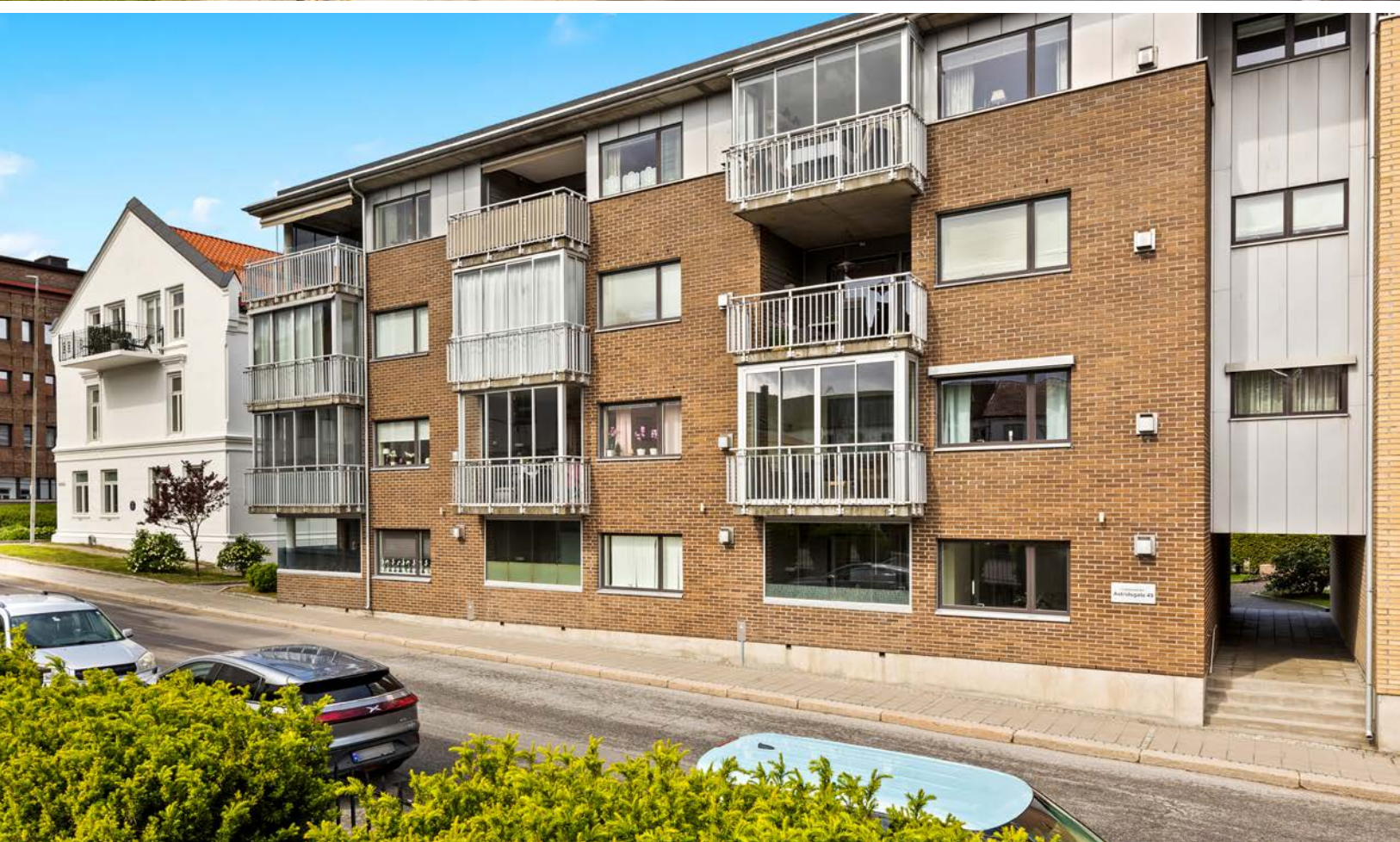


aktiv.





Daglig leder/Eiendomsmegler

Ine M. Bredholt

Mobil 911 55 707

E-post ine.meisund.bredholt@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg

Karl Johans gate 1, 1706 SARPSBORG. TLF. 69 14 15 45

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 390 000,-
Fellesgjeld: Kr 595 593,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 2 986 943,-
Felleskostn.: Kr 8 290,-
Selger: Vladimir Kostanian

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2007
BRA-i/BRA Total 70/81 kvm
Tomtstr.: 2296.9 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 34
Andelsnr.: 12
Oppdragsnr.: 1109250018

Innbydende leilighet i sentrum. 2 soverom, innglasset balkong, heis og garasjeplass!

Leiligheten er bygget for en bekymringsfri livsstil. Det er vaktmestertjeneste med i felleskostnader. Fra garasjeanlegget er det heis til hver etasje i bygget.

Meget sentralt beliggende leilighet med gangavstand til alle byens fasiliteter. Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder entre, bad/vaskerom, 2 soverom, bod/teknisk rom, kjøkken og stue med utgang til innglasset balkong. Det er flere hyggelige fellesarealer i borettslaget.

Høydepunkter:

Sentral beliggenhet

Trappfri adkomst

Heis

Parkering i garasjekjeller

Innglasset balkong

Kort gange til buss- og togstasjon



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	35
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	60
Nabolagsprofil	65
Andre vedlegg	68
Budskjema	127

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 70 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 6 m²

BRA totalt: 81 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Bod i felles garasjekjeller

1. etasje

BRA-i: 70 m² Gang, soverom, soverom2, bad, stue/kjøkken og bod

BRA-b: 6 m² Innglasset balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealer målt på befaringsdagen. I tillegg medfølger en parkeringsplass

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2296.9 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten som er eiet, er felles for hele borettslaget. Gårdsrommet er opparbeidet med grøntarealer med gressplen og diverse beplantninger, og det er satt ut sittebenker, samt anlagt sandkasse for barn. Gangarealer er opparbeidet med belegningsstein innrammet med kantstein av granitt.

Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område med potensiell fare (aktsomhetsområde) for større kvikkleireskred.

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

Beliggenhet

Her bor du meget sentralt med korte avstander til alle byens fasiliteter. I nærheten

finner du flere gode spisesteder. Kulturtilbudene er også mange, med Sarpsborg scene som har konserter og teater, kino og utstillinger. Det fine med å bo i sentrum er at du velger selv, og alt er så nært i avstand og tid.

Det er kort vei til Kulåsparken, et flott naturparkanlegg i hjertet av Sarpsborg by. En oppgradert og populær bypark med utendørs amfi. I tillegg finnes det her tur- og joggestier, trenings- og lekeapparater, fontener og skulpturer. Kulåsområdet strekker seg fra Kirkeparken over til Borregaard Hovedgårds parkanlegg, og ned mot Oscar Pedersens vei. I kommunedelplan for Sarpsborg sentrum står det å lese: Kulåsparken er en av de flotteste byparkene i byer på Sarpsborgs størrelse. Den representerer nasjonale kulturminneinteresser og betyr mye for byøkologi og rekreasjon. Det er svært få byer som har et utendørs amfianlegg som Sarpsborg. Kulåsgravfeltet består av 36 gravhauger og et område med flatmarks graver. De fire storhaugene som ligger lengst nord i parken mot rådhuset, hører til de vakreste vi kjenner fra Østfolds oldtid .

Sarpsborg kan skryte av å ha Norges eldste og lengste gågate. Her finner du små og store butikker med noe for enhver smak. I forbindelse med 1000-årsjubileet ble gågaten opprustet med nytt dekke, nye møbler, belysning og kunstinntallasjoner. I tillegg nytt varmekabelanlegg som holder gaten snø- og isfri om vinteren. I enden av gågata mot øst finner du Skoleparken og Genesis en skulptur av unge Olav den hellige grunnleggeren av byen vår. I nærheten av Skoleparken ligger også Borgarsyssel bygdemuseum med nyoppført Olavshall og utsiktstårn

Adkomst

Heis i bygget.

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret for nærmere informasjon.

Offentlig kommunikasjon

Sarpsborg sentrum har svært god offentlig kommunikasjon. Eiendommen ligger i gangavstand til Sarpsborg bussterminal, som tilbyr hyppige bussforbindelser både lokalt og til nabobyer som Fredrikstad. Togstasjonen er også nærliggende, med regelmessige avganger til Oslo og andre destinasjoner. I tillegg er det gode muligheter for sykkel- og gangvei, noe som gjør det enkelt å komme seg rundt uten bil.

Bygningssakkyndig

Witek AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen har malte trevinduer med tolags isolerglass og utvendig beslått aluminium for økt holdbarhet. Hovedinngangsdør og balkongdør er også i malt treverk, med utvendig aluminiumsbeslag og tolags isolerglass.

Fra stuen er det adkomst til en innglasset veranda på ca. 6 m² med flislagt gulv.

Verandaen er utstyrt med gassbeholder og gassuttak – perfekt for gassgrill.

Bygningen har flatt tak, antatt tekket med membran eller folie. Ytterveggene består av bærende konstruksjoner i armert betong, mens øvrige vegger er oppført med bindingsverk. Fasaden er kledd med teglstein og beiset eller malt trepanel.

Fundamenteringen består av støpte sålefundamenter og bærekonstruksjoner i betong, noe som gir bygningen en solid og varig konstruksjon.

For ytterligere informasjon se vedlagte tilstandsrapport utarbeidet av Witek AS.

Verditakst

Kr 2 400 000

Sammendrag selgers egenerklæring

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder gang/entre, bad/vaskerom, bod/teknisk rom, 2 soverom, kjøkken og stue med gasspeis og utgang til innglasset balkong.

Det medfølger bod i kjeller.

Standard

Boligen holder en gjennomgående god standard. Innvendig er det parkett på gulv, malte plater på vegger og i himling, samt betongtak. Etasjeskiller i betong gir god lydisolasjon. Det er montert innebygd gasspeis i stuen og malte, profilerte fyllingsdører.

Badet har fliser på vegger og gulv, malt himling, elektriske varmekabler, dusjkabinett, servant, toalett og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, laminat benkeplate og integrerte hvitevarer, samt gassuttak til gassovn.

Gassbeholder med uttak finnes både på veranda og kjøkken. Brannsikkerheten er

ivaretatt med røykvarslere, slokkeapparat og brannslange.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig

Vinduer,TG2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer er utvendig beslått med aluminium.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert skjolder på innsiden av det ene stuevinduet ved kjøkkenet, noe som kan indikere at vinduet er punktert.

Tiltak

- Tiltak:
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Andre utvendige forhold,TG2

Flatt yttertak antagelig tekket med membran/folie. Bærende yttervegger er oppført av armert betong, ellers er yttervegger oppført med bindingsverk. Utvendig er fasadene på bygningen forblendet med teglstein, og beiset/malt trepanel. Bygningen er fundamentert med støpte sålefundamenter og bærende konstruksjoner av betong. Byggegrunn er leirgrunn.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Innvendig

Overflater,TG2

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og puss.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Overflater har ulik bruksslitasje og behov for vedlikehold.

Tiltak

- Tiltak:
- Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

Radon,TG2

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Innvendige dører,TG2

Innvendig har boligen malte profilerte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert svelling og skader på baderomsdøren. Øvrige innvendige dører har kun noen mindre merker, som anses som normal bruksslitasje

Tiltak

- Tiltak:
- Lokal utbedring må påregnes.

Våtrom

1. etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er skade på avløpet fra dusjkabinett og ned til sluk.

Tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Avløp som går fra dusjkabinett til sluk bør skiftes.

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Det er registrert irr (grønnfarget korrosjon) på deler av kobberrør, noe som tyder på fuktpåvirkning eller mulig mikrolekkasje.

Tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Irr kan over tid føre til svekkelse av rørene, med økt risiko for lekkasjer. Det kan også indikere skjulte vannskader eller kondensproblematikk i området. Rørene bør inspiseres nærmere av rørlegger for å vurdere tilstand og eventuelt skifte ut skadede deler. Det bør også avklares om årsaken er fukt, kondens eller tidligere lekkasjer.

Varmtvannstank,TG2

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det var vanlig å koble varmtvannsbereder i stikkontakt når denne varmtvannsberederen ble tilkoblet. I dag er det krav om at nye varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer skal være fast tilkoblet.

Elektrisk anlegg,TG2

Elektrisk anlegg med 63 A hovedbryter, automatsikringer og jordfeilautomater.

Det foreligger ikke eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik).

Alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Kommentar:Det er hengt opp lamper i stue/kjøkken.

Det er utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Kommentar:Det er hengt opp lamper i stue/kjøkken. Alle elektriske arbeider, av dagens eier, er utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Det foreligger ikke kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år.

Det finnes kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer.

Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Det elektriske anlegget bør ha en utvidet el-kontroll.

Kommentar:Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I dette tilfelle mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget utenom lamper i stue/kjøkken, og det er derfor gitt TG 2. Det anbefales at anlegg kontrolleres av en el.-takstmann.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tomteforhold

Terrengforhold,TG2

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. Tomten er svakt skrånende arrondert. Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Ingen forhold som har fått TG3.

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Nei

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

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Kabel-tv er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Med leiligheten medfølger én oppmerket parkeringsplass i parkeringskjeller, i henhold til borettslagets praksis. Det er ingen bestemmeser om parkering i borettslagets vedtekter. Garasjekjeller har innkjørsel fra Astrids gate med automatisk portåpner. I tillegg har borettslaget til sammen 7 gjesteparkeringsplasser. Ved parkering på gjesteplasser skal det alltid ligge parkeringsbevis synlig i bilen. For montering av el-bil lader i garasje må det søkes til styret og må utføres av aut. elektriker og sende rapport til styret når det er utført.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

8781300

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er oppført med radonsperre, men ingen dokumentasjon foreligger, jfr. tilstandsrapport utført av Witek AS.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Det er varmekabler i gulvet på badet ellers er det elektrisk oppvarming. Det er en gasspeis i stuen som er tilknyttet felles gasstank. Forbruk avleses med måler og faktureres for den enkelte leilighet.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 390 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 643 427

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 573 707

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er fordelt slik: kr. 150,- måler for gass, kr. 3 890,- kapitalkostnad for IN-lån, kr. 300,- til lånekostnad tomtekjøp, mens kr 3950,- er fellekostnader og dekker kommunal avgifter, forretningsførsel, revisjon, heis, bygningsforsikring, grunnpakke tv og bredbånd, andre drift- og vedlikeholdskonstnader, eiendomsskatt, felles strøm, serviceavtaler gass-nett, vaktmester, renhold, avsetning til fremtidig vedlikehold, samt styrehonorar.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8 290

Andel Fellesgjeld

Kr 595 593

Fellesgjeld pr. dato

01.05.2025

Kommentar fellesgjeld

Borettslagets lån 1 har IN- ordning.

Borettslagets lån 2 (tomtelån) har ikke IN-ordning.

Andel fellesformue

Kr 38 435

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Lilletorvet Borettslag

Organisasjonsnummer

988073113

Andelsnummer

12

Om borettslaget

Lilletorvet borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierene bruksrett til egen bolig i lagets eiendom. Borettslaget ligger i Sarpsborg kommune og forretningsadresse i Sarpsborg kommune. Borettslaget har 56 andeler.

Lånebetingelser fellesgjeld

Informasjon om lån - lån 1:

Bank: DNB Bank ASA

Lånenummer: 1213.93.40033

Nominell rente (flyt): 5,50 %

Innfrielsesår: 2047

Lånetype: Annuitet

Antall terminer pr år: 4

Saldo pr 01.05.2025: kr 16 289 774

Andel av saldo: kr 575 838

IN-ordning: Ja

Informasjon om lån - lån 2 - tomtelån:

Bank: DNB Bank ASA

Lånenummer: 1213.93.40041

Nominell rente (flyt): 5,70 %
Innfrielsesår: 2032
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 4
Saldo pr 01.05.2025: kr 1 106 266
Andel av saldo: kr 1 9 755
IN-ordning: Nei

Total fellesgjeld for andelen -
kr 595 593

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er tilknyttet sikringsordning gjennom forsikringsselskap IF.
Sikringsordningen dekker boligselskapets inntektstap ved betalingsmislighold inntil 36 måneder, dog begrenset til 20 % av lagets totale felleskostnader pr år.

Forkjøpsrett

Ifølge borettslagets vedtekter, er det ikke forkjøpsrett på lagets andeler.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Lufting av hund skal skje under kontroll og utenom fellesarealer.
Hundeekstremerter må fjernes.
Barn alene må ikke ha ansvar for dyr.

Forretningsfører

Forretningsfører

Solibo Fredrikstad AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 34 i Sarpsborg kommune. Andelsnr. 12 i Lilletorvet
Borettslag med orgnr. 988073113

Tinglyste heftelser og rettigheter

På borettslagets eiendom er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3105/1/34:

22.07.1893 - Dokumentnr: 900043 - Best. om adkomstrett
Overført fra: Knr:0105 Gnr:1 Bnr:90

20.07.1925 - Dokumentnr: 900257 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om telefonledninger

15.10.1942 - Dokumentnr: 645 - Bestemmelse om bebyggelse

14.11.2006 - Dokumentnr: 557343 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3105 Gnr:1 Bnr:1887
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser

04.01.2005 - Dokumentnr: 91 - Målebrev

14.11.2006 - Dokumentnr: 557343 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:1 Bnr:1887 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:1 Bnr:1887 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:1 Bnr:1887 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:1 Bnr:1887 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:1 Bnr:1887 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:1 Bnr:1887 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:1 Bnr:1887 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:1 Bnr:1887 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:1 Bnr:1887 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:1 Bnr:1887 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:1 Bnr:1887 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:1 Bnr:1887 Snr:12
Bestemmelse om gasstank.
Bestemmelse om avhenting av avfall.
Bestemmelse om grøntareal.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 11.09.2007.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk, jfr. tilstandsrapport utført av Witek AS.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

11.09.2007.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger innenfor kommunedelplan sentrum 2019-2031.

Eiendommen eller deler av eiendommen ligger i et område som omfattes av hensynsone

H310_01 - Ras- og skredfare

H570_01 - Bevaring kulturmiljø

Bestemmelseområde

byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav Bykjernen

hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø H570_1

byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav Gleng

Eiendommen ligger innenfor regulert område og omfattes av reguleringsplan Kvartal 62 A med formål bolig, gang og sykkelvei.

Eiendommen ligger innenfor vedtatt kommunedelplan for InterCity og fv. 118 Ny Sårpsbru, delstrekning Borg bryggerier - Klavestad.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Verneklasse/SEFRAK

På eiendommen ligger bygning(er) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikke er freda etter Kulturminneloven. Objektet er bolighus Olav Haraldssonsgate 38 (ruin eller fjernet objekt)

Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven §

3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 390 000 (Prisantydning)

595 593 (Andel av fellesgjeld)

2 985 593 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 986 943 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 994 843 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 997 643 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 900,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og markedsplan kr 19 900,- mm. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 7 375,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr, sikringpant og servitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Ine M. Bredholt
Daglig leder/Eiendomsmegler
ine.meisund.bredholt@aktiv.no
Tlf: 911 55 707

Cecilie Knobel Elnes
Eiendomsmegler MNEF
cecilie.knobel.elnes@aktiv.no
Tlf: 975 92 988

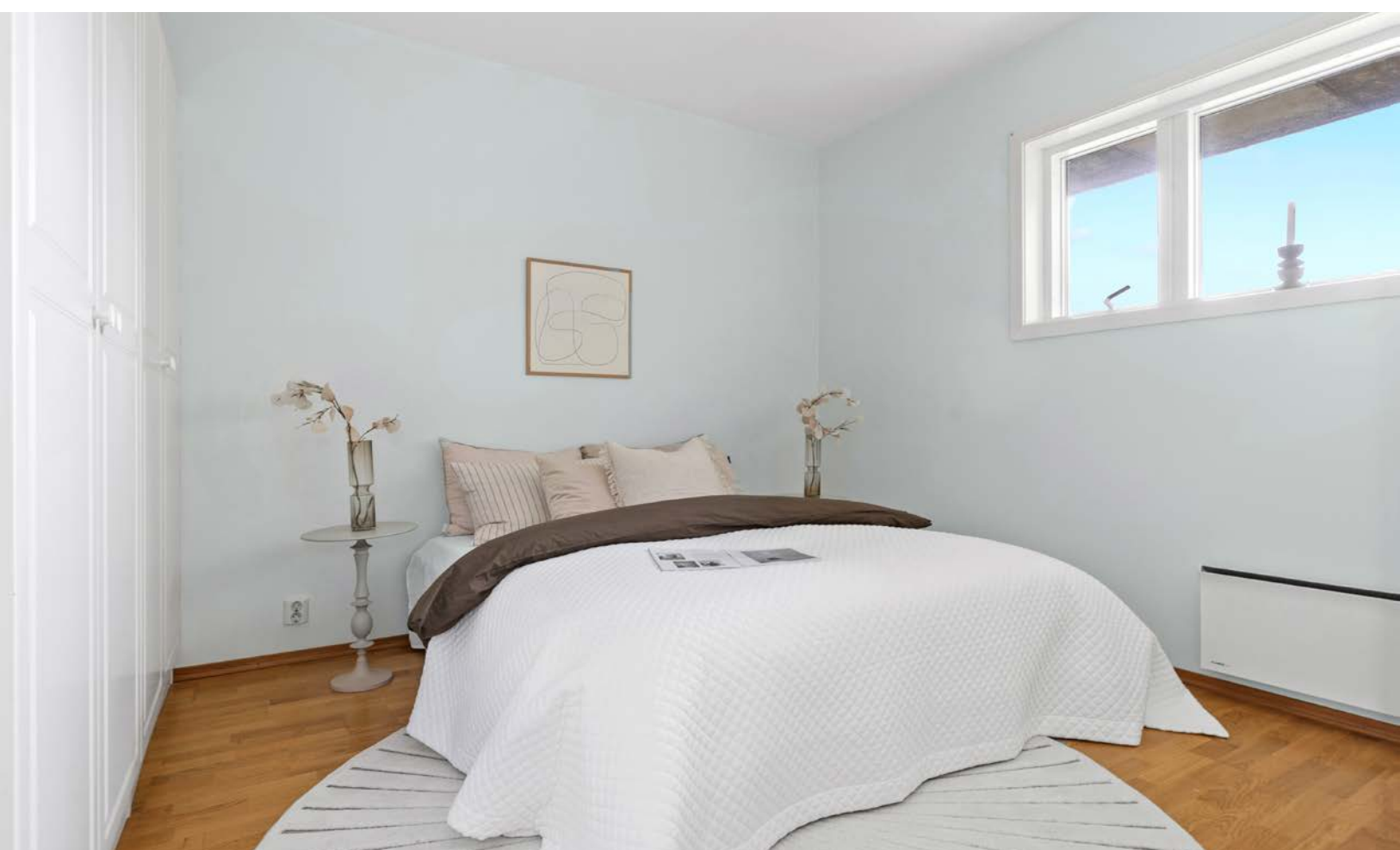
Ansvarlig megler

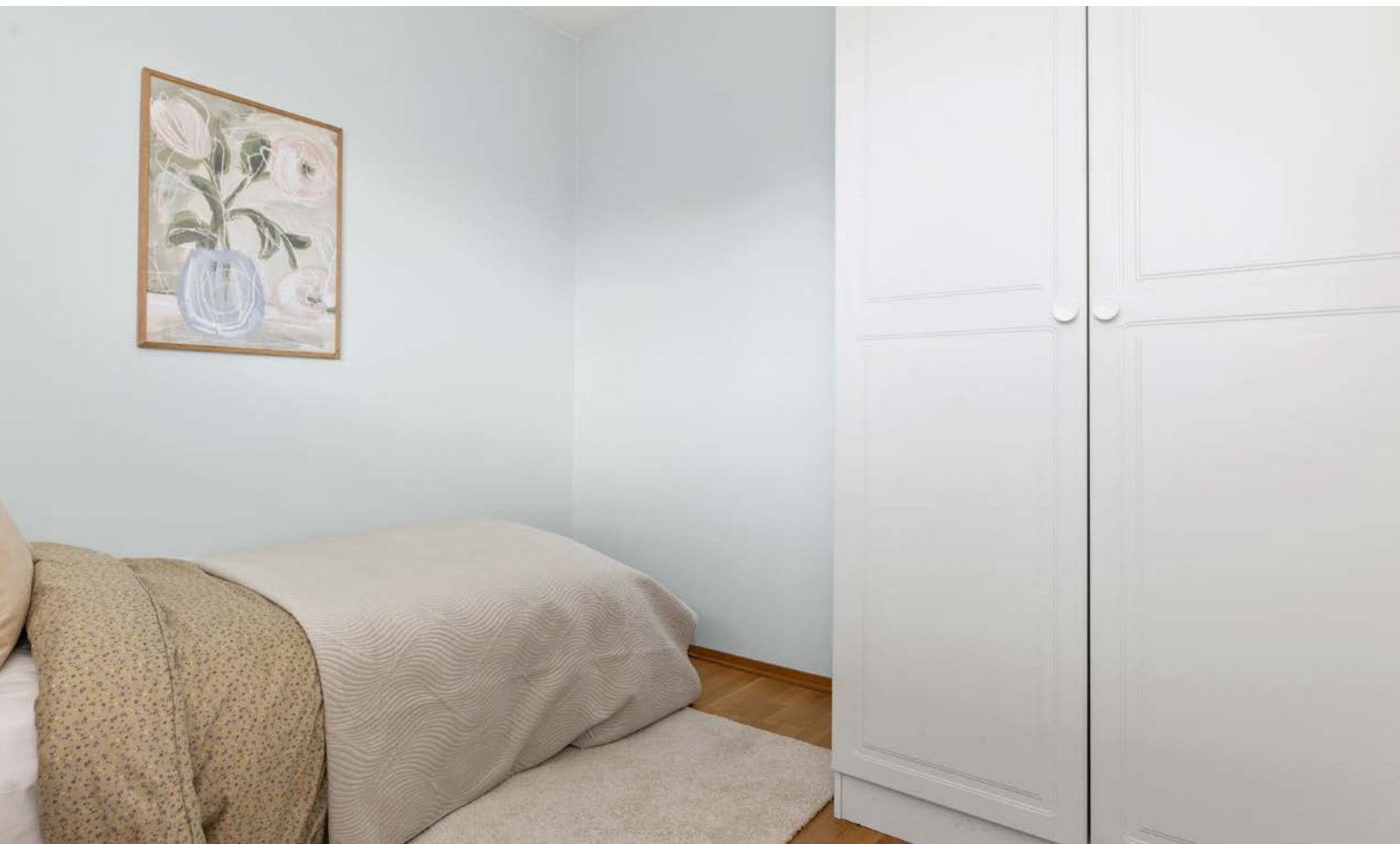
Ine M. Bredholt
Daglig leder/Eiendomsmegler
ine.meisund.bredholt@aktiv.no
Tlf: 911 55 707

Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg, Karl Johans gate 1
1706 SARPSBORG
Tlf: 691 41 545

Salgsoppgavedato

28.05.2025

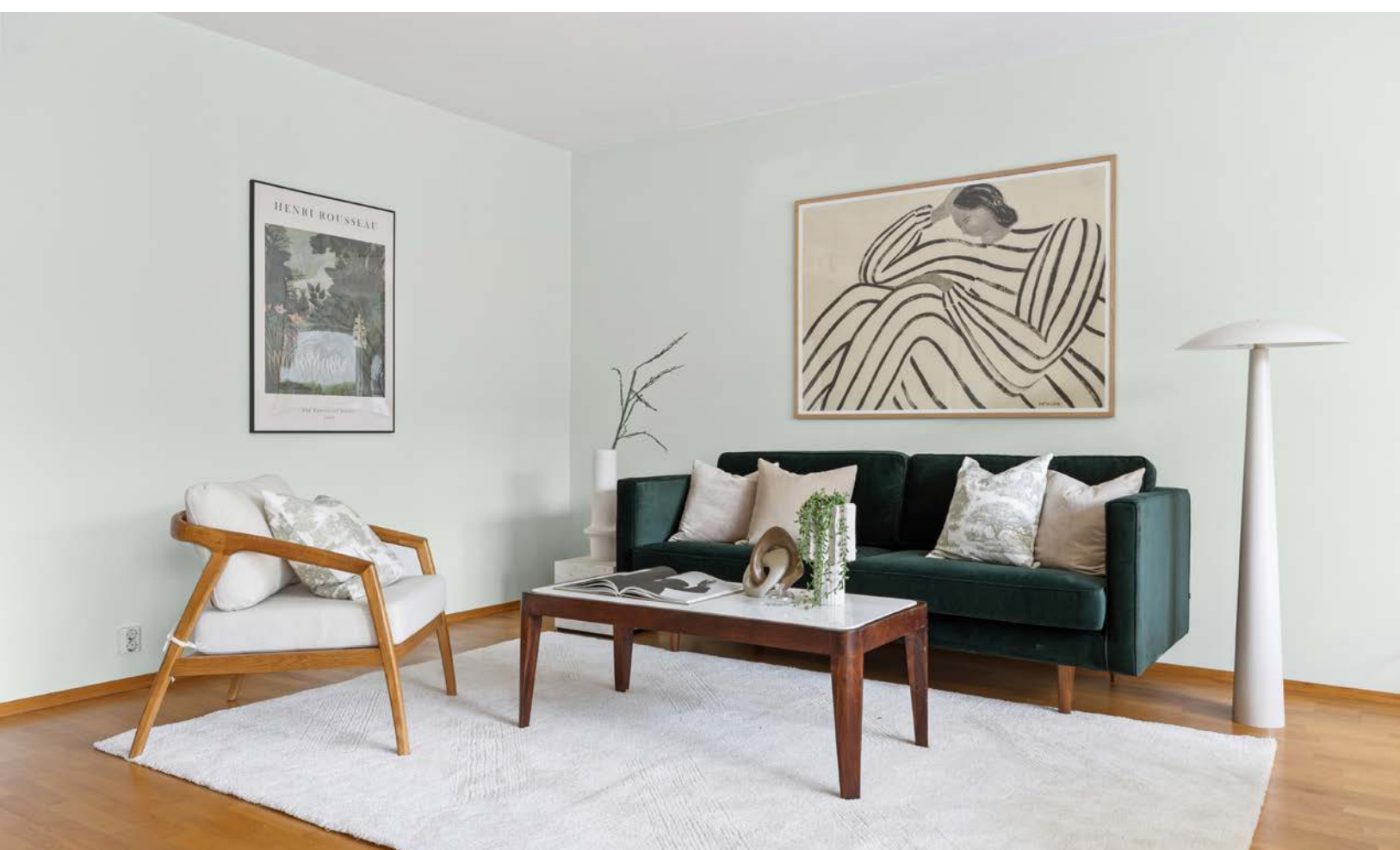


























Plantegning

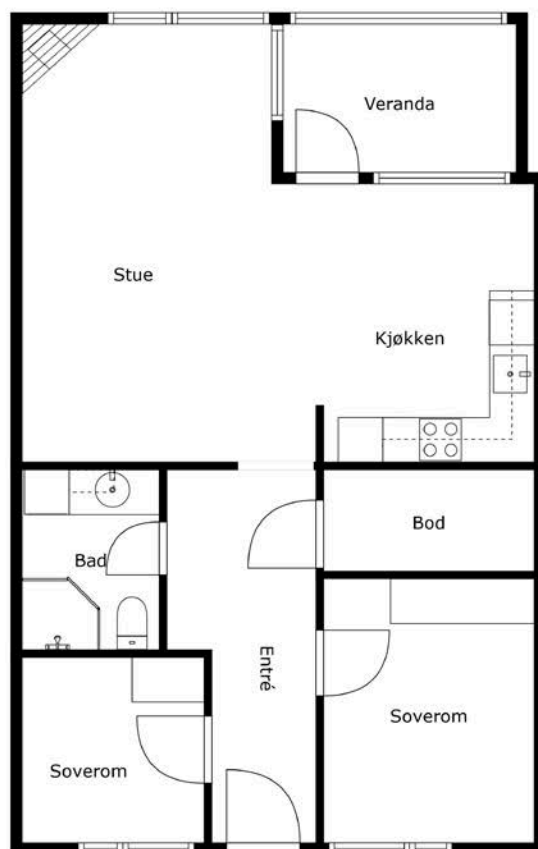


FOTO
etetera

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbart Tegning, Avvik Kan Forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Astrids gate 49, 1706 SARPSBORG
 SARPSBORG kommune
 gnr. 1, bnr. 34
 Andelsnummer 12

Markedsverdi

2 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 12.05.2025

Rapportdato: 22.05.2025

Oppdragsnr.: 13794-1740

Referansenummer: DX1853

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Jørn-André Isnes

Vår ref:



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 7 godt kvalifiserte takstingeniører med medlemskap i Norges Takst. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringstakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

Vi utfører:

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

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



Rapportansvarlig

Jørn-André Isnes

Uavhengig Takstingeniør

jorn@witek.no

924 21 101



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligblokken er oppført i 2007, generelt oppført i kjente konstruksjoner og med en byggemetode som var vanlig når dette bygget ble oppført.

Leiligheten ligger i første etasje, og inneholder entré/gang, bad/vaskerom, 2 soverom, stue/kjøkken og en bod/teknisk rom. Det er utgang til en innglasset balkong.

Leiligheten fremstår med en normalt standard. Det er alt vesentlig registrert normal bruksslitasje på overflater og utstyr på bakgrunn av alder.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppføringstidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard.

Takstingeniør anbefaler at hele rapporten leses. Det henvises til rapportens enkelte punkter med tilhørende vurderinger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer er utvendig beslått med aluminium.
Malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med utvendig aluminiums beslag med 2-lags isolerglass.
Ut fra stua er det adkomst til innglasset verand på ca. 6 m² med fliser på gulv. Balkongen er utstyrt med gassbeholder og gassuttak til gassgrill.
Flatt yttertak antagelig tekket med membran/folie.
Bærende yttervegger er oppført av armert betong, ellers er yttervegger oppført med bindingsverk.
Utvendig er fasadene på bygningen forblendet med teglstein, og beiset/malt trepanel.
Bygningen er fundamentert med støpte sålefundamenter og bærende konstruksjoner av betong.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett.
Veggene har malte plater.
Tak har malte plater og betong.
Etsjeskiller er av betongdekke.
Innebygd gasspeis i stuen.
Malte profilerte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Veggene har fliser.
Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og tilkoblingsmuligheter til gassovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det er montert gassbeholder og gassuttak til gassgrill på verandaen, samt at det på kjøkkenet er montert gassuttak til gassovn.
Elektrisk anlegg med 63 A hovedbryter, automatsikringer og jordfeilautomater.
Røykvarslere, brannslukningsapparat og brannslange.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	81 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	81 m ²
Totalpris	2 950 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 950 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

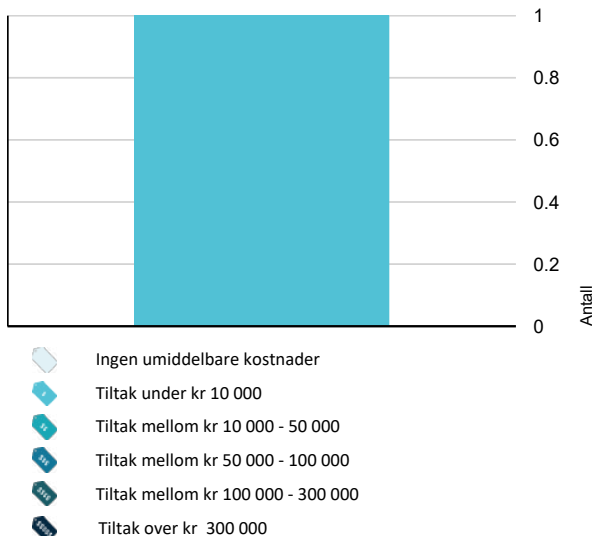
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjon/andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstingeniør finner det relevant for leiligheten. Dersom det foreligger tilstandsvurdering av fellesdeler/øvrige bygningsmasse anbefales dette innhentet.

Oppdraget er utført som en "nøkkeltakst", det vil si at selger ikke har bistått med opplysninger om boligen. Det har heller ikke vært anledning til å ta seg inn i eventuelle boder i fellesområder eller garasjeanlegg.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og
tettesjikt

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2007

UTVENDIG

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer er utvendig beslått med aluminium.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skjolder på innsiden av det ene stuevinduet ved kjøkkenet, noe som kan indikere at vinduet er punktert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med utvendig aluminiums beslag med 2-lags isolerglass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Ut fra stua er det adkomst til Innglasset veranda på ca. 6 m2 med fliser på gulv. Balkongen er utstyrt med gassbeholder og gassuttak til gassgrill.

Andre utvendige forhold

Flatt yttertak antagelig tekket med membran/folie.

Bærende yttervegger er oppført av armert betong, ellers er yttervegger oppført med bindingsverk.

Utvendig er fasadene på bygningen forblendet med teglstein, og beiset/malt trepanel.

Bygningen er fundamentert med støpte sålefundamenter og bærende konstruksjoner av betong.

Byggegrunn er leirgrunn.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og puss.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater har ulik bruksslitasje og behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

! TG 2 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

! TG IU Pipe og ildsted

Det er montert innebygd gasspeis i stuen.

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert svelling og skader på baderomsdøren. Øvrige innvendige dører har kun noen mindre merker, som anses som normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring må påregnes.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Det er registrert skjolder i himlingen over dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er skade på avløpet fra dusjkabinett og ned til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Avløp som går fra dusjkabinett til sluk bør skiftes.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, toalett og dusjkabinett. Det mangler festeskruer på toalettet. Toalettet var ikke løst på befaringsdagen.

1. ETASJE > BAD

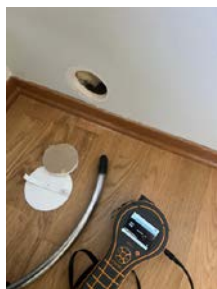
TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det var ikke mulig å måle med pigg i treverk pga. gips og stålstendere. Kjent tørt ut.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og tilkoblingsmuligheter til gassovn.

Kun noen mindre merker på fronter/benkeplate, som anses som normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det er registrert irr (grønnfarget korrosjon) på deler av kobberrør, noe som tyder på fuktpåvirkning eller mulig mikrolekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Irr kan over tid føre til svekkelse av rørene, med økt risiko for lekkasjer. Det kan også indikere skjulte vannskader eller kondensproblematikk i området.

Rørene bør inspiseres nærmere av rørlegger for å vurdere tilstand og eventuelt skifte ut skadede deler. Det bør også avklares om årsaken er fukt, kondens eller tidligere lekkasjer.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivaretatt i et av fellesarealene i bygget. Lufting av systemet er ikke besiktiget og derfor ikke kommentert av takstingeniøren. Felles avløpsrør har ukjent alder og er ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Løs ventil over det ene skapet på det ene soverommet.

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det var vanlig å koble varmtvannsbereder i stikkontakt når denne varmtvannsberederen ble tilkoblet. I dag er det krav om at nye varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer skal være fast tilkoblet.



TG 1J Andre installasjoner

Det er montert gassbeholder og gassuttak til gassgrill på verandaen, samt at det på kjøkkenet er montert gassuttak til gassovn.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med 63 A hovedbryter, automatsikringer og jordfeilautomater.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2007

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Det er hengt opp lamper i stue/kjøkken.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Det er hengt opp lamper i stue/kjøkken. Alle elektriske arbeider, av dagens eier, er utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I dette tilfelle mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget utenom lamper i stue/kjøkken, og det er derfor gitt TG 2. Det anbefales at anlegg kontrolleres av en el.-takstmann.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Tilstandsrapport

Røykvarslere, brannslukningsapparat og brannslange.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Terrengforhold

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. Tomten er svakt skrånende arrondert.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

81 m²/70 m²

*Boligbygg med flere boenheter : Gang, 2 Soverom,
Bad, Stue/kjøkken, 2 Bod*

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 400 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 950 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

2 950 000

Tillegg for andel fellesformue	+	38 435
Fradrag for andel felles gjeld	-	595 593

Konklusjon markedsverdi

2 400 000

Markedsvurdering

Markedsverdien som er satt i denne rapporten er takstmannens oppfatning av hva som er en normal markedsverdi. Det er viktig å være klar over at det ved salg av eiendommen vil være markedets etterspørsel som avgjør prisen.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Torggata 6 ,1707 SARPSBORG 56 m ² 2019 1 sov	17-12-2024	2 300 000	2 200 000	666 035	2 866 035	51 179
2 Astrids gate 49 ,1706 SARPSBORG 62 m ² 2007 1 sov	07-05-2024	2 750 000	2 750 000	24 136	2 774 136	44 744
3 Astrids gate 49 ,1706 SARPSBORG 71 m ² 2007 2 sov	23-05-2024	2 990 000	3 100 000	21 732	3 121 732	43 968
4 Astrids gate 49 ,1706 SARPSBORG 70 m ² 2006 2 sov	06-06-2024	2 990 000	2 950 000	21 732	2 971 732	42 453
5 Astrids gate 43A ,1706 SARPSBORG 63 m ² 1983 1 sov	12-01-2025	1 950 000	1 910 000	462 171	2 372 171	37 654
6 Astrids gate 43B ,1706 SARPSBORG 63 m ² 1984 1 sov	23-03-2025	1 900 000	1 875 000	456 117	2 331 117	37 002
7 Hals' gate 18 ,1707 SARPSBORG 97 m ² 1996 2 sov	07-05-2025	3 200 000	2 875 000	82 825	2 957 825	30 493

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	99 480
Vedlikeholdskostnader, ansatt av takstingeniør	Kr.	5 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	104 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 540 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 650 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 650 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	300 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	300 000

Kommentar

Byggekostnadene har variert svært mye det seneste årene, både materialprisene og timeprisene for håndverkere. Dette gir utfordringer ved beregning av byggekostnader i ulike takstopppdrag. Det er derfor tatt forbehold i rapporten om presisjonsnivået og usikkerheten som ligger i de beregnede byggekostnadene/teknisk verdi.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 950 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

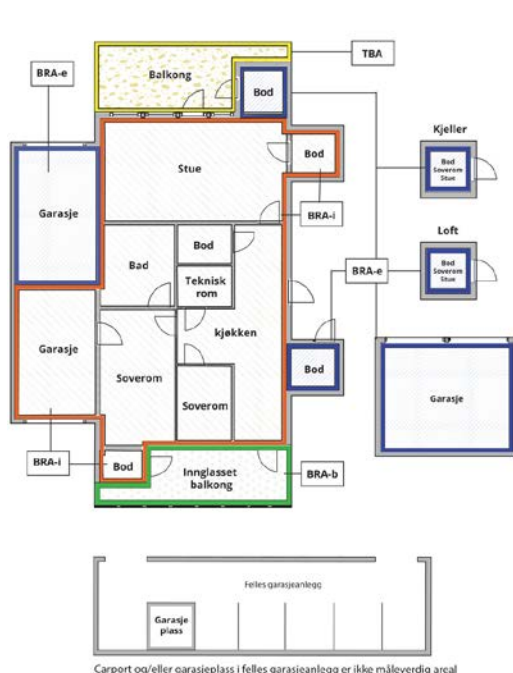
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	70		6	76	
Kjeller		5		5	
SUM	70	5	6		
SUM BRA	81				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Bad, Stue/kjøkken, Bod		
Kjeller		Bod i felles garasjekjeller	

Kommentar

Arealer målt på befaringsdagen. I tillegg medfølger en parkeringsplass.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	66	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2025	Jørn-André Isnes	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1	34		0	2296.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Astrids gate 49

Hjemmelshaver

Lilletorvet Borettslag

Kommentar

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

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/LILLETORVET BORETTSLAG	988073113		FRAM Forvaltning AS	Kostanian Vladimir Rubenovitsj

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
12	100	38 435 31.12.2024	595 593 01.05.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i Lilletorvet Borettslag i Sarpsborg sentrum. Området består av etablert boligbebyggelse i form av blokkleiligheter, flermannsboliger, eneboliger og diverse butikker/næringslokaler. Det er gangavstand til barnehager, barneskole, ungdomsskole, offentlige kontorer, idrettsanlegg og alt av butikker sentrum har å tilby. Avstanden til byens gågate er ca. 300 meter, og det er kort gangavstand til fine friluft- og turområder i Kulåsparken.

Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig, via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Det er felles tomt for borettslaget som er pent opparbeidet med gressplen, stenlagte gangarealer, sittegrupper og beplantning. Tomten er svakt skrånende arrondert.

Tinglyste/andre forhold

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

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

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

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 500 000	2008

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	8781300			
Kommentar				
Det er felles forsikring av bygningen gjennom borettslaget.				
Egen innboforsikring må tegnes.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.05.2025		Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	12.05.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	12.05.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2025	
2	22.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DX1853>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sarpsborg	
Oppdragsnr.	
1109250018	

Selger 1 navn
Vladimir Kostanian

Gateadresse	
Astrids gate 49	

Poststed	Postnr
SARPSBORG	1706

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

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/avtalnr.

Document reference: 1109250018

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 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 skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1109250018

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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, 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: 1109250018

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vladimir Kostanian	08616d54bebf5cb3767238c f4a7861f1e305d983	04.05.2025 10:52:48 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1109250018

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

Nabolagsprofil

Astrids gate 49 - Nabolaget Gleng/Fritznerbakken - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Astrid gate	2 min
Totalt 10 ulike linjer	
0.2 km	
Sarpsborg stasjon	4 min
Linje RE20	
0.3 km	
Oslo Gardermoen	1 t 30 min

Skoler

Lande barneskole (1-7 kl.)	13 min
438 elever, 22 klasser	
1.1 km	
Sandesundsveien barneskole (1-7 kl.)	13 min
437 elever, 35 klasser	
1.1 km	
Kurland barneskole (1-7 kl.)	17 min
444 elever, 22 klasser	
1.4 km	
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.)	8 min
562 elever, 36 klasser	
0.7 km	
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min
334 elever, 25 klasser	
2.2 km	
St. Olav videregående skole	11 min
860 elever, 42 klasser	
1 km	
Borg videregående skole	11 min
680 elever, 44 klasser	
5 km	

Ladepunkt for el-bil

Torget 2 Sarpsborg Kommune	5 min
Helsehuset Sarpsborg	6 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 72/100



Kvalitet på skolene

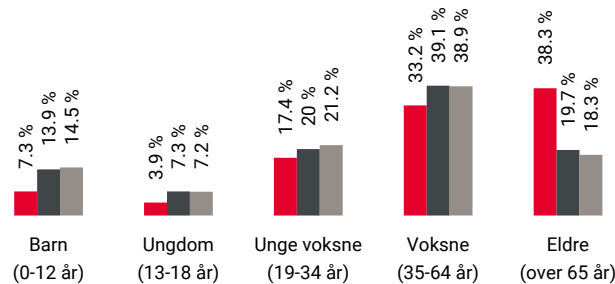
Bra 68/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gleng/Fritznerbakken	2 248	1 469
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Fritznerbakken barnehage (0-5 år)	5 min
74 barn	
0.4 km	
Askeladden barnehage (0-5 år)	5 min
39 barn	
0.4 km	
Kulås barnehage (0-5 år)	11 min
68 barn	
1 km	

Dagligvare

Rema 1000 Vatvedt Torg	5 min
Meny Sarpsborg	6 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 79/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 75/100



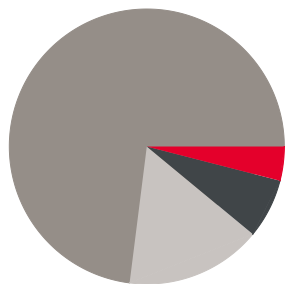
Gateparkering

Vanskelig til tider 74/100

Sport

⚽	Eilertsevja grusbane	3 min	🚶
	Fotball	0.3 km	
⚽	Glengsparken sandvolleyballbane	6 min	🚶
	Ballspill	0.5 km	
🚴	SATS Sarpsborg	7 min	🚶
🚴	SKY Fitness Sarpsborg	7 min	🚶

Boligmasse



4% enebolig
7% rekkehus
73% blokk
16% annet

«Gangavstand til alt og et trivelig område å bo i.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Storbyen

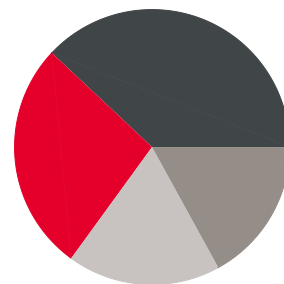
7 min



Vitusapotek Sarpsborg

5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder
38% 6-12 år
17% 13-15 år
18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



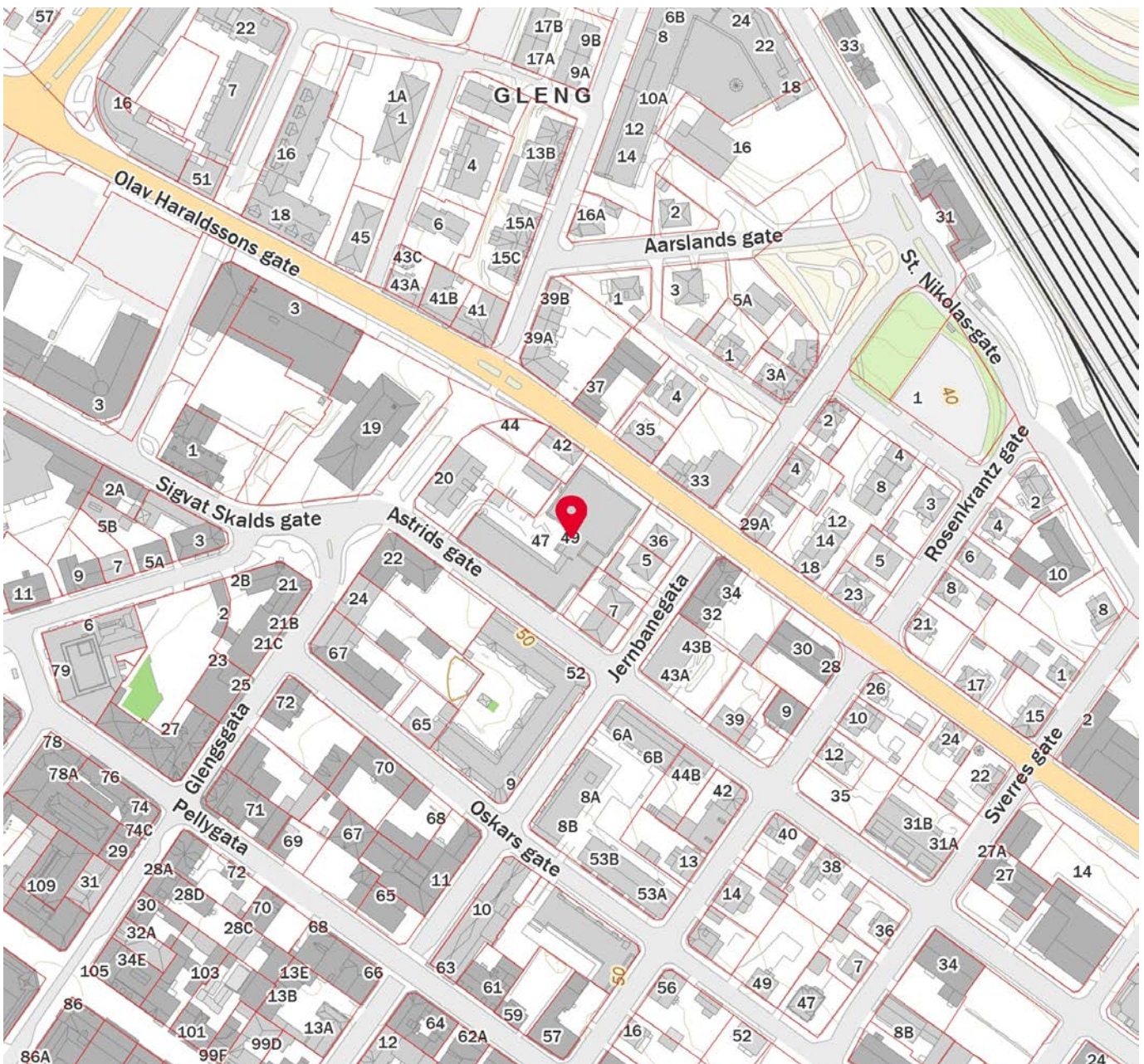
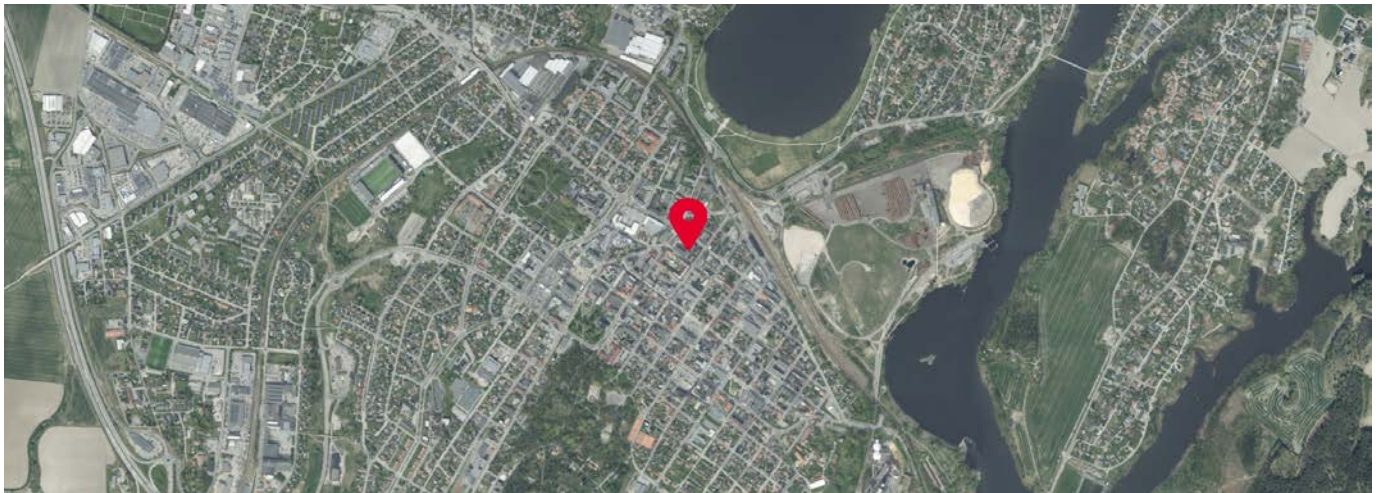
0%

60%

Gleng/Fritznerbakken
Fredrikstad/Sarpsborg
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	37%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	12%	4%



Ine Meisund Bredholt / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: fredag 2. mai 2025 12:00
Til: Ine Meisund Bredholt / Aktiv
Emne: Svar: Rekvisisjon info e-verk - 1109250018 (gjelder saksnummer 5463999)

Hei

Her er tilbakemelding vedrørende **Astrids gate 49 - andelsnr. 12 i Lilletorvet Borettslag, tilhørende:**
Vladimir Kostanian.

- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget.
- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 09.08.2019.

Med vennlig hilsen

Harry Skjennald
Elsikkerhetsingeniør
Omexom Elsikkerhet AS

30. april 2025 kl. 12:23 skrev Ine Meisund Bredholt / Aktiv:

Elvia AS tilsyn

**Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg**

E-post: ine.meisund.bredholt@aktiv.no

Solibo AS

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

Boligopplysninger for boligselskap:**Lilletorvet Borettslag**

05.05.2025

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 05.05.2025

Boligselskap: Lilletorvet Borettslag
Organisasjonsnr: 988073113
Gnr./bnr: 1/34
Eier(e): Vladimir Rubenovitsj Kostanian

Seksjonsnr: 12
Adresse: Astrids gate 49, 1706 Sarpsborg

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/Lilletorv/
Kontakt skjema til styret: home.solibo.no/hp/Lilletorv/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- **Styregodkjenning:** Nei
- **Særskilte begrensninger/klausuler:** Se boligselskapets vedtekter.
- **Dyrehold:** Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- **Forsikringsselskap:** Tryg Forsikring, avtalenr. 8781300
- **Sikringsordning:** Borettslaget er tilknyttet sikringsordning gjennom forsikrings-selskap IF. Sikringsordningen dekker boligselskapets inntekts-tap ved betalingsmislighold inntil 36 måneder, dog begrenset til 20 % av lagets totale felleskostnader pr år.

- **Opplysninger om ferdigattest/
midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- **Påkostninger/utbedringer:** Se årsmeldingen.
- **Forkjøpsrett:** Ingen
- **Tomt:** Eiet
- **Parkeringsbestemmelser:** Forr. Fører er ikke kjent med fordeling av parkering.

Informasjon om lån - lån 1:

Bank:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	1213.93.40033
Nominell rente (flyt):	5,50 %
Innfrielsesår:	2047
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	4
Saldo pr 01.05.2025:	kr 16 289 774
Andel av saldo:	kr 575 838
IN-ordning:	Ja

Informasjon om lån - lån 2 - tomtelån:

Bank:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	1213.93.40041
Nominell rente (flyt):	5,70 %
Innfrielsesår:	2032
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	4
Saldo pr 01.05.2025:	kr 1 106 266
Andel av saldo:	kr 19 755
IN-ordning:	Nei

Total fellesgjeld for andelen -

kr 595 593

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 3.950,- pr. md.
Måler for gass	kr 150,- pr. md.
Kapitalkostnad IN-lån	kr 3.890,- pr. md.
Lånekostnad tomtekjøp	kr 300,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 8.290,- pr. md.

Felleskostnader inkl:

Renter og avdrag fellesgjeld, kommunale avgifter, forretningsførsel, revisjon, heis, bygningsforsikring, grunnpakke tv og bredbånd, og andre drift- og vedlikeholdskostnader, eiendomssl felles strøm, serviceavtaler gass-nett, vaktmester, renhold, avsetning til fremtidig vedlikehold, samt styrehonorar.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 38 435	kr 599 441

Opplysning om restanser

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

Melding fra megler ved salg

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

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6570,- ink mva.

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

Med vennlig hilsen,

Solibo AS/Fram Forvaltning

Vedtekter for Lilletorvet Borettslag

organisasjonsnummer 988 073 113

vedtatt på konstituerende generalforsamling og sist endret den 12. mars 2025

§ 1 Formål

Lilletorvet borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom.

§ 2 Forretningskontor.

Borettslaget ligger i Sarpsborg kommune og har forretningsadresse i Fredrikstad Kommune.

§ 3 Andeler og andelseiere

Borettslaget har 56 andeler hvor hver andel er pålydende kr. 100,-. Lagets totale andelskapital er således kr. 5.600,-.

§ 4 Sameie i andel

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

Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

§ 5 Borett og bruksoverlating

5-1 Boretten

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.

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.

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.

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5-2 Bruksoverlating

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre ut over det som følger av § 5-4 til § 5-6 i lov om borettslag.

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

§ 6 Andelseiers vedlikeholdsplikt

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.

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-, golv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

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

Vedlikeholdet omfatter også beising/maling av egen bolig. Beis/maling og annet malerutstyr holdes av borettslaget. I tillegg skal andelseieren vedlikeholde sin naturlige del av fellesområdet/grøntanlegget.

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold inkludert reparasjon og utskifting selv om dette skulle vært utført av den forrige eieren.

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.

§ 7 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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.

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

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 unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

§ 8 Pålegg om salg og fravikelse

8-1 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.

8-2 Pålegg om salg

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.

8-3 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

§ 9 Felleskostnader og pantesikkerhet

9-1 Felleskostnader

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

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

9-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

§ 10 Styret og dets vedtak

10-1 Styret

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer.

Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

10-2 Styrets oppgaver

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.

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

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

10-3 Styrets vedtak

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.

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

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

10-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

§ 11 Generalforsamlingen

11-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

11-2 Tidspunkt for generalforsamling

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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.

11-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager.

Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

I 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 11-3 (1).

11-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

Generalforsamlingen kan ikke fatte vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen.

11-5 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.

11-6 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.

§ 12 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

12-1 Inhabilitet

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

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.

12-2 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.

12-3 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.

§ 13 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

13-1 Vedtektsendringer

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

13-2 Forholdet til borettslovene

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

Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

Lilletorvet borettslag

Husordensregler

Vedtatt på generalforsamlingen 24.03.14

§ 1 Formål

Husordensreglenes formål er å skape gode forhold innen eiendommen og mellom naboer samt å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr.

§ 2 Generelle retningslinjer

- Andelseierne er ansvarlig for at husordensreglene overholdes av de som bor eller besøker i leilighetene
- Enhver plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere
- Det må tas tilbørlig hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn. Mellom kl 2300 og 0600 har alle krav på natтеро. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet.
- Reparasjoner, boring og banking i vegger og lignende må kun skje i tidsrommet : hverdager 0800-2000, lørdager 0900-1700, ikke søndager.
- Lyd fra TV, radio og stereoanlegg må holdes på et rimelig nivå.
- Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som for eksempel maling, radio og TV-antennner, innglassing av balkong, skilt eller andre utvendige faste innretninger.
- Banking og risting av tepper og lignende må ikke foregå fra vinduer, svalgang, terrasse eller balkong. Det er tillatt å tørke klær på tørkestativ, ikke på rekkverket.
- Grilling på terrasse er kun tillatt med montert gassgrill.

§ 3 Avfallshåndtering

- Alt avfall (søppel) skal pakkes godt inn før det kastes. Pappesker må flatpakkes og deles før de legges i papir-container.
- Dersom det ikke er plass i containere må beboerne selv sørge for å fjerne søppel og frakte dette til den kommunale avfallsplassen.
- Inventar (møbler etc) kan ikke kastes i avfallsboden og den enkelte beboer må selv sørge for å fjerne dette.
- Lyset må slukkes i søppelboden

§ 4 Fellesareal

- Beboerne oppfordres til å verne om fellesarealene, spesielt gjelder dette beplantninger. Alle må medvirke til at området rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent.
- Avfall/fuglemat må ikke kastes ut på marken fra blokkene.
- Barnevogner, sportsutstyr o.l. må ikke oppbevares i inngangspartiene i hver etasje.
- Det skal ikke henges/lagres eiendeler/søppel i ganger til kjellerboder eller andre fellesarealer.
- Lyset slukkes og dører låses etter besøk i kjellerbodene.

§ 5 Parkering

- Parkering skjer på anvist parkeringsplass i kjelleren.
- Parkeringsplassene i kjelleren skal ikke benyttes til lagring av personlige eiendeler. For slik lagring skal man benytte kjellerbodene.
- Dersom man ikke har behov for parkeringsplass er det tillatt å leie ut denne, men kun til andre beboere i borettslaget.
- Gjesteparkeringsplasser skal kun benyttes av gjester. Parkering kan kun skje inntil 3 dager etter hverandre. Beboere kan benytte gjesteparkeringsplassene for korte stopp for av- og pålessing (maks 30 min). Ved parkering på gjesteplasser skal det alltid ligge parkeringsbevis synlig i bilen.

§ 6 Dyrehold

- Lufting av hund skal skje under kontroll og utenom fellesarealene.
- Hundeksremitter må fjernes
- Barn alene må ikke ha ansvar for dyr

§ 7 Annet

- Gangarealer, garasjen i kjelleren og svalganger tillates ikke benyttet til lek for barn eller andre. Bruk av rullebrett/rulleskøyter, sykler eller lignende er ikke tillatt.
- Tilgrising av heiser, vegger, gangarealer må unngås. Foreldre/foresatte er ansvarlig for skader barna påfører eiendommen.

§ 8 Klager

- Henvendelser til styret om brudd på husordensreglene skal skje skriftlig. Henvendelsene skal være underskrevet med fullt navn.



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ordinær generalforsamling

Lilletorvet Borettslag

12. mars 2025

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

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

«Styret avgjør korleis generalforsamlinga skal gjennomførast.

Generalforsamlinga skal gjennomførast som fysisk møte dersom minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det. Styret kan setje ein frist for når eit krav om fysisk møte kan fremjast. Fristen kan tidlegast gå frå andelseigarane har blitt informerte, om kva saker generalforsamlinga skal behandle, og må vere så lang at andelseigarane får rimeleg tid til å vurdere om dei skal fremje krav om fysisk møte.

Dersom generalforsamlinga ikkje blir gjennomført som fysisk møte, må styret syte for ei forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at krava til generalforsamling i lova er oppfylte. Systema må sikre at deltakinga og røystinga kan kontrollerast på ein trygg måte, og det må brukast ein trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakarene.»

FYSISK MØTE

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

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

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



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Til eiere i Lilletorvet Borettslag

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Generalforsamling gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:

12.03.2025

Tidspunkt:

kl. 17:00

Sted:

IOGT-huset, Pellygt. 70, Sarpsborg

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

6. ENDRING AV VEDTEKTENS § 2, Forretningskontor

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

1 KONSTITUERING

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
- 1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
- 1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2 ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Øivind Eriksen	På valg:	2026
Styremedlem	Ellen Bjørnsen	På valg:	2026
Styremedlem	Per Gunnar Olsen	På valg:	2025
Styremedlem	Glenn Kristiansen	På valg:	2025
Styremedlem	Andrea Sønsterud Jansen	På valg:	2025
Varamedlem	Øyvind Schrøder	På valg:	2025
Valgkomitè	Inger Fjeld og Svein Rasch		

Kontaktinformasjon

Borettslagets hjemmeside: <https://home.solibo.no/hp/Lilletorv>

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

Forretningsfører

Navn: **Solibo Fredrikstad AS**

Revisor

Navn: **Solhøi Revisjon AS**

Forsikring

Forsikringsselskap: **Tryg Forsikring**

Polisenummer: **8781300**

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

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

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

Styret har i perioden hatt 14 styremøter hvor påkommende saker er behandlet fortløpende.

Borettslaget begynner å dra på årene og derfor viktig å ta saker som kommer på fortløpende.

Ting som kan nevnes her er :Reparert lekkasje i bod kjeller, gass målere byttet i alle leiligheter, malt 28 utvendige dører, vedlikeholdt og reparert gasstanken, reparert låssystem inngangsdøren, kjøpt inn pergola og møbler

Avholdt dugnader og juletretenning med gløgg og musikk. Det ble også avholdt et ekstra beboermøte om gassmålere.

Styret har satt opp et budsjett for 2025 hvor blant annet rengjøring av ventilasjon systemet vil bli den største utgiften.

Setter også av penger til fremtidig vedlikehold og begynner å få en grei sum der ref. regnskapet.

8 leilighet har byttet eiere i 2024 og ser man på priser er vi et populært sted å flytte inn i.2 av leilighetene er utleid.

Så takk for året som har gått

Kommentarer til årsregnskapet

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

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

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

3 ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Lilletorvet Borettslag

Resultatregnskap 2024

	Noter	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter:					
Innkrevde felleskostnader	1	2 654 400	2 486 400	2 654 400	2 654 400
Innkrevde lånekostnader/fellesgjeld	1	1 264 339	1 205 016	1 320 000	1 320 000
Innkrevde lånekostnader tomtekjøp	1	201 600	201 600	201 600	201 600
Innkrevde for gassmåler	1	16 800	0	0	100 800
Sum inntekter		4 137 139	3 893 016	4 176 000	4 276 800
Kostnader					
Personalkostnader	2	10 575	7 896	10 575	10 575
Styrehonorar	2	75 000	56 000	75 000	75 000
Avsetning vedlikeholdsfond		150 000	150 000	150 000	150 000
Drift og Vedlikehold	3	205 326	216 900	252 300	250 000
Avskrivning eiendeler		40 564	17 509	0	0
Leie parkeringsplass		20 735	20 809	18 800	18 800
Nyanskaffelser	4	69 694	1 736	0	0
Driftskostnader heis		31 378	58 229	73 500	52 100
Renhold		110 690	136 564	105 000	131 270
Vaktmester	2	84 492	101 391	78 460	78 460
Strøm		135 351	162 316	130 000	150 000
Avgift Kabel-TV		366 388	349 085	355 000	379 215
Drift og vedlikehold Gassnett		155 363	135 815	105 600	139 725
Juridisk rådgivning		0	18 813	10 000	0
Forsikringer		117 611	91 681	100 800	123 926
Kommunale avgifter		639 350	567 682	662 300	730 000
Eiendomsskatt		253 441	253 441	253 500	253 500
Revisjonshonorar		11 260	10 000	19 500	11 880
Forretningsførerhonorar		128 506	120 891	128 500	133 000
Styreportal		15 739	15 621	16 500	16 500
Andre Driftsutgifter	5	114 540	115 518	78 600	120 000
Sum kostnader		2 736 002	2 607 896	2 623 935	2 823 951
Driftsresultat		1 401 137	1 285 120	1 552 065	1 452 849
Renteinntekter bank		89 508	81 348	0	65 000
Rentekostnader		-979 671	-879 951	-1 025 042	-962 500
Resultat av finansposter		-890 163	-798 603	-1 025 042	-897 500
Årsresultat		510 973	486 517	527 023	555 349
Overføringer					
Overført annen egenkapital	6	510 973	486 517		

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier**Lilletorvet Borettslag****Balanse 2024**

	Noter	2024	2023
EIENDELER			
<u>Varige driftsmidler</u>			
Bygninger	7,9	129 920 000	129 920 000
Tomter	7,9	2 564 048	2 564 048
Port-telefon	7	122 565	140 074
Gass-målere	7	207 490	0
Sum anleggsmidler		132 814 103	132 624 122
<u>Fordringer</u>			
Forskudd til leverandører		207 410	297 611
Restanser fellesutgifter		24 356	0
Sum fordringer		231 766	297 611
<u>Bankinnskudd og kontanter</u>			
Bankinnskudd		2 085 497	2 244 717
Sum bankinnskudd og kontanter		2 085 497	2 244 717
Sum eiendeler		135 131 366	135 166 450
EGENKAPITAL OG GJELD			
<u>Egenkapital</u>			
Andelskapital	6	5 600	5 600
Sum innskutt egenkapital		5 600	5 600
Annen egenkapital	6	8 018 186	7 507 213
Sum opptjent egenkapital		8 018 186	7 507 213
Sum egenkapital		8 023 786	7 512 813
<u>Gjeld</u>			
<u>Avsetning fremtidig forpliktelser</u>			
Avsetning vedlikehold	6	828 202	678 202
Sum avsetning fremtidig vedlikehold		828 202	678 202
<u>Langsiktig gjeld</u>			
Pantegjeld	8,9	16 384 265	16 737 582
Pantegjeld	8,9	1 134 725	1 243 757
IN-Ordning	8,9	64 275 477	64 275 477
Borettsinnskudd	7,9	44 320 000	44 320 000
Sum langsiktig gjeld		126 114 467	126 576 816
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Forskuddsbetalt fellesutgifter		27 172	24 755
Leverandørgjeld		35 659	208 441
Påløpne renter		5 278	7 780
Skyldig f.penger/arb.giveravgift		15 309	15 311
Annen kortsiktig gjeld		20 106	42 356
Kortsiktig gjeld andelseiere IN-Ordning		61 388	99 977
Sum kortsiktig gjeld		164 911	398 619
Sum gjeld		127 107 580	127 653 637
Sum egenkapital og gjeld		135 131 366	135 166 450

Årsregnskapet er elektronisk signert av styret den 11. februar 2025

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Lilletorvet Borettslag

Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper

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

Anleggsmidler er videreført med samme verdi, kostpris, som i regnskapet for 2023.

Borettslaget har inngått avtaler med lånegiver og mellom borettslaget og andelseierne om IN-ordning - hvorpå den enkelte andelseier er gitt anledning til å foreta individuell nedbetaling av gjeld på sin andel av borettslagets gjeld.

Innbetaling fra andelseierne til dekning av fellesutgifter inntektsføres ved forfall.

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

Note nr. 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelse, lån til ansatte m.v

Lønnskostnader	2024	2023
Lønn inkl. feriepenger/honorar	149 050	144 861
Arb.g.avg.	21 016	20 425
Pensjonskostnad	0	0
Andre lønnsrelaterte ytelser	0	0
Sum	170 067	165 287

Borettslaget har hatt 1 person som har utført vaktmestertjenester i løpet av året.

Borettslaget er ikke pålagt pliktig tjenestepensjon i hht. lov om obligatorisk tjenestepensjon

Kostnadsført lønn er lønn til vaktmester og honorar til styrets medlemmer

Note nr. 3 - Drift og Vedlikehold

Det er kostnadsført totalt kr. 205.326,- for drift og vedlikehold av bygningen i år 2024.

Det er malt 28 dører utvendig kr. 55.125,-, injisering rundt ståldrager kr. 52.500,-, byttet fjærer garasjeport kr. 23.996,25
56 sett filter med service og kontroll kr. 45.500,-, bytte lamper, rep. lekkasje på stengeventil etc.

Note nr. 4 - Nyanskaffelser

Borettslaget har anskaffet Pergola i år 2024 og innredet med gardiner, bord og stoler.

Dette er kostnadsført med kr. 69.694,-

Note nr. 5 - Andre driftskostnader

Det er kostnadsført totalt kr. 114.540,- under posten Andre Driftskostnader i år 2024

Dette er bl. annet jord, blomster, leie av container, utstyr til dugnad, brukerrettigheter, porto, kopiering, bankgebyr etc.
postkasse-skilt, kontor-rek., lyspærer, servering generalforsamling og leie lokal og servering dugnad, leie kvistkutter etc.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier**Note nr. 6 - Disponible midler/Egenkapital**

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01.	2 143 709	1 962 397
<u>Endringer</u>		
Innbetalt andelskapital		
Årets resultat	510 973	486 517
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	462 350	494 501
Fradrag for kjøp av Gass-målere	230 545	0
Avskrivning Port-telefon og Gass-målere	40 564	39 296
Avsetning vedlikeholdsfond	150 000	150 000
Fradrag for benyttet av vedlikeholdsfond	0	0
Disponible midler pr. 31.12.	2 152 352	2 143 709
Øremerket bankinnskudd til fremtidig vedlikehold er	828 202	678 202
 <u>Annen egenkapital</u>		
Andelskapital (56 andeler)	5 600	5 600
 Egenkapital pr. 01.01.	7 512 814	7 026 297
Årets resultat	510 973	486 517
Egenkapital pr. 31.12.	8 023 787	7 512 814

Note nr. 7 - Anleggsmidler

Boligbygg er anskaffet i 2007 for kr. 129.920.000,-.
Tomt ble anskaffet i 2008 for kr. 2.564.048,-.
Dette ble finansiert ved opptak av lån.
Avskrivningssatsen er satt til kr. 0,-.
Gulvaskemaskin er anskaffet i 2017 for kr. 35.000,-. Avskrives over 5 år med kr. 7.000,- pr. år.
Port-telefon er anskaffet i 2022 for kr. 199.300,-. Avskrives over 10 år med kr. 19.930,- pr. år.
Pga. innlevering av 7 stk.port-telefon apparater på til sammen kr. 21.788,- er ny avskrivning kr. 17.509,-
Nye gass-målere er montert til en kostnad på kr. 230.545,-. Avskrives over 10 år med kr. 23.055,- pr. år.
Dette er finansiert på følgende måte:

Lån i Nordea Bank Norge ASA	85 600 000
Innskudd fra beboerne	44 320 000
Sum	129 920 000

Note nr. 8 - Langsiktig fordringer og gjeld

Lån i Nordea Bank Norge ASA, opptatt i 2007
Refinansiert lånet og byttet til DNB Bank ASA i 2020

	2024	2023
Gjeld 1/1	17 981 338	19 368 242
Innløst lån i løpet av året	0	0
Låneopptak i løpet av året	0	0
Nedbetalt fellesgjeld (IN-ordning)	0	892 403
Avdrag	462 350	494 501
Gjeld 31/12	17 518 988	17 981 338

Lånets betingelser	Annuitetslån
85 600 000	10 år avdragsfritt deretter 30 år nedbetaling
	Første avdrag forfalt 28.12.2017
	Lånet er nedbetalt i år 2047
	Flytende rente pr. 31/12 - 5,50 %

Tomtelån	2 600 000	Annuitetslån med nedbetaling over 25 år.
		Flytende rente pr. 31/12 - 5,70 %

**Borettslaget består av 56 andeler.**

38 stk. andeler har opprinnelig kr. 1.400.000,- i fellesgjeld.

18 stk. andeler har opprinnelig kr. 1.800.000,- i fellesgjeld.

40 stk. andelseiere har valgt å nedbetale 100 % av sin andel av fellesgjeld.

1 stk. andelseier har valgt å nedbetale 75 % av sin andel av fellesgjeld.

4 stk. andelseiere har valgt å nedbetale 50 % av sin andel av fellesgjeld.

1 stk. andelseier har valgt å nedbetale 25 % av sin andel av fellesgjeld.

Dette utgjør til sammen kr. 64.275.477,-

Nedbetalt fellesgjeld i henhold til den inngåtte avtale om IN-ordning fremgår av ovenstående oppstilling.

Ved innbetaling fra andelseierne iht IN-ordningen - trer andelseieren inn i den sikkerheten banken har for lånet og får sidestilt prioritet for det innbetalte beløpet.

Lånet er ikke refunderbart eller skal tilbakebetales andelseier, og som oppstillingen viser - så er nedbetalt fellesgjeld iht. IN-ordningen gått til fradrag i borettslagets gjeld.

Hver andelseier har kr. 20.263,- i restgjeld i tomtelån pr. 31.12.24

Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt:

Gjeld til kredittinstitusjoner	<u>14 782 974</u>	<u>15 392 092</u>
--------------------------------	-------------------	-------------------

Note nr. 9 - Pantstillelser**2024****2023**

Borettslagets bokførte gjeld som er sikret ved pant.	<u>126 114 464</u>	<u>126 576 814</u>
--	--------------------	--------------------

Den bokførte verdien av eiendeler som er stilet som sikkerhet for denne gjeld er:

Tomter og bygninger	<u>132 484 048</u>	<u>132 484 048</u>
Sum	<u>132 484 048</u>	<u>132 484 048</u>

Pantobligasjonenes pålydende	<u>144 320 000</u>	<u>144 320 000</u>
------------------------------	--------------------	--------------------

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier**SOLHØI REVISJON AS**Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
føreselskapRegistrert i Foretaksregisteret
NO 952 011 677 MVA
Bankgiro 6129.05.44644
Hjemmeside: www.solhoi.no

Til generalforsamlingen i Lilletorvet Borettslag

Uavhengig revisors beretning**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet for Lilletorvet Borettslag som viser et overskudd på NOK 510 973. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en

Solhøi Revisjon AS · Hundskinnveien 98 1711 Sarpsborg · E-post: post@solhoi.no · Tlf: +47 69 13 83 33

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

Signert av
SIGNICAT
30.03.2025

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier**SOLHØI REVISJON AS**

Side 2

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Sarpsborg, 20. februar 2025
Solhøi Revisjon AS

Lars M Snopestad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Solhøi Revisjon AS · Hundskinnveien 98 1711 Sarpsborg · E-post: post@solhoi.no · Tlf: +47 69 13 83 33

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

Verifisert av
SIGNICAT
20.02.2025

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.



4 GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 75.000,-
Styret vedtar intern fordeling.

5 VALG AV TILLITTSVALGTE

5.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

5.2 Valg av 1-2 varamedlemmer for 1 år

5.3 Valg av 2 medlemmer til valgkomité for 1 år

**Valgkomiteens innstilling vil bli kunngjort på årsmøte – det vil også
være mulighet for forslag om andre kandidater.**

6 INNKOMMEN SAK

6. ENDRING AV VEDTEKTENES § 2 - FORRETNINGSKONTOR

Forslagstiller: styret

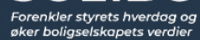
Forretningsfører har endret adresse fra Sarpsborg til Fredrikstad og
borettslagets vedtekter må endres tilsvarende.

§ 2 Forretningskontor.

Borettslaget ligger i Sarpsborg kommune, men har forretningsadresse i
Fredrikstad Kommune.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Vedtektsendringen godkjennes.

[illegible]



This image shows a full page of white paper with horizontal black lines, resembling notebook paper. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There is no handwriting or other markings on the paper.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

FULLMAKTSSKJEMA

GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

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

Registrering av eiers informasjon	
Eiers navn	_____
Signatur	_____
*Medeiers navn	_____
Seksjon/Andel/Aksjenr.	_____ **Leilighetsnr. _____
Epost	_____
Dato	_____ Sted _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt	
Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:	
Fornavn	_____
Etternavn	_____
Epost	_____
Telefon.	_____
Møtedato	_____

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I LILLETORVET BORETTSLAG

Møtedato: onsdag, 12. mars 2025
Møtetidspunkt: Klokken 17:00
Møtested: IOGT-huset, Pellygata 70, Sarpsborg

Til stede fra Solibo

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Linda Landgraff foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Øivind Eriksen utpekt

Til å underskrive protokollen ble Rune Nilsen og Mona Melheim foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

32 andelseiere

1 fullmakter

Totalt 33 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 75.000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av 2 styremedlemmer

Per Gunnar Olsen	ble valgt for 2 år
Glenn Kristiansen	ble valgt for 2 år
Elisabeth Bastesen	ble valgt for 2 år

5.2. Valg av 1 – 2 varamedlemmer

Øyvind Schrøder	ble valgt for 1 år
Knut Moe	ble valgt for 1 år

5.3. Valg av 2 medlemmer til valgkomité

Wiggo Meyer	ble valgt for 1 år
-------------	--------------------

I tillegg utpeker styret ett av styremedlemmene for 1 år

6 Innkommen sak; Endring av vedtektens § 2 - Forretningskontor

Se saksfremlegg i innkallingen.

Vedtak: Ny § 2 godkjennes enstemmig og erstattes med følgende:

«Borettslaget ligger i Sarpsborg Kommune, men har forretningskontor i Fredrikstad Kommune»

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder:	Øivind Eriksen	På valg: 2026
Styremedlem:	Elisabeth Bastesen	På valg: 2027
Styremedlem:	Per Gunnar Olsen	På valg: 2027
Styremedlem:	Ellen Bjørnsen	På valg: 2026
Styremedlem:	Glen Kristiansen	På valg: 2027
Varamedlem:	Øyvind Schrøder	På valg: 2026
Varamedlem:	Kent Moe	På valg: 2026
Valgkomitè:	Wiggo Meyer	På valg: 2026
Valgkomitè:	1 medlem fra styret	På valg: 2026

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Protokollvitne:

Protokollvitne:

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med E-signere

13-03-2025 12:15:48 UTC

Undertegner

Dato

Linda Landgraff
linda@solibo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.131.16

320 LILLETORVET BORETTSLAG 988073113 Norge

Signert med E-signere

13-03-2025 11:47:09 UTC

Undertegner

Dato

Rune Nilsen
liadammen@mac.com
+4796996033

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 84.210.1.221

Signert med E-signere

19-03-2025 20:30:21 UTC

Undertegner

Dato

Mona Melheim
mona.melheim@gmail.com
+4799353566

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 84.210.0.222



Ab arkitekter as
Postboks 858
1670 KRÅKERØY

Deres ref.:

Vår ref.:

07/04883-5 /GB/L42;&18

Dato:

11.09.2007

Ferdigattest - gnr 1 bnr 34 - Astrids gate 47 og 49

Tiltak:

Søknaden gjelder ferdigattest for boligblokk.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99 gis ferdigattest for ovennevnte tiltak.

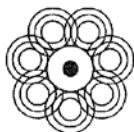
Ferdigattesten gis på grunnlag av anmodning om ferdigattest, kontrollerklæringer med mer mottatt 06/09 - 2007.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på myndighetenes avslutning av saken.

I følge kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det ikke registrert mangler.

Gunnar Bøhaugen
Saksbehandler
Seksjon byutvikling

Kopi til: Faktor Eiendom ASA, Rådhusveien 7, 1743 Klavestadhaugen



Postadresse: Postboks 237, 1702 Sarpsborg
Fakturaadresse: Postboks 505, 1703 Sarpsborg
Besøksadresse: Sarpsborg rådhus, Glengsgt. 38, 1707 Sarpsborg
Tlf. sentralbord: 69 11 60 00 Telefaks: 69 15 00 13
Tlf. servicetorg: 69 10 80 00
E-post: postmottak@sarpsborg.com
Internett: www.sarpsborg.com



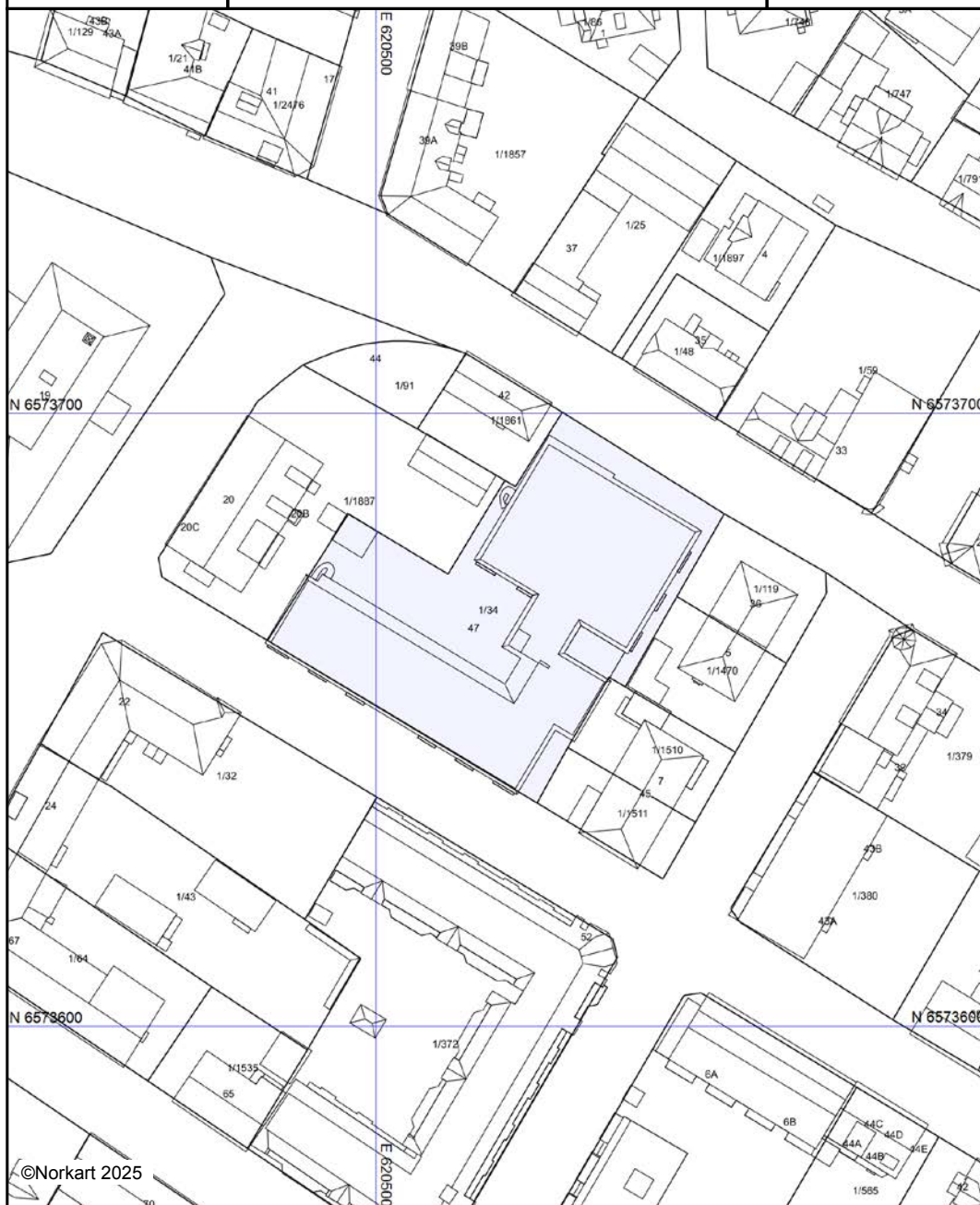
Sarpsborg kommune

Kommuneplan

Eiendom: 1/34
Adresse: Astrids gate 49
Utskriftsdato: 06.05.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Eiendom	3105 1/34		
Utskriftsdato	06.05.2025	Antall datasett	19

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

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

6 Berørte datasett

- ❗ Kommunedelplan
- ❗ Kulturminner - SEFRAK
- ❗ MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- ❗ Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru
- ❗ KVIKKLEIRE
- ❗ REGULERINGSPLAN

13 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ 100-METERSZONE SJØ
- ✔ Forslag kommunedelplan Intercity Rolvsøy - Borg bryggerier
- ✔ Kommunedelplan hensetting – Fredrikstad Sarpsborg
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner – Fredete bygninger
- ✔ Oppheving av reguleringsplaner
- ✔ VERNEVERDIVURDERING
- ✔ FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- ✔ Gul liste
- ✔ KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- ✔ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ KVIKKLEIRE
- ✔ REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID

Kommunedelplan

Kilde	Kommunene	Versjon	11.04.2025
-------	-----------	---------	------------



Om datasettet

Kommuneplanens arealdel er hjemlet i Plan og bygningslovens § 11. Alle kommuner er pålagt å ha en arealplan som viser områder for vern og områder for bruk. Kommuneplanens arealdel er den fysiske delen av kommuneplanen og verktøyet for å nå målene i kommuneplanens samfunnsdel. Plankartet er juridisk bindende og er en del av hjemmelsdokumentet for å styre den fysiske utviklingen gjennom detaljplanlegging og byggesaksbehandling. Plankartene må leses sammen med de juridiske bestemmelsene for planen om planbeskrivelsen som beskriver intensjonene i planen. Selv om arealplanen viser en varighet på 12 år, vil planen revideres flere ganger i perioden og områders bruk, vern og utnyttelse kan endre seg i revisjonen. Planens omfattende varighet er for å dra opp hoveddrammene for en lengre planperiode.

Tegnforklaring

KpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Sentrumsformål - Nåværende
KpArealformålOmråde - Grønnstruktur	Park - Nåværende
KpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur	Veg - Nåværende
KpFareSone	Rasfare
KpAngittHensynSone	Bevaring kulturmiljø
KpGjennomføringSone	Krav om felles planlegging
KpBestemmelseOmråde	Bestemmelseområde
KpAngittHensynGrense	KpAngittHensynGrense
KpGjennomføringGrense	Gjennomføringgrense
KpBestemmelseGrense	Bestemmelsegrense
KpOmråde	Kommuneplanområde
KpArealGrense	Grense for arealformål

Kommuneplanområde

PlanID	Plannavn	Link
201501	Kommunedelplan Sentrum 2019 - 2031	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=201501)

Formålsområde

Arealbruksstatus	Kommuneplanformål
(1) Nåværende	(2010) Veg
(1) Nåværende	(1130) Sentrumsformål

Bestemmelseområde

Bestemmelseshjemmel	Navn
(5) byggegrensar, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Bykjernen
(7) hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	H570_1
(5) byggegrensar, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Gleng

AngittHensynsone

Angittthensynsone	Hensynsonenavn
(570) Bevaring kulturmiljø	H570_01

Faresone

Fare	Hensynsonenavn
(310) Ras- og skredfare	H310_01

Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.01.2025
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Eiendommen ligger innenfor vedtatt kommunedelplan for InterCity og fv. 118 Ny Sarpsbru, delstrekning Borg bryggerier – Klavestad. Se plananalysen for mer informasjon.

Kommuneplanområde

PlanID	Plannavn	Link
201601	Kommunedelplan InterCity dobbeltspor Fredrikstad-Sarpsborg (delstrekning Borg bryggerie-Klavestad) og Fv.118 Ny Sarpsbru	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=201601)

Formålsområde

Arealbruksstatus	Kommuneplanformål
(1) Nåværende	(1130) Sentrumsformål

Angitthensynsone

Angitthensynsone	Hensynsonenavn
(570) Bevaring kulturmiljø	H570_01

Båndleggingsone

Arealbruksstatus	Båndlegging
(2) Framtidig	(710) Båndlegging for regulering etter pbl.

Faresone

Fare	Hensynsonenavn
(310) Ras- og skredfare	H310_01

Kulturminner - SEFRAK

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	05.05.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

På eiendommen ligger bygning(er) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registret, men som ikke er freda etter Kulturminneloven.

Tegnforklaring

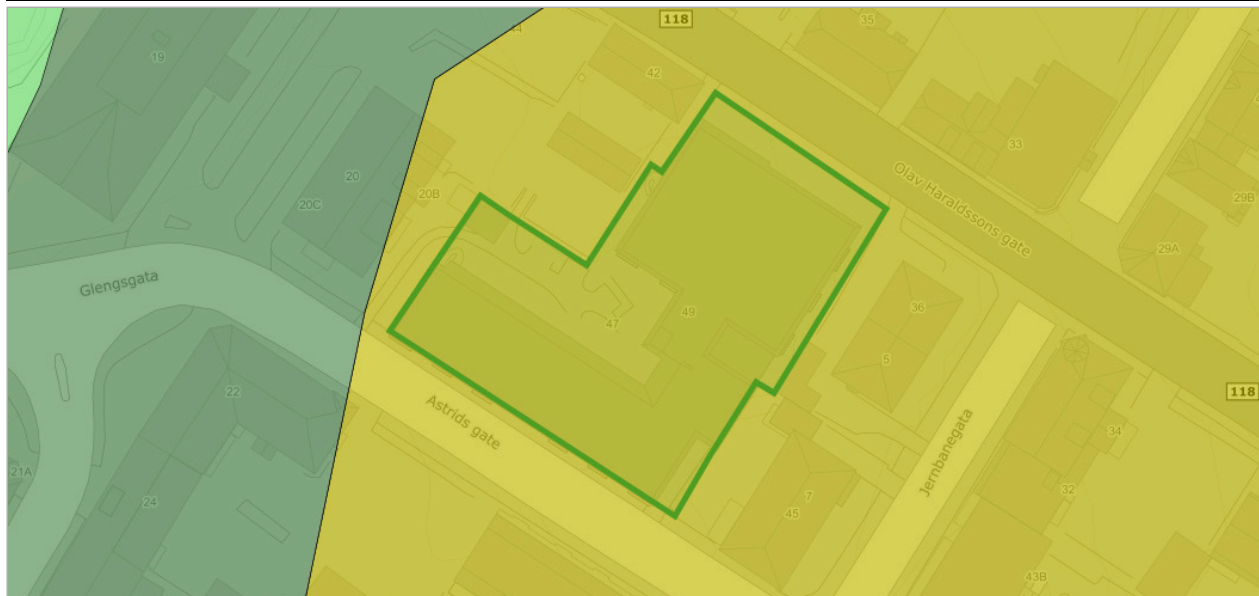
- Sefrakbygninger
- ▲ Bygning er fjernet
- ▲ Ikke-meldepliktig bygg
- ▲ Meldepliktig bygg

Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status
0105-0205-013	BOLIGHUS, OLAV HARALDSONSGT. 38, SARPSBORG	Ruin eller fjernet objekt

KVIKKLEIRE

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	27.04.2025
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område med potensiell fare (aktomhetsområde) for større kvikkleireskred.

Tegnforklaring

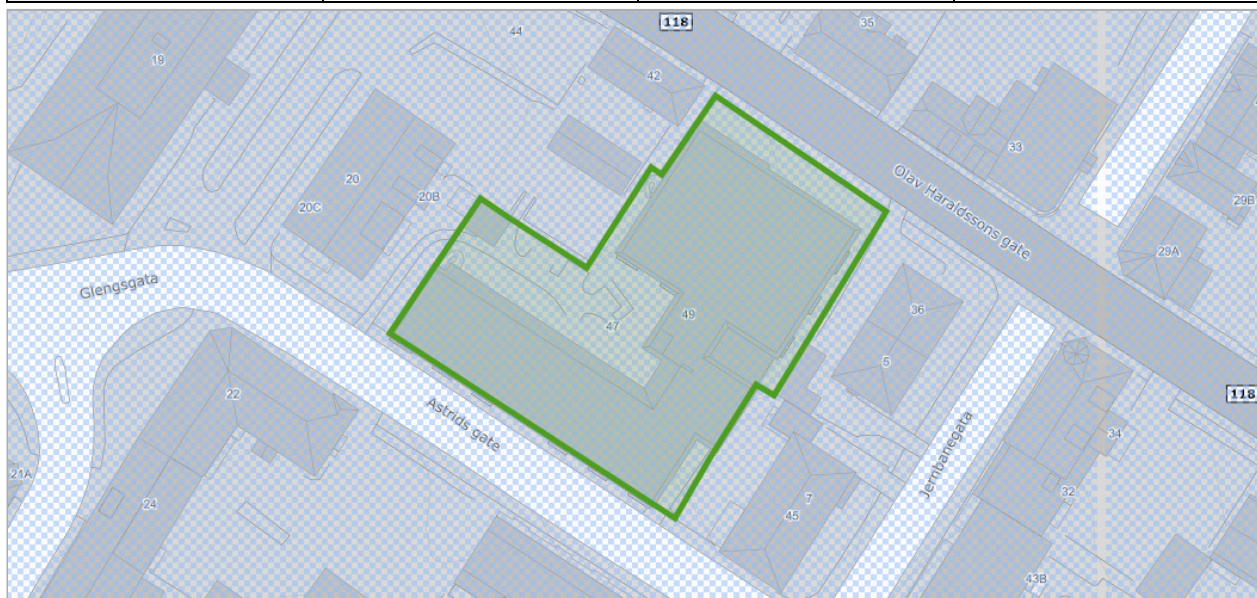
Kvikkleiredekning
■ Kartlagt
Kvikkleiresone
■ Middels kvikkleirefare
■ Ingen kvikkleirefare

Objekter

Navn	Faregrad
Ruinparken	Middels

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 aktsomhetskart er imidlertid svært grovmasket.

Tegnforklaring

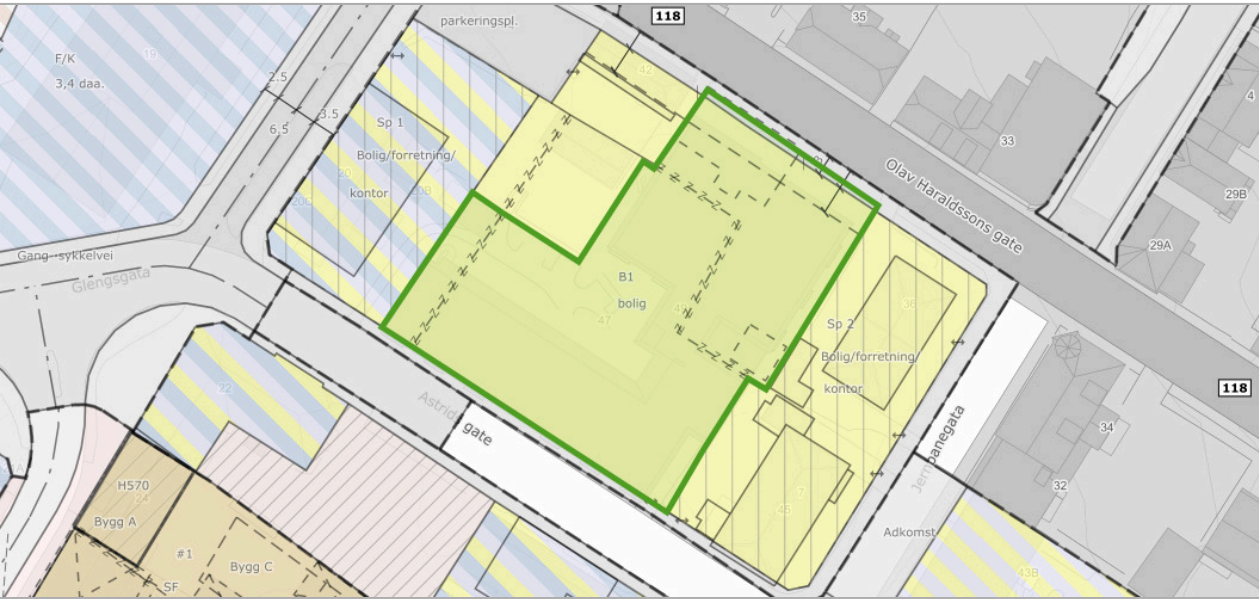
 Middels

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmasstype
Middels	Randmorene/randmorenebelte

REGULERINGSPLAN

Kilde	Kommunene	Versjon	11.04.2025
-------	-----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

RbFormålOmråde - Fellesområder	Fellesområde
RbFormålOmråde - Offentlige trafikkområder	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang sykkelveg
	Gatetun
	Parkeringsplass
RbFormålOmråde - Byggeområder	Boliger med tilhørende anlegg
RbFormålOmråde - Kombinerte formål	Bolig/forretning
	Bolig/forretning/kontor
	Forretning/kontor
	Annet kombinert formål
RbBevaringOmråde	Bygninger
RbBevaringGrense	RbBevaringGrense
RpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur	Kjøreveg
	Fortau
RpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Sentrumsformål
RpAngittHensynSone	Kulturmiljø
RpBestemmelseOmråde	Udefinert
RpAngittHensynGrense	RpAngittHensynGrense
RpBestemmelseGrense	RpBestemmelseGrense
RpOmråde	Planområde
RpFormålGrense	RpFormålGrense
RpGrense	RpFormålGrense
	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Planens begrensning
RpJuridiskLinje	Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrense oppheves
	Bygg bevares
	Byggegrense
	Byggelinje
	Eksisterende bebyggelse
	Bebyggelse forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisktslinje
	Målelinje avstandslinje
	Målelinje avstandslinje symbol
RpJuridiskPunkt	Stenging avkjørsel
	Avkjørsel
RpPåskrift	Reguleringsformål
	Felt navn
	Areal
	Bredde
	Plantilbehør
	Udefinert

Planområde

PlanID	Plannavn	Link
--------	----------	------

11083	Kvartal 62A	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=11083)
-------	-------------	--

Formålsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse
B1	(110) Boliger	-
-	(320) Gang-/sykkelvei	-

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

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Astrids gate 49	H0112	1/34	71	3	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KOSTANIAN VLADIMIR R 071297*****	Eiendomsrett 1/1	P.A.Gloslis vei 8A 1654 SELLEBAKK	Bosatt

Vegadresse: Astrids gate 49

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1706 SARPSBORG	Kirkesogn	02020101 Sarpsborg
Grunnkrets	205 Gleng	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	2 Gamle Sarpsborg		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
2	24312917		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	16.04.2007

2: Bygning 24312917: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 16.04.2007

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	6470
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	6470
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebyggd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	56

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	03.10.2005	05.10.2005
Igangsettingstillatelse	15.01.2006	11.12.2006
Tatt i bruk	16.04.2007	26.04.2007

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	14	1160	0	1160	0	0	0
H03	14	1160	0	1160	0	0	0
H02	14	1160	0	1160	0	0	0

H01	14	1130	0	1130	0	0	0
K01	0	1860	0	1860	0	0	0

Borettslag

Navn	LILLETORVET BORETTSLAG	Org.nr	988073113
Adresse	Jens Wilhelmsens gate 3, 1671 KRÅKERØY	Ant. andeler	1

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

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	1/34	2296.9	



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 06.05.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	34	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Astrids gate 49, 1706 SARPSBORG								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommunedelplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

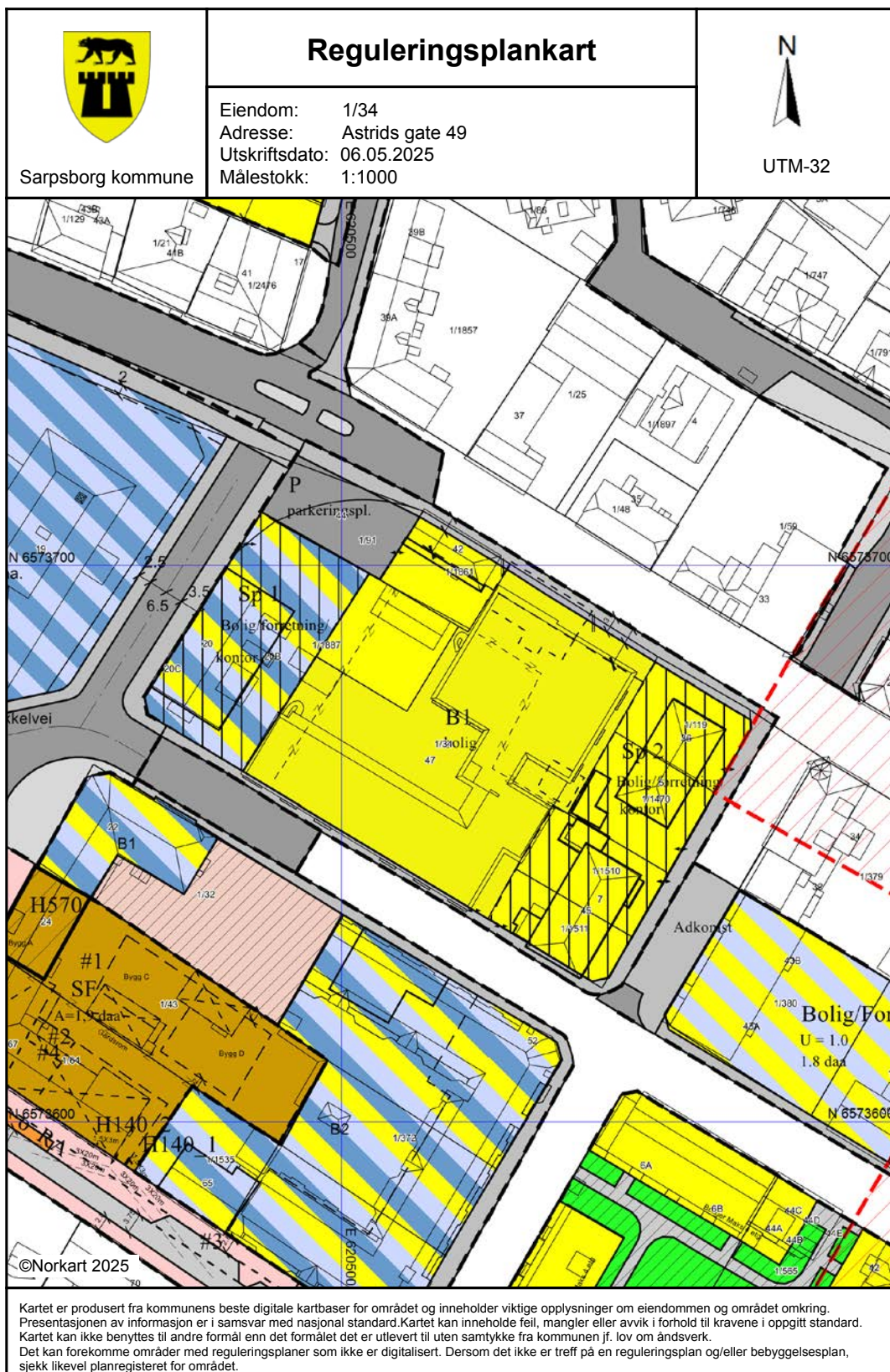
Id	201501
Navn	Kommunedelplan sentrum 2019-2031
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.06.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/9130/Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20sist%20revidert%2020.10.22.pdf
Delarealer	Delareal 2 297 m ² BestemmelseOmrådenavn Bykjernen KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 5 m ² Arealbruk Veg,Nåværende
	Delareal 2 297 m ² BestemmelseOmrådenavn H570_1 KPBestemmelseHjemmel hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø

Delareal	2 297 m ²
KPHensynsonenavn	H310_01
KPFare	Ras- og skredfare
Delareal	2 292 m ²
Arealbruk	Sentrumsformål, Nåværende
Delareal	2 297 m ²
KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavn	H570_01
Delareal	2 292 m ²
BestemmelseOmrådenavn	Gleng
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	11083
Navn	Kvartal 62A
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.02.2002
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/240/1183.pdf
Delarealer	Delareal 2 258 m ²
	Formål Boliger
	Feltnavn B1
	Delareal 39 m ²
	Formål Gang-/sykkelvei



Tegnforklaring

	Område for planforslag		Støysonegrense
	Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25)		Angitthensyngrense
	Område for boliger med tilhørende anlegg		Bestemmelsegrense
	Konsentrert småhusbebyggelse		Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Blokkbebyggelse		Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Område for forretning		Planens begrensning
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)		Planens begrensning
	Hotell med tilhørende anlegg		Formålsgrense
	Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25)		Formålsgrense
	Kjøreveg		Regulert tomtegrense
	Annen veggrunn		Eiendomsgrense som skal oppheves
	Gang-/sykkelveg		Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	Gangveg		Byggegrense
	Gatetun		Byggelinje
	Parkeringsplass		Bebyggelse som inngår i planen
	Jernbane		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)		Regulert senterlinje
	Park		Frisiktslinje
	Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25)		Frisiktslinje
	Bevaring av bygninger		Målelinje/Avstandslinje
	Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25)		Målelinje/Avstandslinje
	Fellesområder		Stenging av avkjørsel
	Felles avkjørsel		Avkjørsel
	Felles gangareal		Abc Påskrift feltnavn
	Felles parkeringsplass		Abc Påskrift feltnavn
	Felles lekeareal for barn		Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Felles gårdsplass		Abc Påskrift areal
	Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25)		Abc Påskrift utnyttning
	Bolig/Forretning		Abc Påskrift bredde
	Bolig/Forretning/Kontor		Abc Påskrift bredde
	Forretning/Kontor		Abc Påskrift plantilbehør
	Kontor/Industri		Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
	Annet kombinert formål		
	Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25)		
	Grense for bevaringsområde		
	Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 25)		
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse		
	Sentrumsformål		
	Renovasjonsanlegg		
	Renovasjonsanlegg		
	Uteoppholdsareal		
	Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg (PBL1985 § 25)		
	Kjøreveg		
	Kjøreveg		
	Fortau		
	Fortau		
	Torg		
	Gatetun		
	Sykkelveg/-felt		
	Annen veggrunn - grøntareal		
	Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)		
	Sikringsone - Frisikt		
	Sikringsone - Frisikt		
	Støysone - Gul sone iht. T-1442		
	Angitthensyngrense - Bevaring kulturmiljø		
	Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL1985 § 25)		
	Bestemmelseområde		
	Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE		
	Sikringsonegrense		
	Sikringsonegrense		



SARPSBORG KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

KVARTAL 62 A

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

Planområdet er regulert med følgende formål:

- ☞ Byggeområder; bolig
- ☞ Offentlig trafikkområder; parkering og fortau
- ☞ Spesialområde bevaring; bolig/forretning/kontor
- ☞ Spesialområde bevaring; bolig

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre 14.02.2002.

Reguleringsbestemmelsene er datert: **15.11.2000.**

Revidert: **19.11.2001.**

FELLESBESTEMMELSER

a)

Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming.

b)

Samtidig med byggesøknaden skal det foreligge en situasjonsplan i M 1:200 som viser arealdisponering m.h.t. bygningers plassering og organisering, adkomst- og kommunikasjon, varelevering, renovasjonsavhenting, parkering, uteoppholdsarealer med lekeplass, grøntanlegg og overflatebehandling, gjerder og forstøtningsmurer. Situasjonsplan som ikke tilfredsstiller kommunens krav kan avvises.

c)

Avkjørsler skal være oversiktlige og trafikksikre i h.h.t. Statens Vegvesens håndbok 017 - Veg- og gateutforming.

d)

Bolig, kontor- og forretningsbebyggelse skal utbygges med parkeringsplasser som tilfredstiller krav til parkeringsdekning i Sarpsborg kommunes vedtekter:

Boenheter mindre enn 65 m²: 1 biloppstillingsplass pr. enhet.

Boenheter mellom 65-85 m²: 1,5 biloppstillingsplasser pr. enhet.

Boenheter over 85 m²: 2 biloppstillingsplasser pr. enhet.

Dersom det bygges felles parkeringsanlegg for flere enn 10 boenheter kan ovennevnte krav reduseres med inntil 20%, dog skal hver boenhet ha minst 1 biloppstillingsplass.

Forretnings- og kontorbebyggelse skal ha 1 biloppstillingsplass pr. 50 m² BRA

e)

Det kan innplasseres en nettstasjon for elektrisitetsforsyning i byggeområdet.

f)

Boligbebyggelsen skal ha min. 500 m² felles ute-/ oppholds-/ lekeareal. Totalt leke- og oppholdsareal skal være minst 5 kvm. pr. leilighet. Utomhusareal (fellesareal, leke- og oppholdsareal m.m.) kan omfatte areal på dekke over overbygget etasje på kjellerplan, dersom det har adkomster som gir forskriftsmessig tilgjengelighet. Uteoppholdsareal på balkonger eller takterrasser kommer i tillegg.

Utearealet skal ferdigstilles før brukstillatelse av boliger gis.

g)

Nødvendige tiltak må gjøres for å tilfredstille grenseverdiene gitt av Miljøverdepartementet m.h.t. støy- og luftforurensning både når det gjelder innendørs i boligene og utendørs i forhold til uteoppholdsarealene.

h)

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan når særlige grunner taler for det tillates av kommunen innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene i kommunen.

1. BYGGEOMRÅDER

B1 Bolig

a)

Det settes som vilkår for å gi delings- eller byggetillatelse at fellesarealer erverves/ klausuleres eller tilsvarende og opparbeides i samsvar med planen, jfr plan- og bygningslovens § 67a.

b)

I området kan det oppføres boliger i maks. 4 etg., samt kjeller.

c)

Maksimal høyde til gesims er 12,5 m målt fra innerkant fortau i krysset Astridsgate/ Jernbanegaten..

d)

Ny bebyggelse skal ha saltak med en takvinkel på mellom 18 og 36 grader.

e)

Tillatt BYA er 70 %. BYA er % bebygget areal pr. netto tomteareal. I BYA regnes ikke gårdsplass over kjelleretasje.

f)

*Ny bebyggelse skal plasseres i byggelinje langs Olav Haraldssons gate, for øvrig i tomtegrense mot gate. Bebyggelsen **langs gateløpene** kan tillates plassert i nabogrense.*

g)

Bebyggelsen skal danne tradisjonelle byfasader. For å gi variasjon i fasaderekken skal gatefasadene brytes opp i moduler. Bygningene skal også tilpasses terrengforskjeller, som uttrykkes i fasadene.

h)

Balkonger mot gater tillates med inntil 0,5 m utkraging i minimum 3,0 meters høyde over fortau. Utkraging kan økes til 1,0 m i minimum 6,0 meters høyde over fortau.

i)

Det skal benyttes tegl- og puss som hovedmaterialer i fasade mot gate. Mot gårdsrom tillates også bruk av tre. Underetasje/ kjeller skal ha samme formspråk og materialbruk som de øvrige etasjer. Ved byggemelding skal det innsendes fasadeoppriss som også viser tilliggende bebyggelse.

j)

Hjørnemotivet skal artikuleres sterkere enn bygningens øvrige fasader.

k)

Bebyggelsens endelige plassering på tomten fastsettes av kommunen.

l)

Garasje og uthus kan bare oppføres i 1 etasje og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

m)

Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger byggesøknaden for bolighuset, selv om den ikke skal oppføres samtidig med denne.

n)

For eiendommen Olav Haraldssonsgt. 42, gnr. 1, bnr. 1861, skal arbeid i h.h.t. pbl. §86a kunne gjennomføres så lenge huset står. Ved gjenoppbygging gjelder plankartets byggelinje **samt at bygg kan legges i tomtegrense mot parkeringsareal 1/91, 1/90 og 1/34 dersom forskriftsmessig brannbeskyttelse er ivaretatt.**

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

a)

Trafikkområder skal nyttes til fortau og parkering som vist på planforslaget.

6. SPESIALOMRÅDE BEVARING

Sp1 bolig/kontor/forretning **og Sp2 bolig**

a)

Området Sp1 skal nyttes til forretning, kontor og boligformål knyttet til bestående bygg (Domsbygget). Boligformål tillates kun i 3. etasje i bestående bygg.

Området Sp2 skal nyttes til boligformål knyttet til bestående bygg.

b)

Bygningenes eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk, farger og uttrykk for øvrig skal opprettholdes.

c)

Til støtte for behandling av situasjonsplaner-, endrings-, bygge- og rivingssaker kan kommunen i samråd med fylkeskonservator vedta retningslinjer for praktisering av de enkelte punktene i reguleringsbestemmelsene.

d)

Før behandling av saker innenfor spesialområde bevaring, etter plan- og bygningslovens §§ 84, 85, 86a, 87 og 93 og ved fradeling av tomt til slike formål, skal det innhentes faglig uttalelse fra fylkeskonservator.

e)

Saker innen spesialområde bevaring av prinsipiell karakter, samt dispensasjonssaker i samme område, skal forelegges fylkeskonservator for uttalelse.

f)

Den bestående bebyggelsen i området tillates ikke revet. Skadet bygning eller deler av denne kan nektes revet dersom det etter kommunens skjønn ikke ansees som urimelig å pålegge eieren å sette i stand bygningen.

Dersom et skadet bygg erstattes med nybygg, kan kommunen sette som vilkår at evt. ny bygning skal gjenoppføres på samme sted med samme kotehøyde på gulv, gesims- og mønehøyde, takvinkel og møneretning som det opprinnelige bygg, dersom dette etter kommunens skjønn er nødvendig for å bevare stedets opprinnelige karakter og miljøkvaliteter.

g)

Ved utbedring og vedlikehold tillates ikke endringer som forandrer bygningens karakter. Ved utbedring kan kommunen kreve at bygningenes eksteriør føres tilbake til tidligere dokumentert utseende, eller til et fasadeuttrykk i samsvar med bygningens alder eller områdets karakter.

h)

Ved utbedring, reparasjon evt. gjenoppføring skal opprinnelige bygningsdeler i størst mulig grad tas vare på og gjenbrukes i sin rette sammenheng.

Dersom ikke historisk dokumentasjon eller tradisjon tilsier annet, skal det ved omlegging av tak benyttes brent, rød, enkeltkrummet tegl. Glassert, svart tegl benyttes på bygninger der det er tradisjon for slik tekking. Ved utskifting av vinduer skal det benyttes vinduer av tre med glass i faste, gjennomgående sprosser.



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 eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse 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.

For eiendommen:

Adresse: Astrids gate 49
1706 SARPSBORG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ine M. Bredholt

Telefon: 911 55 707
E-post: ine.meisund.bredholt@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre