedlemmer for 1 år: Maren Sofie Helle

Vedtak:
Enstemmig vedtatt

5.4 Valg av valgkomite

Valg av valgkomite:

Ikke behov for valgkomite.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt

5.5 Valg av delegat til HABO sin generalforsamling

Valg av delegat til Habo sin generalforsamling: Jørgen Wiig.

Vara velges av øvrige styre.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt

6. Innkomne forslag.

6.1 Utvidelse av platting med rekkverk

Saken gjelder:

Andelseier 29 ønsker å utvide platting med 1 meter, samt sette opp rekkverk rundt plattingen.

Vedtak:

Styrets innstilling:

Generalforsamlingen aksepteres å utvide plattinger inntil 1 meter ut over det som er opprinnelig så fremt dette ikke kommer i konflikt med hekk/beplantning. Plattingen skal utføres i like materialer som det som er bygget opprinnelig. Rekkverk skal være trespiler likt som øvrige balkongspiler. Levegg tillates utvidet lik som utvidelse av platting. En utvidelse av levegg skal utføres likt som eksisterende levegg. Spiler og levegg skal ha samme farger som spiler og levegger på bygningen ellers. Vedlikeholdsplikten påfaller andelseier.

6.2 Vedtektsendring

Dersom sak 6.1. blir vedtatt krever dette en vedtektsendring. Har 6.1 blitt nedstemt, faller sak 6.2.

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(8) Andelseiere har ikke rett til å gjennomføre tiltak på borettslagets fellesareal slik som ombygging, påbygging, installasjoner eller andre endringer av bygg uten å innhente skriftlig samtykke fra styret eller generalforsamlingen. Andelseiere må sende søknad til styret og arbeidet kan ikke starte før styret har gitt sin skriftlige godkjenning. Dersom tiltaket er nødvendig på grunn av nedsatt funksjonsevne hos en bruker av boligen, kan ikke godkjenning nektes uten saklig grunn.

Pr. i dag er følgende godkjent (med vilkår)

Utvidelse av platting med 1 meter samt rekkverk.

Vedtak:

Forslag om tilføying av vedtekt § 5 – 1 punkt 8 enstemmig vedtatt.

Møtet hevet 20.00.

Møteleder: Anne-Kari Degnes (sign)

Referent: Anne-Kari Degnes (sign)

Protokollvitne: Jørgen Wiig

---------- ----------

Møteleder Protokollvitne

Sarpsborg kommune

Adresse
Post: Postboks 237, 1702 Sarpsborg
Besøk: Glengsgata 38, 1706 Sarpsborg
Faktura: Postboks 505, 1703 Sarpsborg

Telefon: +47 69 10 80 00
E-post: postmottak@sarpsborg.com
Org.nr: 938 801 363
www.sarpsborg.com

Melding om administrativt vedtak

MESTERGRUPPEN ARKITEKTER AS
Postboks 1043
8001 BODØ

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	BYGG-23/02294-7	08.12.2023

Midlertidig brukstillatelse er gitt for Rolighetssløyfa 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29 og 31. Samt de tre sørligste garasjene

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	1048 / 712 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	MESTERGRUPPEN ARKITEKTER AS
Tiltakshaver:	MESTERGRUPPEN EIENDOM AS

Vedtak

Sarpsborg kommune godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for rekkehus og garasjer som vi mottok 28.11.2023. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 21-10 tredje ledd. Den midlertidig brukstillatelse gis for følgende deler av tiltaket - Rolighetssløyfa 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29 og 31. Samt de tre sørligste garasjene

Kommunen legger gjennomføringsplan datert 28.11.2023 med versjonsnummer 6 (dokument 23/02294-3) til grunn for tillatelsen.

Ifølge søknaden er det registrert følgende gjenstående arbeider:

- NR1B-1-4, garasje 8 stk-1 og 2, S1A_1, S1A_2, S2A_1, S2A_2, S1B. Ferdigstillelse av grunnarbeid, interne veger og infrastruktur.

Gjenstående arbeider skal være utført innen 31.12.2024. Nødvendig sluttdokumentasjon må sendes kommunen før det kan gis ferdigattest.

For alle søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven skal det betales gebyr. I henhold til gjeldende gebyrforskrift blir gebyret for tiltaket:

2022 – Gebyr punkt	Beskrivelse av gebyret	Sum
D.5.10	Midlertidig brukstillatelse deler av tiltaket	kr. 2 700
	Gebyr	kr. 2 700

Klageadgang

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker i henhold til pbl. § 1-9 og forvaltningsloven kapittel VI. Klagen kan du sende elektronisk ved å gå inn på www.sarpsborg.com/klagevedtak, eller per e-post til postmottak@sarpsborg.com. Du kan også sende klagen per brev til kommunen. Statsforvalteren i Oslo og Viken er klageinstans.

I henhold til forvaltningsloven §§ 18 og 19 har du rett til å få innsyn i sakens dokumenter. Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker innsyn i dokumentene.

Søksmål om gyldigheten av vedtaket eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan du ikke reise uten at du har benyttet adgangen til å klage og klageinstansen har avgjort klagen. Vår adgang til å bestemme dette følger av forvaltningsloven § 27 b.

Faktura vil bli ettersendt tiltakshaver.

Vennligst oppgi saksnummer BYGG-23/02294 ved alle henvendelser.

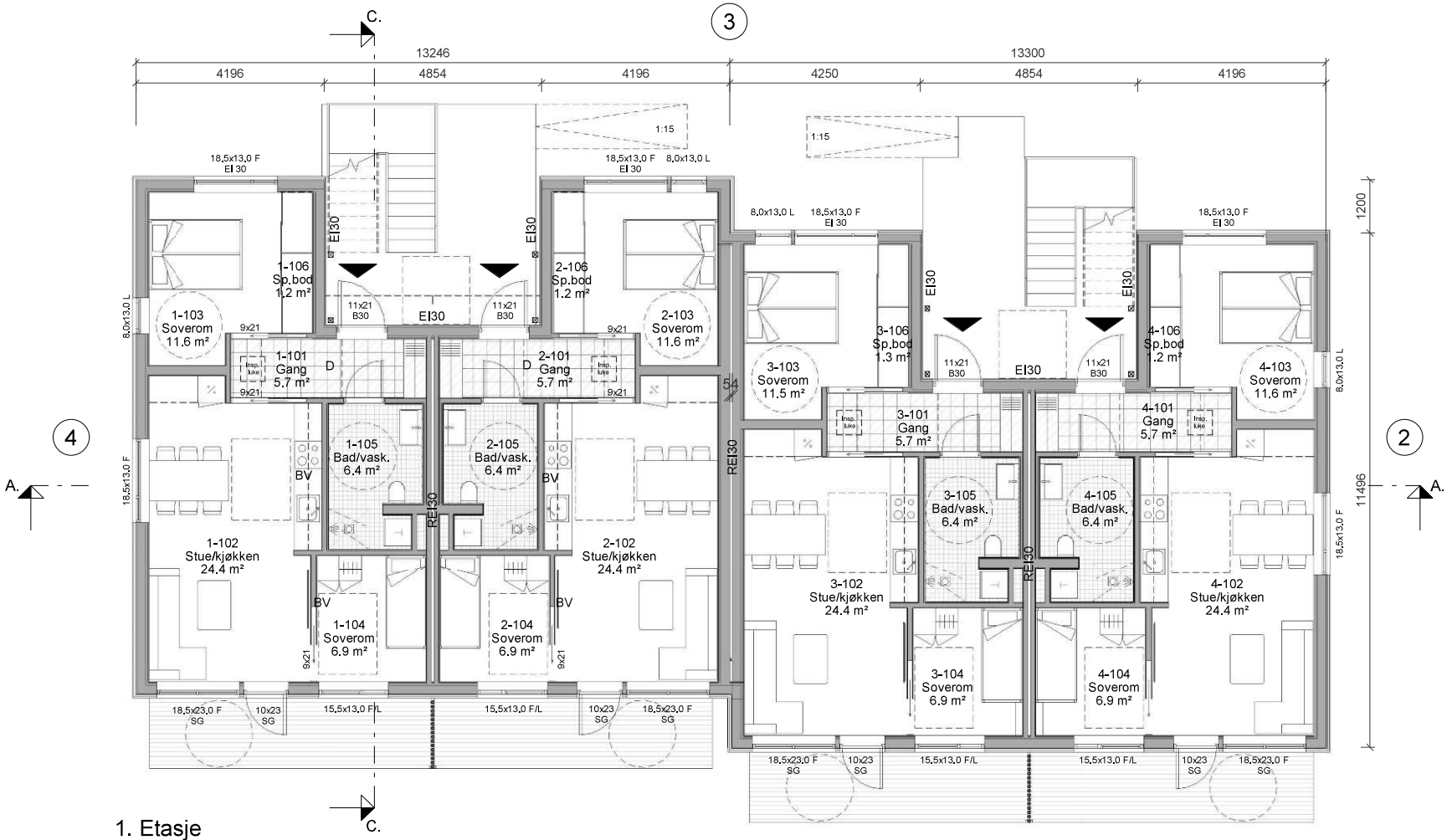
Med hilsen

Lillian Synnøve Olsson
Rådgiver
Team byggesak
Telefon: 404 32 085
Epost: lilian-synnoeve.olsson@sarpsborg.com

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:

MESTERGRUPPEN EIENDOM AS



➡	=	Rømningsvei
BV	=	Bærevegg
D	=	Drager
SD	=	Synlig Drager
DIM	=	Drager i møne
SG	=	Sikkerhetsglass

Lystransmisjon beregnet med LT=0,72

Skravert område:
Nedsenket himling
for vent. rør

NB! Dører i tilgjengelig bolig (TEK17 §12-13):
Min 300 mm fri sideplass på dørens låskant, begge sider av dør. Spesialløsning for skyvedører, se eget notat.

Før ferdigattest kan søkes må sportsbod oppføres iht. TEK17 § 12-10, frittliggende eller i uthus/garasje. Min 5 m² pr. boenhet. Boder tilhørende leiligheter i 1. etasje skal ha trinnfri atkomst.

Håndtak/vridere på dører og vinduer i tilgjengelig bolig skal plasseres mellom 0,8 og 1,2 m over gulv (TEK17 §12-18).

Det forutsettes vannbåren varme i alle boenheter som dekker minimum behov for romoppvarming i stue (TEK17 §14-4).

Boligen må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom (TEK17 §11-16).

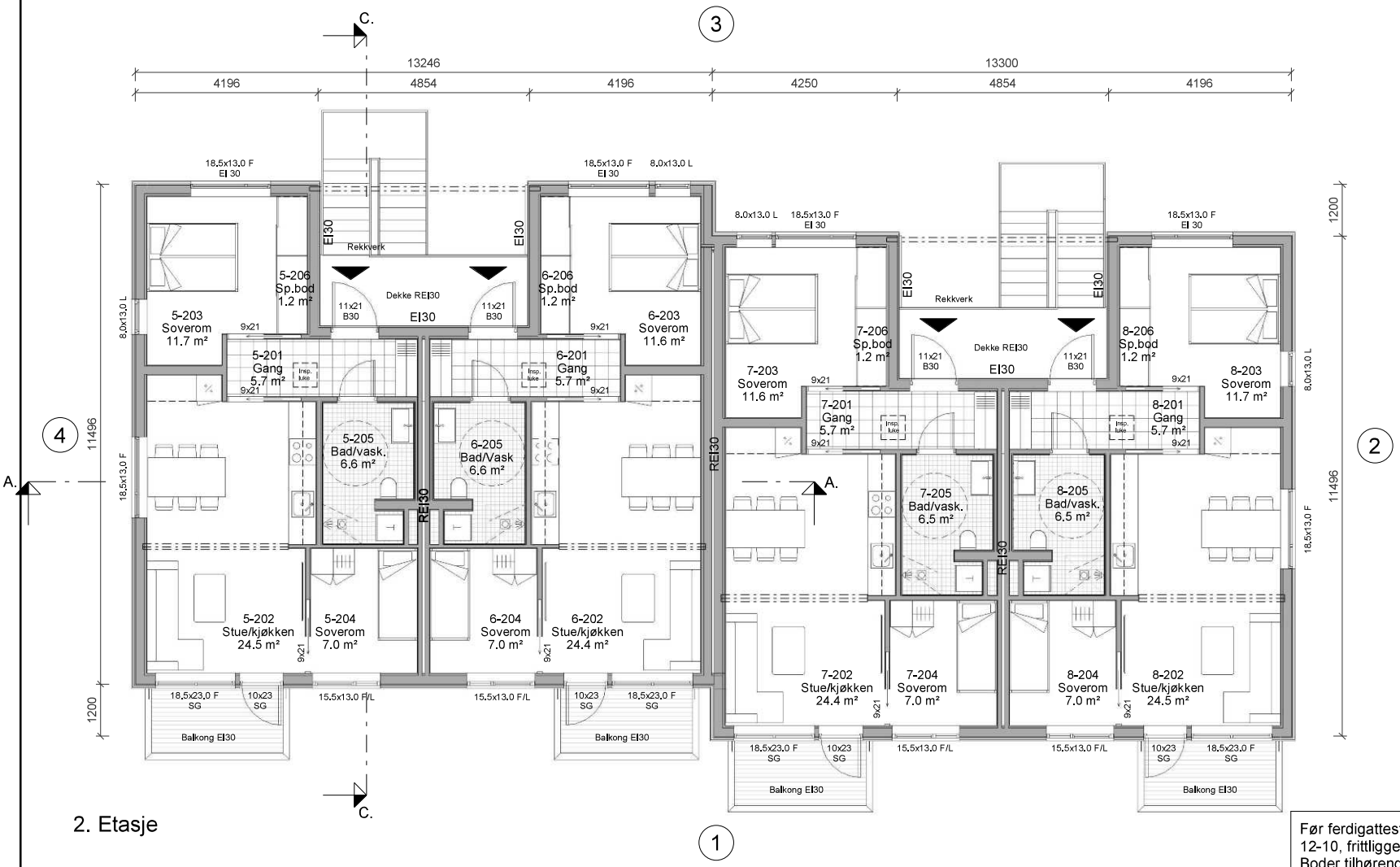
MESTERGRUPPEN ARKITEKTER

MEDLEM:	Mestergruppen Eiendom
TILTAKSHAVER:	Mestergruppen Eiendom
G.nr/B.nr:	1048/12
BYGGEPLASS:	Roligheten felt BKS 8-9
KOMMUNE:	Sarpsborg

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.
D	07.03.22	Baldakin over dør	LH
C	28.02.22	Rev ihht pres fra Kristoffer	LH
B	26.01.22	Endret BAD	LH
A	20.12.21	Fjernet hjørnekasser og takbeslag, endret materialer	LH

TEGN. INNHOLD: 1.Etasje				FORMAT: A3	MÅLESTOKK: 1 : 100
PROSJEKT: 4mb- Pulttak i rekke					PROSJEKT NR: 20210787
ARKITEKT: MGA	DATO: 14.10.21	TEGN: LH	REV: D		TEGN.NR: SB20.01

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



2. Etasje

Før ferdigattest kan søkes må sportsbod oppføres iht. TEK17 § 12-10, frittliggende eller i uthus/garasje. Min 5 m² pr. boenhet. Boder tilhørende leiligheter i 1. etasje skal ha trinnfri atkomst.

Håndtak/vridere på dører og vinduer i tilgjengelig bolig skal plasseres mellom 0,8 og 1,2 m over gulv (TEK17 §12-18).

Det forutsettes vannbåren varme i alle boenheter som dekker minimum behov for romoppvarming i stue (TEK17 §14-4).

Boligen må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom (TEK17 §11-16).

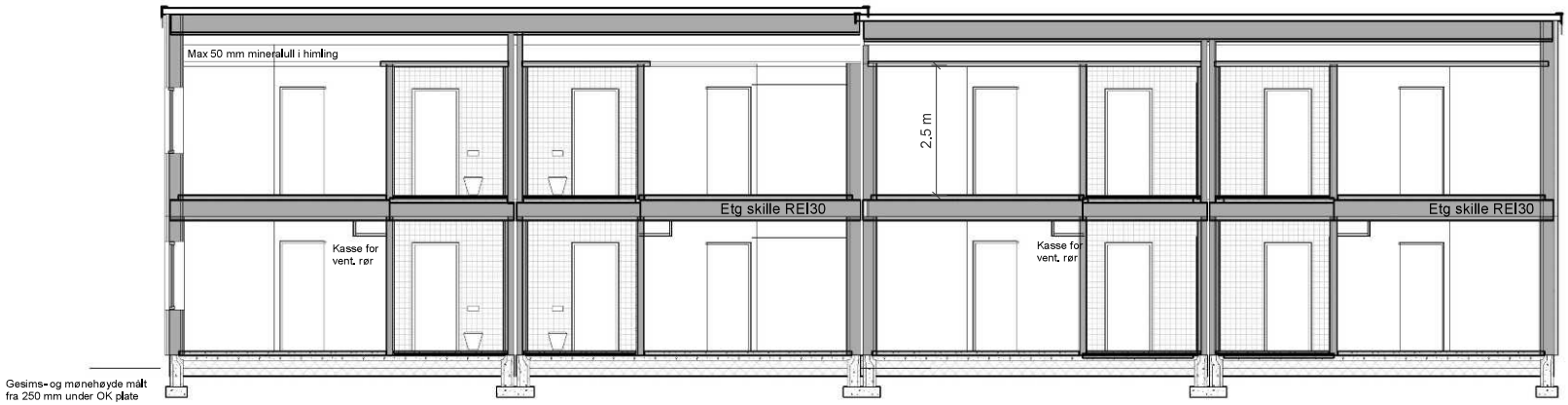
MESTERGRUPPEN ARKITEKTER

MEDLEM:	Mestergruppen Eiendom
TILTAKSHAVER:	Mestergruppen Eiendom
G.nr/B.nr:	1048/12
BYGGEPLASS:	Roligheten felt BKS 8-9
KOMMUNE:	Sarpsborg

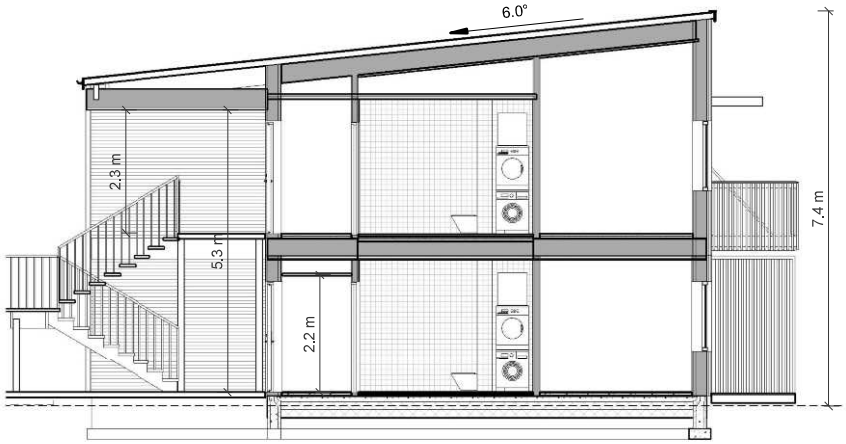
REV.	DATO	REVISJON	SIGN.
D	07.03.22	Baldakin over dør	LH
C	28.02.22	Rev ihht pres fra Kristoffer	LH
B	26.01.22	Endret BAD	LH
A	20.12.21	Fjernet hjørnekasser og takbeslag, endret materialer	LH

TEGN. INNHOLD: 2. Etasje				FORMAT: A3	MÅLESTOKK: 1 : 100
PROSJEKT: 4mb- Pulttak i rekke					PROSJEKT NR: 20210787
ARKITEKT: MGA	DATO: 14.10.21	TEGN: LH	REV: D		TEGN.NR: SB20.02

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



Snitt A-A



Snitt C-C

Areal (BRA)		
Beskrivelse:	Boenhet	Areal (m²)
1. etasje	1	59.5
		59.5
1. etasje	2	59.5
		59.5
1. etasje	3	59.5
		59.5
1. etasje	4	59.5
		59.5
2. etasje	5	59.8
		59.8
2. etasje	6	59.7
		59.7
2. etasje	7	59.7
		59.7
2. etasje	8	59.8
		59.8
Totalt Areal:		477.1

Areal (BRA) Åpent	
Beskrivelse:	Areal (m²)
1. etasje - Balkong 1	0.7
1. etasje - Balkong 2	0.7
1. etasje - Balkong 3	0.7
1. etasje - Balkong 4	0.7
1. etasje - Inngangsparti	7.8
1. etasje - Inngangsparti	7.8
2. etasje - Inngangsparti	7.8
2. etasje - Inngangsparti	7.8
Totalt Areal:	33.7

Areal (BYA)	
Beskrivelse	Areal (m²)
BYA Totalt	341

MESTERGRUPPEN ARKITEKTER

MEDLEM: Mestergruppen Eiendom

TILTAKSHAVER: Mestergruppen Eiendom | G.nr/B.nr: 1048/12

BYGGEPLASS: Roligheten felt BKS 8-9 | KOMMUNE: Sarpsborg

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.
D	07.03.22	Baldakin over dør	LH
C	28.02.22	Rev ihht pres fra Kristoffer	LH
B	26.01.22	Endret BAD	LH
A	20.12.21	Fjernet hjørnekasser og takbeslag, endret materialer	LH

TEGN. INNHOLD: Snitt / Arealtabeller | FORMAT: A3 | MÅLESTOKK: 1 : 100

PROSJEKT: **4mb- Pulttak i rekke** | PROSJEKT NR: **20210787**

ARKITEKT: MGA | DATO: 14.10.21 | TEGN: LH | REV: D | TEGN.NR: **S42.01**

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



Fasade 1



Fasade 2

MESTERGRUPPEN ARKITEKTER

MEDLEM:	Mestergruppen Eiendom
TILTAKSHAVER:	Mestergruppen Eiendom
G.nr/B.nr:	1048/12
BYGGEPLASS:	Roligheten felt BKS 8-9
KOMMUNE:	Sarpsborg

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.
D	07.03.22	Baldakin over dør	LH
C	28.02.22	Rev ihht pres fra Kristoffer	LH
B	26.01.22	Endret BAD	LH
A	20.12.21	Fjernet hjørnekasser og takbeslag, endret materialer	LH

TEGN. INNHOLD: Fasader				FORMAT: A3	MALESTOKK: 1 : 100
PROSJEKT: **4mb- Pulttak i rekke**					PROSJEKT NR: **20210787**
ARKITEKT: MGA	DATO: 14.10.21	TEGN: LH	REV: D		TEGN.NR: **F40.01**

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



Fasade 3



Fasade 4

MESTERGRUPPEN ARKITEKTER

MEDLEM:	Mestergruppen Eiendom
TILTAKSHAVER:	Mestergruppen Eiendom
G.nr/B.nr:	1048/12
BYGGEPLASS:	Roligheten felt BKS 8-9
KOMMUNE:	Sarpsborg

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.
D	07.03.22	Baldakin over dør	LH
C	28.02.22	Rev ihht pres fra Kristoffer	LH
B	26.01.22	Endret BAD	LH
A	20.12.21	Fjernet hjørnekasser og takbeslag, endret materialer	LH

TEGN. INNHOLD: Fasader				FORMAT: A3	MÅLESTOKK: 1 : 100
PROSJEKT: 4mb- Pulttak i rekke					PROSJEKT NR: 20210787
ARKITEKT: MGA	DATO: 14.10.21	TEGN: LH	REV: D		TEGN.NR: F40.02

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 1048/716		
Utskriftsdato	17.11.2025	**Antall datasett**	17

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

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

4 Berørte datasett

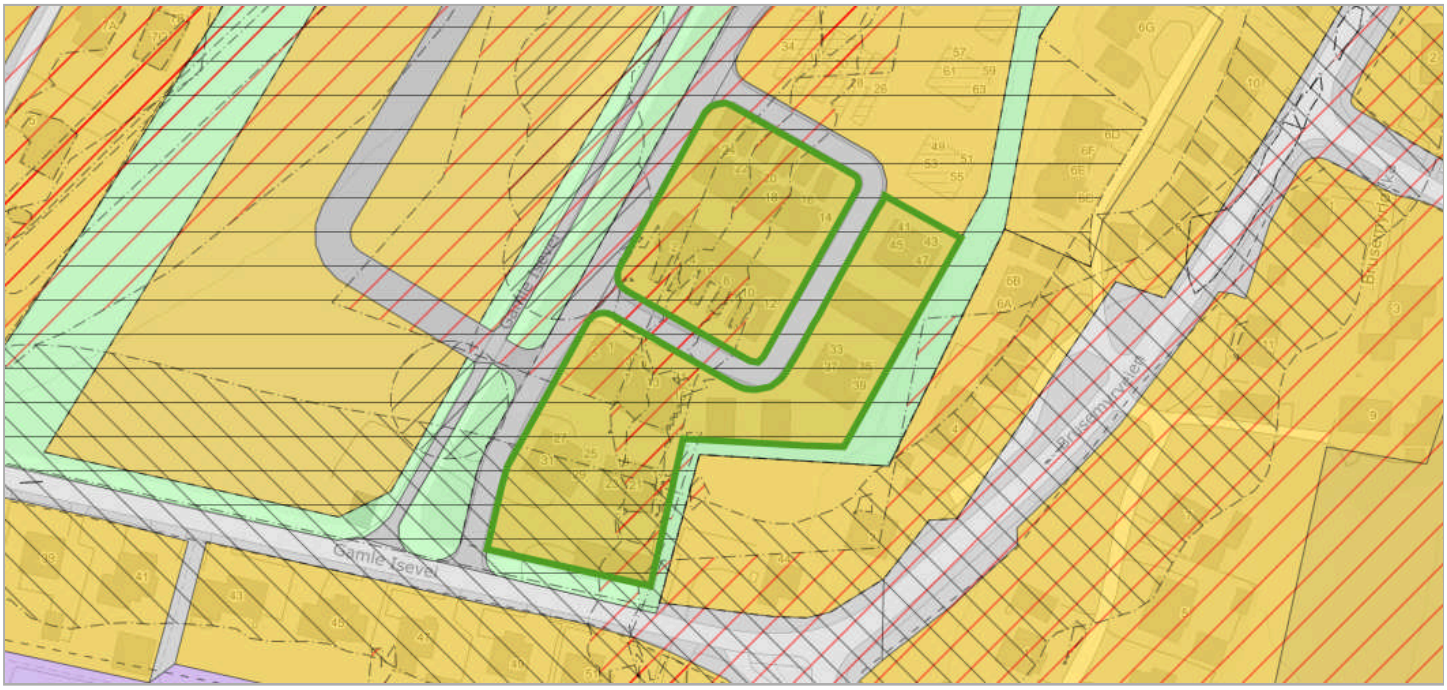
- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- REGULERINGSPLAN

13 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025



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	Antall
(2) Framtidig	(2001) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	2
(1) Nåværende	(1001) Bebyggelse og anlegg	2
(1) Nåværende	(3002) Blå/grønnstruktur	1

Bestemmelseområde

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

Angitthensynsone

Angitthensynsone	Hensynsonenavn
(560) Bevaring naturmiljø	H560

Detaljeringssone

Detaljering	Hensynsonenavn
(910) Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	26028

Faresone

Fare	Hensynsonenavn	Antall
(320) Flomfare	H320_Lavpunkt	13
(310) Ras- og skredfare	H310_Aktsomhet kvikkleire	1
(320) Flomfare	H320_aktsomhet overvann	1

Støysone

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

Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	16.11.2025



Om datasettet

På eiendommen er det registrert ett kulturminne eller en sikringssone for kulturminner. Mer informasjon kan finnes hos Riksantikvaren.

Tegnforklaring

Lokaliteter
- Lokalitet - fjernet
- Lokalitet

Enkeltminner
- Enkeltminne - fjernet
- Enkeltminne

Enkeltminner

Navn	Kommune	KulturminneId	Kategori	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Roligheten gård	3105	113324-1	E-ARK	FJE	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/113324)

Lokaliteter

Navn	Kommune	KulturminneId	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Roligheten gård	3105	113324-1	FJE	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/113324)

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

- Svært stor
- Stor
- Stort sett fraværende

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Stor	Fyllmasse (antropogent materiale)
Stort sett fraværende	Bart fjell
Svært stor	Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet

REGULERINGSPLAN

Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

RbFormålOmråde - Friområder
Park
RbFormålOmråde - Offentlige trafikkområder
Kjøreveg
Annen veggrunn
Gang sykkelveg
RbFormålOmråde - Byggeområder
Boliger med tilhørende anlegg
RbFormålOmråde - Kombinerte formål
Forretning/kontor/industri
RpArealformålOmråde - Grønnstruktur
Blågrønnstruktur
RpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur
Veg
Fortau
Gang sykkelveg
RpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg
Boligbebyggelse
Boligbebyggelse konsentrert
Lekeplass
RpAngittHensynSone
Naturmiljø
RpSikringSone
Frisikt
RpStøySone
Gul sone
RpAngittHensynGrense
RpAngittHensynGrense
RpSikringGrense
RpSikringGrense
RpStøyGrense
RpStøygrense
RpOmråde
Planområde
RpFormålGrense
RpFormålGrense
RpFormålGrense
RpGrense
Planens begrensning
Planens begrensning
Planens begrensning
RpJuridiskLinje
Eiendomsgrense oppheves
Byggegrense
Eksisterende bebyggelse
Regulert senterlinje
Frisiktslinje
Regulert kant kjørebane
Målelinje avstandslinje
Målelinje avstandslinje symbol
RpPåskrift
Feltnavn
Areal
Utnytting
Bredde
Udefinert

Planområde

PlanID	Plannavn	Link
26028	Roligheten	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=26028)

Formålsområde - Pbl 2008

Feltbetegnelse	Reguleringsformål
BKS9	(1112) Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
BKS8	(1112) Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
o_SV2	(2010) Veg
f_G9	(3001) Grønnstruktur (utgått)
f_SV3	(2010) Veg

Sikringssone - Pbl 2008

Sikring	Hensynsonenavn
(140) Frisikt	H140_3

Støysone - Pbl 2008

Støy	Hensynsonenavn
(220) Gul sone iht. T-1442	H220_1

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

Utskriftsdato: 17.11.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1048	**Bruksnr.**	716	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Rolighetssløyfa 9, 1738 BORGENHAUGEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12972/201701%20Bestemmelser%2C%20datert%2009.10.2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 411 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende
	Delareal 3 m^2 **Arealbruk** Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer),Framtidig
	Delareal 1 304 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_aktsomhet overvann **KPFare** Flomfare

Delareal	6 416 m^2
KPHensynsonenavn	26028
KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal	6 414 m^2
BestemmelseOmrådenavn	BS_Lav-moderat fortetting
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	886 m^2
KPHensynsonenavn	H310_Aktsomhet kvikkleire
KPFare	Ras- og skredfare

Delareal	3 m^2
KPAngittHensyn	Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavn	H560

Delareal	761 m^2
KPHensynsonenavn	H320_Lavpunkt
KPFare	Flomfare

Delareal	1 m^2
Arealbruk	Blå/grønnstruktur,Nåværende

Delareal	1 109 m^2
KPHensynsonenavn	H220_Veg
KPStøy	Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	26028
Navn	Roligheten
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.04.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/3964/Reguleringsbestemmelser%2C%20datert%2030.09.2015%2C%20revidert%2008.03.2016.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 m^2 **Formål** Veg **Feltnavn** o_SV2
	Delareal 2 313 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** BKS8
	Delareal 528 m^2 **RPHensynsonenavn** H220_1
	Delareal 143 m^2 **RPHensynsonenavn** H140_3 **RPSikring** Frisikt
	Delareal 1 m^2 **Formål** Grønnstruktur (utgått) **Feltnavn** f_G9
	Delareal 4 098 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** BKS9

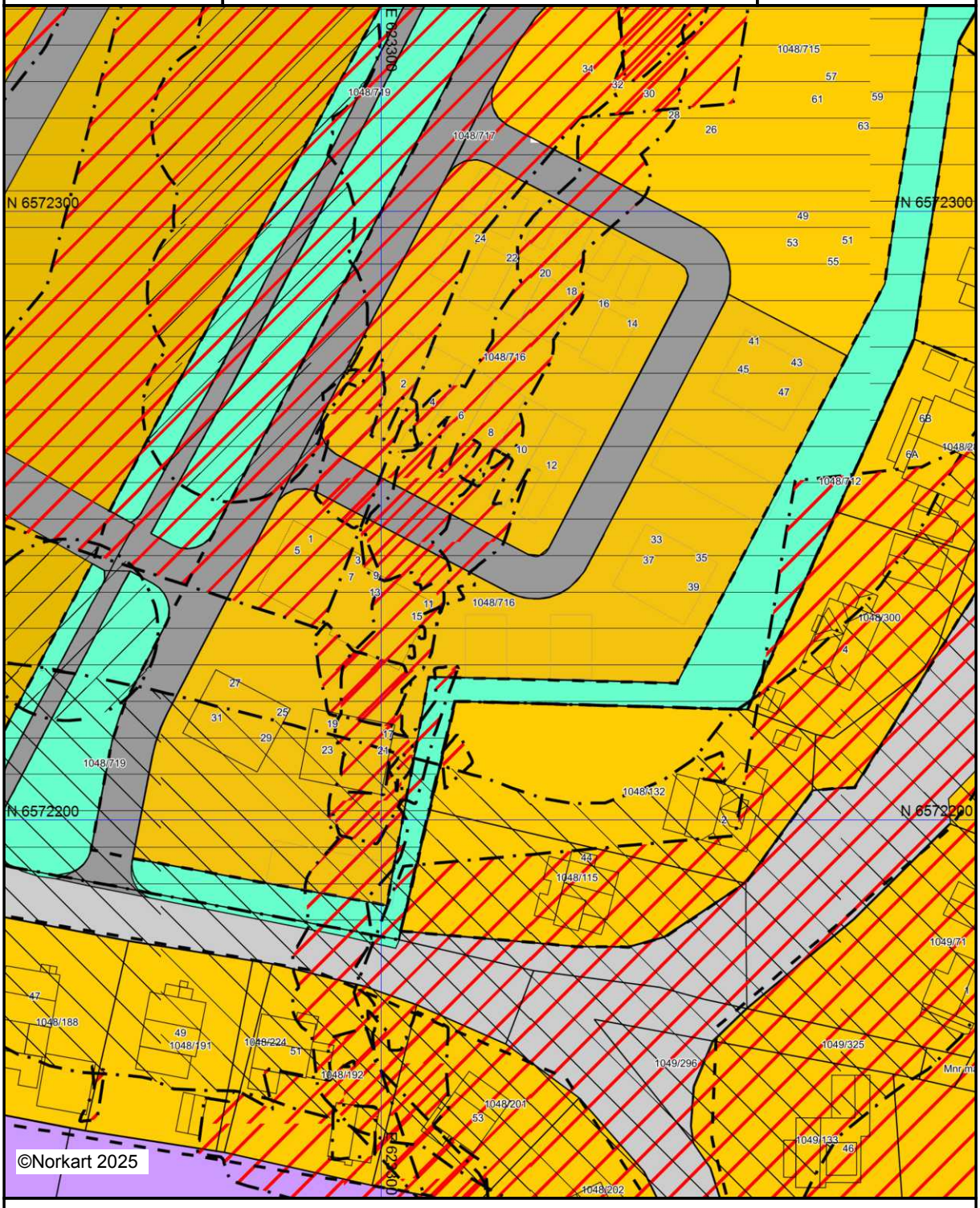
Sarpsborg kommune

Kommuneplan

Eiendom: 1048/716
Adresse: Rolighetssløyfa 9
Utskriftsdato: 17.11.2025
Målestokk: 1:1000

N

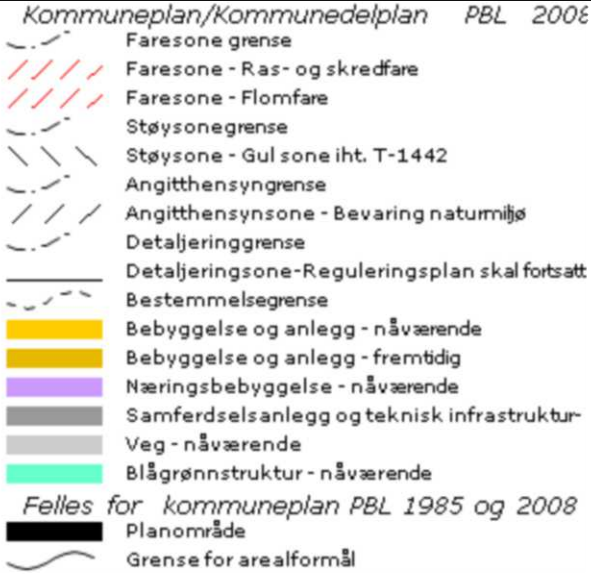
UTM-32



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
Støysonegrense
Støysone - Gul sone iht. T-1442
Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
Detaljeringgrense
Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
Bestemmelsegrense
Bebyggelse og anlegg - nåværende
Bebyggelse og anlegg - fremtidig
Næringsbebyggelse - nåværende
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur-
Veg - nåværende
Blågrønnstruktur - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde
Grense for arealformål

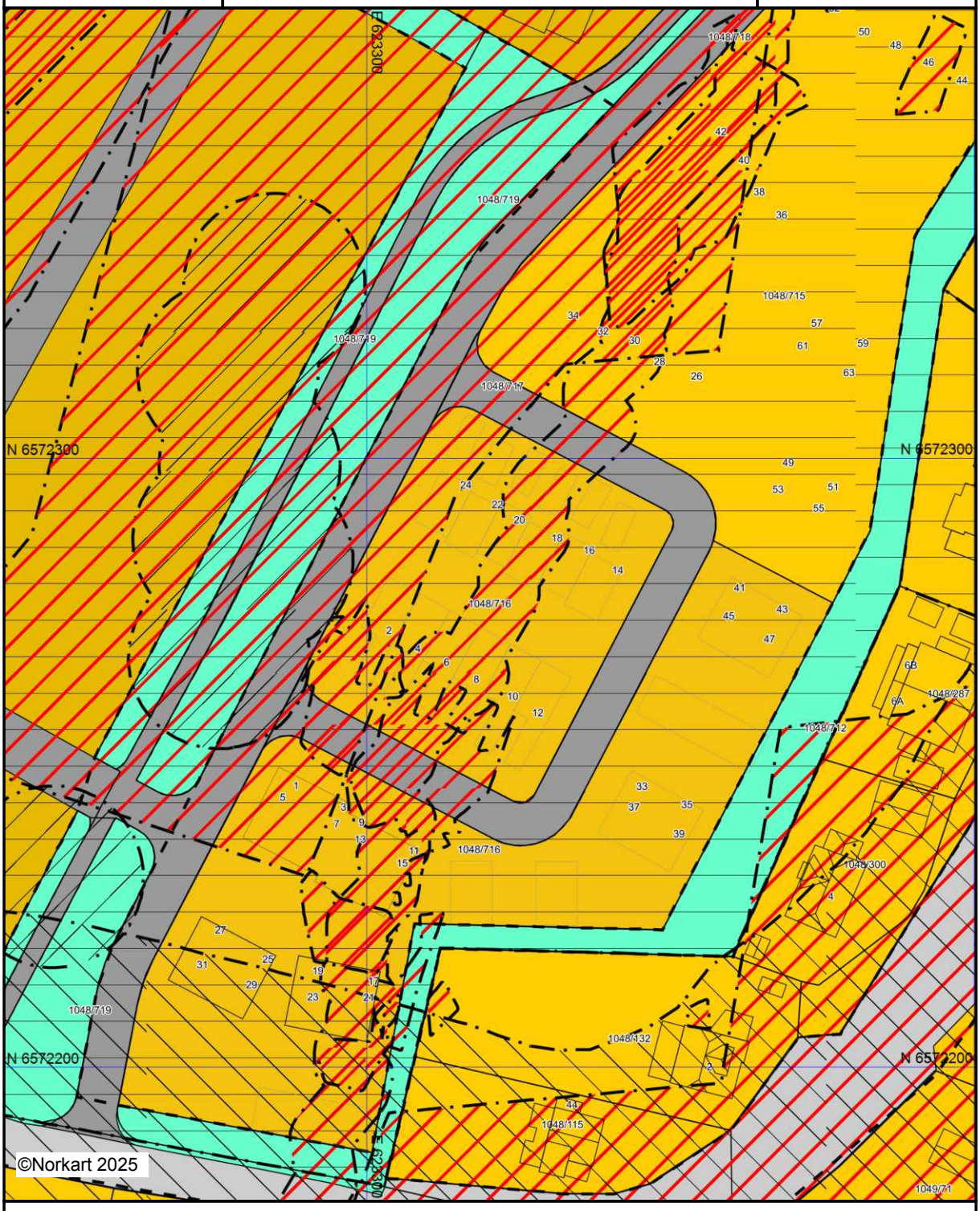
Sarpsborg kommune

Kommuneplan

Eiendom: 1048/716
Adresse: Rolighetssløyfa 9
Utskriftsdato: 17.11.2025
Målestokk: 1:1000

N

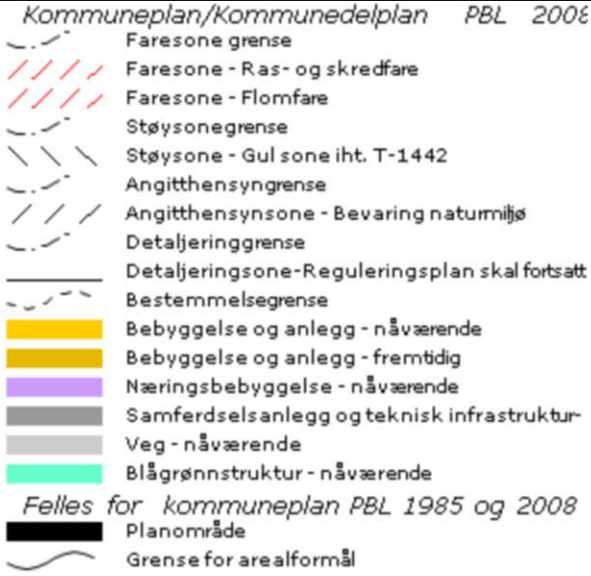
UTM-32



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
Støysonegrense
Støysone - Gul sone iht. T-1442
Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
Detaljeringgrense
Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
Bestemmelsegrense
Bebyggelse og anlegg - nåværende
Bebyggelse og anlegg - fremtidig
Næringsbebyggelse - nåværende
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur-
Veg - nåværende
Blågrønnstruktur - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde
Grense for arealformål

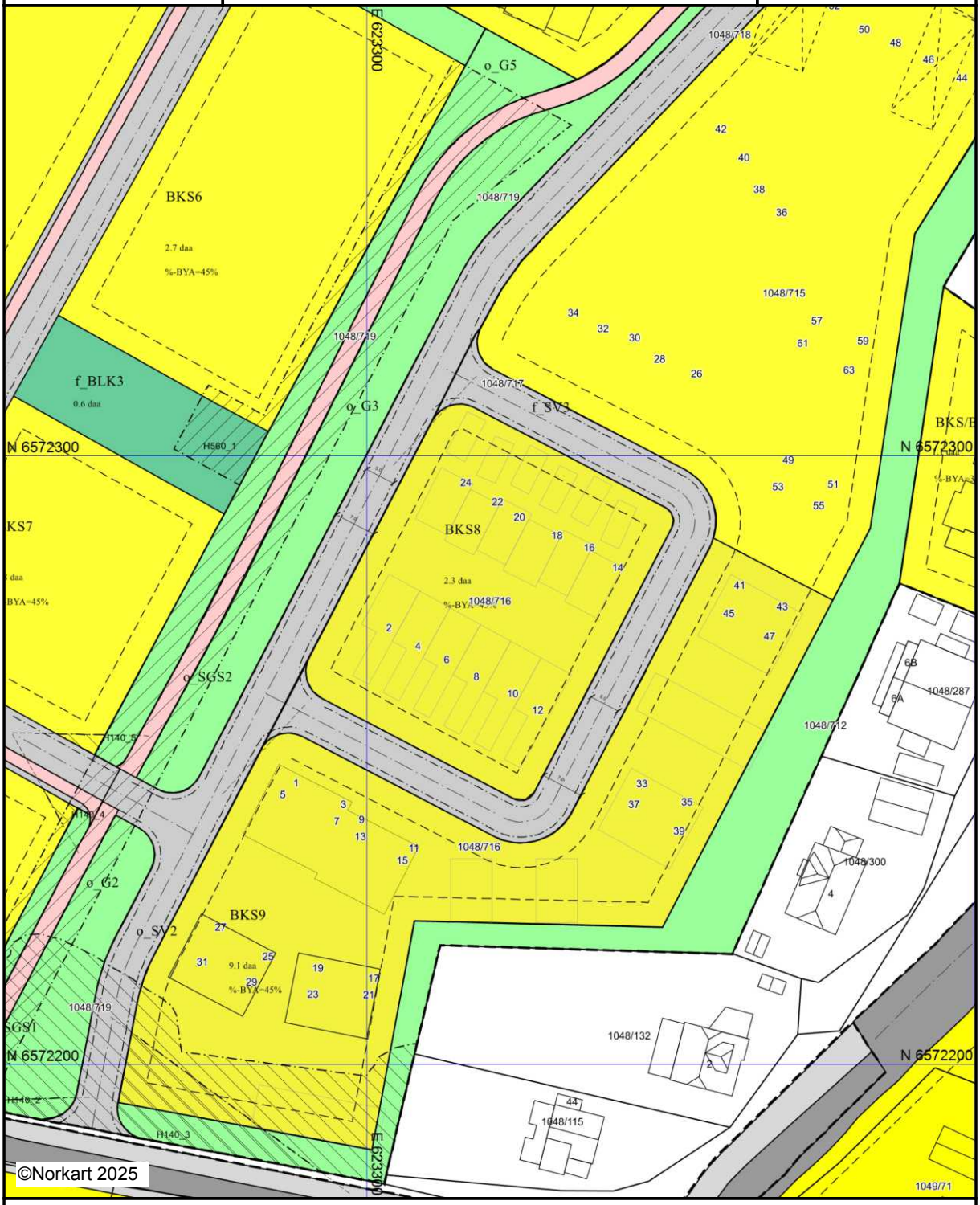
Sarpsborg kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1048/716
Adresse: Rolighetssløyfa 9
Utskriftsdato: 17.11.2025
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



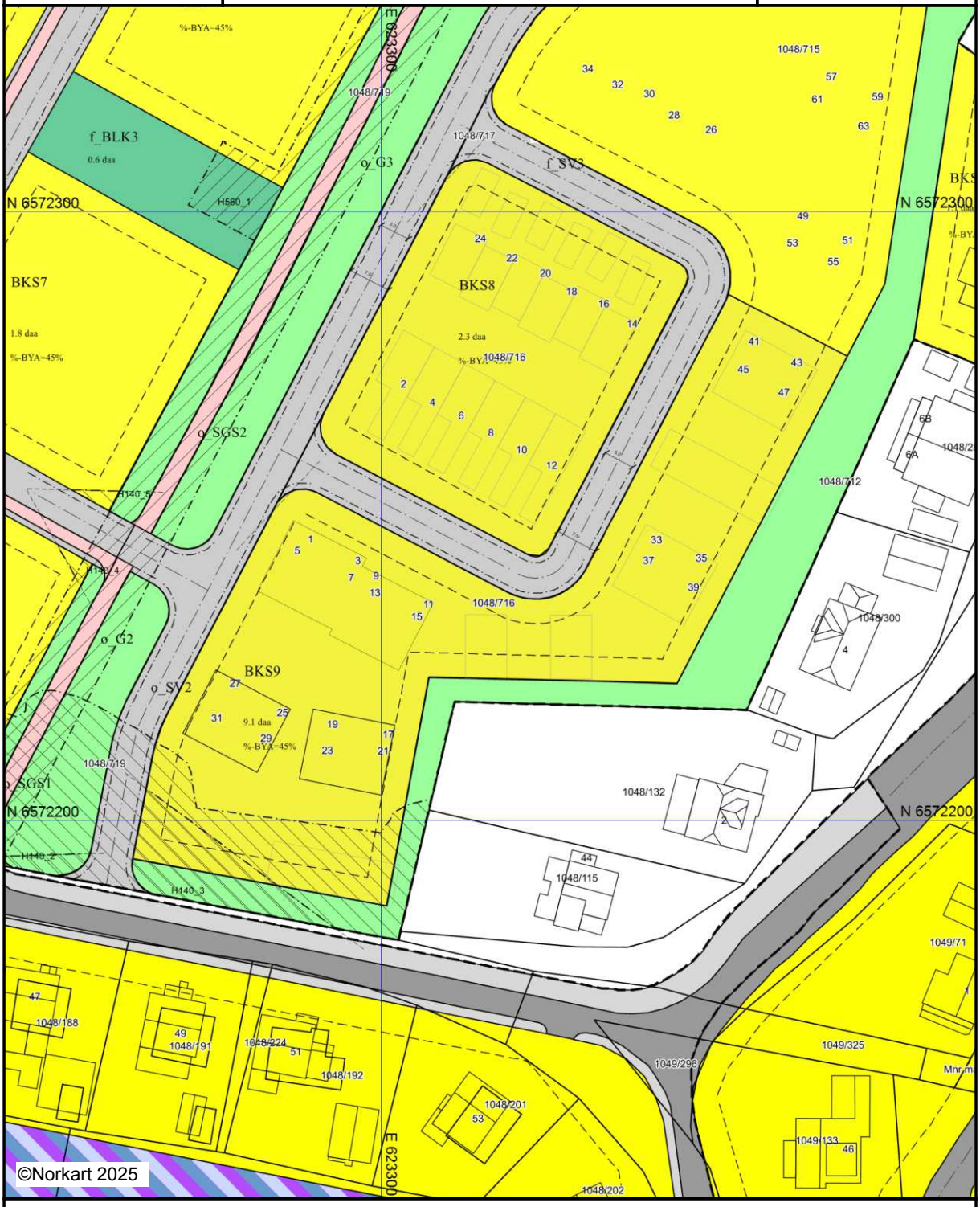
Sarpsborg kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1048/716
Adresse: Rolighetssløyfa 9
Utskriftsdato: 17.11.2025
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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

Kjøreveg

Annen veggrunn

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

Park

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

Forretning/Kontor/Industri

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg

Næringsbebyggelse

Lekeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

Veg

Fortau

Gang/sykkelveg

Gangveg/gangareal/gågate

Annen veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

Grønnstruktur

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

Sikringsone - Frisikt

Støysone - Gul sone iht. T-1442

Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB

Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB

Sikringsonegrense

Støysonegrense

Angitthensyngrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formålsgrense

Byggegrense

Bebyggelse som inngår i planen

Bebyggelse som forutsettes fjernet

Regulert senterlinje

Frisiktslinje

Regulert kant kjørebane

Målelinje/Avstandslinje

Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift utnytting

Abc Påskrift bredde

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Nasjonal planID: 0105 26028

Sarpsborg kommune

Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for

Roligheten



Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre 21.04.2016

Datert: 30.09.2015, revidert 08.03.2016

Planen er utarbeidet av COWI AS

Innholdsfortegnelse SIDE

Innhold

1 FORMÅLSPARAGRAF 4

2 REGULERINGSFORMÅL 4

2.1 Bebyggelse og anlegg. Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr. 1 4
2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr. 2 4
2.3 Grønnstruktur Jf. pbl § 12-5 2 ledd nr. 3 4
2.4 Hensynssoner. Jf. pbl § 12-6. 4

3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER 4

3.1 Uteoppholdsareal og lekeplasser 4
3.2 Parkering 5
3.3 Vei 5
3.4 Gang- og sykkelvei/ Gangveg 5
3.5 Allè 5
Planting av (erstatning av ødelagte) trær skal være utført før kommunen overtar grøntareal med bevaringsverdig Allè 5
3.6 Vann og avløp 5
3.7 Frisiktsoner 6
3.8 Permanent sikringsgjerde mot jernbanen 6
3.9 Geoteknikk 6

4 FELLESBESTEMMELSER 6

4.1 Forhåndskonferanse 6
4.2 Kulturminner 6
4.3 Støy 6
4.4 Luftkvalitet 6
4.5 Estetikk og stedstilpasning 7
4.6 Vekstjord 7
4.7 Overvann 7
4.8 Arbeider i tilknytting til eksisterende jernbane 7
4.9 Nettstasjon 7

5 BEBYGGELSE OG ANLEGG 8

5.1 Utomhusplan 8
5.2 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg 8
5.3 Konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-9) 9
5.4 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB) 10
5.5 Konsentrert småhusbebyggelse/Frittliggende småhusbebyggelse (BKS/BFS1-2) 10
5.6 Lekeplasser (BLK) og sandlekeplasser. 11

6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR 11

6.1 Kjørevei (SV1-5) 11
6.2 Fortau (SF) 11

6.3 Gang-sykkelveg (SGS1-2) 11
6.4 Gangveg (SGG) 12
6.5 Annen veigrunn - grøntareal (SVG) 12

7 GRØNNSTRUKTUR 12

7.1 Grønnstruktur (G1-11) 12
7.2 Turdrag (GTD) 12

8 HENSYNSSONER 12

8.1 Bestemmelsesområde – utforming 12
8.2 Bevaring naturmiljø (H560_1) 12
8.3 Sikringssone – Frisiktsone (H140_1) 12
8.4 Støysone – Gul sone (H2201-2) 13
8.5 Fareområde - Høyspenningsanlegg (H370_1) 13

1 FORMÅLSPARAGRAF

Formålet med detaljreguleringsplanen er å tilrettelegge for etablering av konsentrert småhusbebyggelse med innslag av blokkbebyggelse og frittliggende småhusbebyggelse i planområdet.

2 REGULERINGSFORMÅL

Området innenfor reguleringsgrensen er regulert til følgende arealformål, jf. plan- og bygningsloven (PBL).

2.1 Bebyggelse og anlegg. Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr. 1

- Konsentrert småhusbebyggelse/Frittliggende småhusbebyggelse (BKS/BFS)
- Konsentrert småhusbebyggelse (BKS)
- Boligbebyggelse blokk (BBB)
- Lekeplass (BLK)
- Uteoppholdsareal (BUT)
- Renovasjonsanlegg (BRE)

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr. 2

- Veg (SV)
- Gangvei (SGG)
- Gang-/sykkelveg (SGS)
- Annen veggrunn – grøntanlegg (SVG)

2.3 Grønnstruktur Jf. pbl § 12-5 2 ledd nr. 3

- Grønnstruktur (G)
- Turdrag (GTD)

2.4 Hensynssoner. Jf. pbl § 12-6.

- Bestemmelsesområde – Avsatt område til overvannshåndtering (#1)
- Støysone – gul sone (H220)
- Sikringssone – Frisikt (H140)
- Fareområde – Høyspentanlegg, inkl. høyspenningskabler (H370)
- Sone med angitte særlige hensyn – Bevaring naturmiljø (H560)

3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

3.1 Uteoppholdsareal og lekeplasser

a) f_BLK1 skal være ferdig opparbeidet nærlekeplass på minimum 500 m² med minimum benk og tre lekeapparater før det gis brukstillatelse for felt BKS1 og BBB. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 10.

b) f_BLK2 skal være ferdig opparbeidet nærlekeplass på minimum 500 m² med minimum benk og tre lekeapparater før det gis brukstillatelse for felt BKS2, BKS3 og BKS4. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 10.

c) f_BLK3 skal være ferdig opparbeidet nærlekeplass på minimum 500 m² med minimum benk og tre lekeapparater før det gir brukstillatelse for felt BKS5, BKS6, BKS7, BKS8 og BKS9. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 10.
d) f_BUT skal være ferdig tilrettelagt for ballspill før mer enn 50% av feltet kan bygges ut. Dersom midlertidig brukstillatelse gis i vinterhalvåret, skal uteoppholdsarealene være ferdig opparbeidet i løpet av påfølgende juni måned. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 10.
e) Sandlekeplasser er ikke regulert inn som eget formål men skal opparbeides innenfor boligformålene BBB og BKS1-9. Sandlekeplassene skal ha minimum areal på 150 m² med minimum sandkasse, benk og fast dekke for trehjulssykkel. Lekeplassene skal plasseres slik at alle boenheter innfor formålet har maksimal avstand på 50 meter til nærmeste sandlekeplass. Sandlekeplassene må være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse på bygninger i det tilhørende feltet. Dersom midlertidig brukstillatelse gis i vinterhalvåret, skal lekeplassarealene være ferdig opparbeidet i løpet av påfølgende juni måned. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 10.

3.2 Parkering

Oppstillingsplass for minimum 0,8 bilplasser per boenhet skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for bebyggelsen innenfor feltet. Før det kan gis brukstillatelse til felt med felles parkeringsanlegg for flere boenheter må felles parkeringsareal med minimum 0,8 parkeringsplass per boenhet være ferdig opparbeidet. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 10.

3.3 Vei

a) Før det kan gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor felt BKS/BFS1 skal f_SV1 være ferdig opparbeidet. o_SV2 skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for bebyggelsen innenfor felt BBB, BKS1, BKS3-BKS7.
b) Før det kan gis brukstillatelse for felt BKS8 og BKS9 skal o_SV2 og f_SV3 være ferdig opparbeidet.
c) Før det gis brukstillatelse for BKS2 skal o_SV4 være ferdig opparbeidet. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr.10.

3.4 Gang- og sykkelvei/ Gangveg

o_SGS1, o_SGS2 og o_SGG skal opparbeides samtidig med o_SV2. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 10.

3.5 Allè

Planting av (erstatning av ødelagte) trær skal være utført før kommunen overtar grøntareal med bevaringsverdig Allè.

3.6 Vann og avløp

Tiltakene for vei, vann- og avløp skal være godkjent av berørt kommunal forvaltningsmyndighet før det kan gis igangsettingstillatelse for dette arbeidet. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 10.

3.7 Frisiktsoner

Frisiktsone skal etableres samtidig med tilhørende SV. Vegetasjonen i frisiktsonene skal holdes nede Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 10.

3.8 Permanent sikringsgjerde mot jernbanen

Permanent sikringsgjerde mot jernbanen skal være etablert før det gis brukstillatelse for BBB og BKS 1-9, Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 10.

3.9 Geoteknikk

Geoteknisk prosjektering må være gjennomført for områder der det blir utgravinger eller pålastninger av betydning før rammetillatelse kan gis for område BBB, BKS 1-9. Av prosjekteringsrapporten skal det fremgå om det er behov for oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden, herunder forhold knyttet til mulige setninger på eksisterende jernbane. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 10.

3.10 Renovasjonsanlegg

Renovasjonsteknisk plan skal fremlegges som del av byggesøknad og godkjennes av kommunen før byggetillatelse kan gis Jfr. Pbl § 12-7, nr.10

4 FELLESBESTEMMELSER

4.1 Forhåndskonferanse

Kommunen kan kreve forhåndskonferanse for utbygging innenfor enkelte delfelt eller større områder. Jfr. PBL § 12-7, ledd nr. 2 .

4.2 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeidet treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. Juni 1978 nr. 50, § 8. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 6.

4.3 Støy

For tiltak innenfor planområdet skal Miljøverndepartementets veileder for støy i arealplanlegging (T-1442/2012) legges til grunn. For ny støyfølsom bebyggelse skal støynivå på sentrale leke- og aktivitetsområder og utenfor rom med støyfølsom bruk ikke overstige 55 dB. Det skal om nødvendig gjøres avbøtende tiltak. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 3.

4.4 Luftkvalitet

For tiltak innenfor planområdet skal Miljøverndepartementets veileder for luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) legges til grunn. For ny luftforurensningsfølsom bebyggelse skal luftforurensningsnivå på sentrale leke- og aktivitetsområder og utenfor fasade ikke overstige;

- Svevestøv (PM10) - 35 ug/m³ (7 overskridelser per år tillates)
- Nitrogendioksid (NO_2) – 40 ug/m³ årsmiddel

Det skal om nødvendig gjøres avbøtende tiltak. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 3.

4.5 Estetikk og stedstilpasning

a) Ved oppføring av bebyggelse og andre konstruksjoner/installasjoner skal det legges vekt på god terrengtilpasning og størst mulig grad av bevaring av eksisterende vegetasjon og topografi.
b) Bebyggelsen skal preges av god kvalitet, form, materialbehandling og fargesetting.
c) Bebyggelsen tillates å ha et modernistisk uttrykk og et rolig, men variert formspråk, som speiler bebyggelsens funksjon, og skal ha en felles karakter som gjenspeiles i utbyggingsområdet som helhet. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 1.

4.6 Vekstjord

Der hvor jordbruksareal bygges ned av tiltaket skal vekstjordlaget fjernes og tas vare på. Landbruksmyndighetene skal kontaktes i detaljplanperioden for å sikre at jordressursene forvaltes på en god måte. Lagring og behandling av matjorda skal beskrives i rammesøknaden. Dersom vekstjorda kan benyttes i nærmiljøet skal dette fremkomme. Jfr. § PBL 12-7, 1 ledd nr. 2.

4.7 Overvann

For planområdet skal prinsippet om lokal overvannshåndtering legges til grunn. Tak- og overflatevann (nedbørsvann fra tette flater) skal infiltreres i grunnen, ledes bort i eget avløp til vassdrag eller fordøyes, og må ikke tilføres kommunens ledninger uten samtykke fra kommunen. Bortleding av overvann og drensvann skal skje slik at det ikke oppstår oversvømmelse eller andre ulemper ved dimensjonerende regnintensitet. Jfr. § PBL 12-7, 1 ledd nr. 4.

4.8 Arbeider i tilknytting til eksisterende jernbane

Det skal stilles spesielle krav for å ivareta sikkerheten i anleggsperioden. Anleggsmaskiner som kan komme innenfor sikkerhetssonen langs jernbanen må ha begrensninger i høyde og sektor. Utbygger må sørge for midlertidig sikring i anleggsperioden. Behovet for hovedsikkerhetsvakt må avklares med Jernbaneverket før arbeider nær Østfoldbanen startes. Jfr. § PBL 12-7, 1 ledd nr. 2.

4.9 Nettstasjon

Det kan oppføres nettstasjon inkludert sikkerhetsavstand, innenfor formålsgrensen for bebyggelse og anlegg, og grønnstruktur. Nettstasjon kan komme i tillegg til gjeldende utnyttelsesgrad. I tillegg til dette skal lokalisering av nettstasjonen ta hensyn til lekearealenes kvaliteter når det gjelder funksjon og størrelse.

Frittstående nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og skal ha en byggegrense på minimum 5m, og tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser. Jfr. § PBL 12-7, 1 ledd nr. 1.
Av hensyn til magnetfelt og støy fra nettstasjoner anbefales det en avstand på minimum 10 meter mellom nettstasjonen(e) og boligbebyggelse.

5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

5.1 Utomhusplan

a) Som en del av byggesøknadsbehandlingen skal det foreligge utomhusplan i hensiktsmessig målestokk for felt BKS/BFS1, BBB og BKS1 – BKS9. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 1 og 4. Denne skal blant annet vise:
   - Avgrensninger for planen med framtidige og omsøkte bygg/tiltak markert, påført piler for adkomst- og inngangsforhold.
   - Terrengforhold med eksisterende koter, prosjekterte koter og nødvendige punkthøyder og snitt.
   - Trafikkforhold med kjøreveger og gangveger, plasser og parkering. Hovedatkomst for gående og kjørende, vegbredder, nødvendig snuplass, fremkommelighet for utrykningskjøretøy m.m. samt parkering for bil og sykkel
   - Tekniske forhold som vann- og avløpstrasé, avrenning, håndtering av overflatevann og arealenes materialbruk.
   - Plassering og markering av brannkummer.
   - Plassering av oppsamlingsutstyr for avfall i.h.t. renovasjonsforskriften.
   - Vegetasjon og grøntanlegg skal vises med eksisterende vegetasjon som skal bevares, ny vegetasjon og områder der tekniske anlegg og andre terrenginngrep får konsekvenser for vegetasjon.
   - Plassering av nettstasjon.
   - Plassering av belysning
   - Sandlekeplasser og nærlekeplasser med utforming etter kommunens lekeplassnorm.
   - Alle lekeplasser som har direkte tilknytting til trafikkert vei skal ha gjerde mot veiene.

b) Utomhusplaner som ikke oppfyller intensjonene i reguleringsplanen på en tilfredsstillende måte, kan avslås av kommunen. Jf. Pkt. 1, Formålsparagrafen.

5.2 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

a) For boligbebyggelse skal det etableres parkering etter minimum normkrav. Minimum normkrav er minst 0,8 parkeringsplass og minst to sykkelparkeringer per boenhet.

b) Bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrenser angitt på plankartet.

c) Utenfor byggegrenser og inntil 1 meter fra eiendomsgrense tillates det oppført garasjer, carporter eller mindre installasjoner, så fremt det ikke er til hinder for fri sikt mot vei. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 1.

d) Innenfor boligformålene BBB og BKS1-9 skal det etableres sandlekeplasser på minimum 150 m² med minimum sandkasse, benk og fast dekke for trehjulssykkel. Lekeplassene skal plasseres slik at alle boenheter innfor formålet har maksimal avstand på 50 meter til nærmeste sandlekeplass. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 10.

e) I hvert av boligformålene BKS/BFS1-2, BBB og BKS1-9 skal det etableres parkeringsløsninger for eget felt i henhold til kommunens parkeringsnorm. Parkering skal enten løses i form av minimum 0,8 biloppstillingsplass og to sykkelparkeringer på egen tom, eller i form av felles parkeringsanlegg. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 7.

f) I felles parkeringsanlegg skal minimum 10 %, og minst 1 av plassene, være tilrettelagt for mennesker med nedsatt bevegelsesevne. Videre skal minst 50% av alle parkeringsplassene i felles parkeringsanlegg ha fremlagt strøm for lading. Ved større sykkelparkeringsplasser skal minst 25 % av sykkelplassene ha overbygg. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 7.

g) Byggene skal ha gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 1.

h) Tilstrekkelig frisiktsoner tilknyttet utkjøring fra egen tomt til samlevei SV2 skal holdes fri for installasjoner eller vegetasjon som kan hindre sikt. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 2.

5.3 Konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-9)

a) Innenfor feltene BKS1-3 og 5-9 kan det oppføres kjedehus, rekkehus, to- og firemannsboliger 2 etasjer, inkludert tilhørende anlegg. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 1.

b) Innenfor feltet BKS 4 kan det oppføres kjedehus, rekkehus, to-, fire – og seksmannsboliger i 2 etasjer, inkludert tilhørende anlegg. Bebyggelsen skal utformes slik at den danner et tun. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 1.

c) For BKS1-9 er maksimal BYA 45 %. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 1.

d) Framtidig terrengnivå skal være maksimalt 1 meter over gjennomsnittlig høyde på eksisterende terreng og maksimalt 2 meter over dagens kotehøyde. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 2.

e) Alle bygg innenfor hvert felt skal ha et felles estetisk uttrykk, for eks. med hensyn til materialbruk, takform, møneretning og bygningsform. Jfr. PBL§12-7, 1 ledd nr. 1.

f) Variasjon mellom feltene bør skapes ved at bygningene har ulik utforming knyttet til følgene visuelle elementer: bygningsform, takform, møneretning og materialbruk.

g) Maksimal mønehøyde for bebyggelse settes til 9 meter. Maksimal høyde for gesims er 8,5 meter. Høydene beregnes i forhold til gjennomsnittlig, ferdig planert terreng. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 1.

h) Carporter/garasjer skal være tilpasset boligbebyggelsens estetiske uttrykk. Maksimal mønehøyde settes til 5 meter og maksimal gesimshøyde settes til 3 meter over gjennomsnittlig, ferdig planert terreng. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 1.

i) Hele eller deler av parkeringskravet for BBB kan løses innenfor BKS1. Det skal sikres gode gangforbindelser mellom parkeringsplass i BKS1 og BBB.

5.4 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB)

a) Innenfor feltet BBB tillates det oppført blokkbebyggelse til boligformål, inkludert tilhørende anlegg. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 1.

b) For BBB er BYA 40 %. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 1.

c) Framtidig terrengnivå skal være maksimalt 1 meter over gjennomsnittlig høyde på eksisterende terreng og maksimalt 2 meter over dagens kotehøyde. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 2.

d) Maksimale mønehøyder for bebyggelse skal være 13 meter og maksimal gesimshøyde settes til 13 meter målt over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Maks høyde for møne og gesims skal ikke være høyere enn kote 63 moh. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 1.

e) Ved kanten av fjellskjæringen skal det oppføres et sikkerhetsgjerde for å hindre ulykker i forbindelse med fall ut fra fjellskjæringen. Sikkerhetsgjerde skal være ferdigstilt før det kan gis brukstillatelse på boligene i felt BBB. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 2.

f) Parkering for boenhetene i felt BBB kan løses ved felles parkeringsanlegg med BKS1, eller i parkeringskjeller.

5.5 Konsentrert småhusbebyggelse/Frittliggende småhusbebyggelse (BKS/BFS1-2)

g) Innenfor feltet BKS/BFS1 og BKS/BFS2 tillates det oppført frittliggende småhusbebyggelse eller kjedehus, inkludert tilhørende anlegg. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 1.

h) Alle bygg innenfor BKS/BFS1 og BKS/BFS2 skal ha et felles estetisk uttrykk innenfor vert selvstendige reguleringsformål. Jfr. PBL§12-7, 1 ledd nr. 1.

i) For BKS/BFS1-2 er BYA 35 %. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 1.

j) Framtidig terrengnivå skal være maksimalt 1 meter over gjennomsnittlig høyde på eksisterende terreng og maksimalt 2 meter over dagens kotehøyde. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 2.

k) Maksimale mønehøyder for bebyggelse settes til 9 meter målt over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Maksimal gesimshøyde settes til 7 meter målt over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 1.

l) Carport/garasje skal være tilpasset boligbebyggelsens takvinkel. Maksimal mønehøyde/gesimshøyde 5 meter og maksimal gesimshøyde settes til 3 meter målt fra gjennomsnittlig, ferdig planert terreng. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 1.

5.6 Lekeplasser (BLK) og sandlekeplasser.

a) Alle typer lekeplasser skal ha gode solforhold og skjermbeplanting (eller leskjerm) hvis de lokaliseres i vindutsatte områder.

b) Det skal foretas jordprøver fra lekeplassområdene for å avdekke eventuelle forurensinger i grunnen. Hvis det påtreffes forurensing av jordmasser på lekearealer som kan være skadelige for barn, skal nødvendige avbøtende tiltak iverksettes før området tas i bruk. Det skal kunne legges fram dokumentasjon både av jordprøver og avbøtende tiltak.

   Dersom ny jord tilføres skal det foreligge dokumentasjon som viser at denne tilfredsstiller «Krav til kjemisk sammensetning av jord som skal leveres til barnehager og lekeplasser», tabell 3 i Miljødirektoratets veileder TA-2261, Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr 4.

5.7 Renovasjonsanlegg (f BRE 1-3)

a) Innenfor f BRE 1-3 skal det opparbeides felles oppstillingsplass for avfallbeholdere/containere for de boliger som ikke får tilrettelagt avfall henting ved egen eiendom. Det kan benyttes en løsning som er helt eller delvis nedgravd, i fellesarealene for avfall.

6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 Kjørevei (SV1-5)

a) Vei f_SV1 skal være felles vei og fungere som adkomst for felt BKS/BFS1. Jf. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 14.

b) Vei o_SV2 skal være offentlig vei og fungere som adkomstvei for felt BKS3 - 9. o_SV2 skal også gi tilgang til f_SV3 og o_SV4, samt internveinettet i felt BKS1, BKS2 og BBB. Jf. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 14.

c) Vei f_SV3 skal være felles adkomst for felt BKS8 og BKS9. Jf. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 14.

d) Vei o_SV4 skal være offentlig vei og fungere som adkomstvei for felt BKS2 og deler av felt BKS1. Jf. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 14.

e) Vei f_SV5 skal fungere som snuplass for Helles vei. Jf. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 14.

6.2 Fortau (SF)

Fortau SF skal utformes i 2 meters bredde i henhold til kommunens veinorm.

6.3 Gang-sykkelveg (SGS1-2)

Gang-sykkelveg (SGS1-2) skal utformes i henhold til kommunens veinorm. Ved opparbeiding av o_SGS1 og o_SGS2 skal nødvendige tiltak for å bevare alleen i tilgrensende grøntområder gjennomføres.

6.4 Gangveg (SGG)

o_SGG skal utformes slik at terrengtilpassing og universell utforming best mulig ivaretas. For o_SGG skal det opparbeides hvilerepos for bevegelseshemmede.

6.5 Annen veigrunn - grøntareal (SVG)

Annen veigrunn o_SVG1 skal sikre plass til tilpassing av gangveien i terrenget og tilstrekkelig areal til etablering av hvile repos. Jf. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 14.

7 GRØNNSTRUKTUR

7.1 Grønnstruktur (G1-11)

a) Grønnstruktur f_G1 er grøfteareal til f_SV1 og fellesareal for tomtene i felt BKS/BFS1. f_G6 – f_G11 er felles for BKS1-9 og BBB. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 14.

b) o_G2 - o_G5 er offentlig grøntareal tilknyttet veiformålene o_SV2, o_SGS1 og o_SGS2. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 14.

c) Innenfor formålet tillates det etablert mindre anlegg og konstruksjoner, som for eksempel benker, bord, grill, etc, som naturlig hører til formålet, såfremt det ikke kan skade trærne i alléen. Jf. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 1.

d) Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.

7.2 Turdrag (GTD)

a) Turdraget skal holdes åpent og tilgjengelig for allmenn ferdsel.

b) Det skal plantes tett vegetasjon eller annen skjerming for å hindre innsyn mot tilstøtende private eiendommer.

8 HENSYNSSONER

8.1 Bestemmelsesområde – utforming

a) Bestemmelsesområdet #1 skal fungere som oppsamlingsareal for overvann fra felt BBB og BKS1 – BKS9. Jf. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 1.

8.2 Bevaring naturmiljø (H560_1)

a) Trærne som danner alleen i H560_1 skal bevares og døde trær/hull i trerekken skal erstattes der dette ikke kommer i konflikt med frisiktsonene. Jfr. § 12-7, 1 ledd nr. 4.

8.3 Sikringssone – Frisiktsone (H140_1)

a) Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers planum. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 4.

b) Det er gitt rekkefølgebestemmelser for etableringen av frisiktsoner. Jfr. § 12-7, 1 ledd nr. 10.

8.4 Støysone – Gul sone (H2201-2)

a) Innenfor støysone H220_1-2 er det kun tillatt og oppføre boligbebyggelse dersom det kan dokumenteres at støykrav er i varetatt. Det tillates etablert garasjeanlegg og/eller carporter. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 4.

8.5 Fareområde - Høyspenningsanlegg (H370_1)

a) Innenfor fareområdet tillates det ikke etablert boligbebyggelse eller annen bebyggelse for varig opphold. Det tillates etablert garasjeanlegg og/eller carporter. All bygningsmessig aktivitet innenfor hensynsonen H370_1 krever godkjennelse av nettselskapet. Jfr. § 12-7, 1 ledd nr. 4.

Rolighetssløyfa 3

Nabolaget Nygårdshaugen/Brusemyr - vurdert av 26 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Borgen barneskole (1-7 kl.) 326 elever, 19 klasser	13 min 1.2 km
Hafslund barneskole (1-7 kl.) 358 elever, 21 klasser	16 min 1.4 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 334 elever, 25 klasser	14 min 1.2 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	15 min 1.2 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	11 min 4.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Nygård søndre Linje 12, 14, 131, 633, 640	6 min 0.5 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	8 min 3.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 37 min

BARNEHAGER

Nygårdshaugen barnehage (0-5 år) 57 barn	13 min 1.1 km
Borgen barnehage Ngh (1-5 år) 63 barn	14 min 1.1 km
Mobakken barnehage (1-5 år) 31 barn	14 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Iseveien	5 min
Coop Extra Iseveien	9 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Storbyen	10 min
Apotek 1 Iseveien	5 min
Sarpsborg Vinmonopol	10 min

SPORT

Nygårdshaugen balløkke	9 min
Mobakken idrettsplass	12 min
Family Sportsklubb Iseveien Senter	9 min
Spenst Skjebergsenteret	10 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

Støynivået
Lite støynivå 91/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 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:
Rolighetssløyfa 3, 1738 Borgenhaugen
Gnr. 1048, Bnr. 716, andelsnr. 9 i ROLIGHETEN ALLÈ BORETTSLAG, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193260002

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.
