

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 1 650 000,-
Fellesgjeld: Kr 284 713,-
Omkostn.: Kr 7 150,-
Total ink omk.: Kr 1 941 863,-
Felleskostn.: Kr 5 763,-
Selger: Jasmina Vrbanjac

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1971
BRA-i/BRA Total 54/57 kvm
Tomtstr.: 7581.1 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 2491
Andelsnr.: 1
Oppdragsnr.: 1109250007

Lys leilighet med solrik balkong – varmt vann og oppvarming inkludert i felleskostnadene!

Dette er en fin og praktisk 2-roms leilighet beliggende på Alvim.

Lys og trivelig leilighet med en smart planløsning!

Stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord, samt utgang til en hyggelig balkong. Soverommet er romslig med gode oppbevaringsmuligheter. Flislagt bad med vaskemaskin, hvor borettslaget planlegger rehabilitering. Kjøkkenet er praktisk innredet med profilerte fronter og laminert benkeplate. Gjennomgående laminatgulv og malte overflater gir et tidløst uttrykk.

En flott bolig med gode kvaliteter!

Porttelefon - Varmt vann og oppvarming er inkludert i fellesutgifter - Kort vei til handelsenter, butikk og påkjøring til E6.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	28
Tilstandsrapport	30
Egenerklæring	53
Nabolagsprofil	58
Budskjema	123

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 54 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 57 m²

TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 3 m² Bod

1. etasje

BRA-i: 54 m² Gang, soverom, kjøkken, stue og bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

9 m² Terrasse- og balkongareal

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

7581.1 m²

Tomtebeskrivelse

Festet tomt som er felles for hele borettslaget. Tomten er pent opparbeidet med grøntarealer som gressplen, hekkbeplantning, prydbusker og trær. Det er asfalterte stikkveier og parkeringsplasser.

Grunneier er Sarpsborg Kommune. Festeavgiften betjenes gjennom fellesutgiftene.

Beliggenhet

Leiligheten ligger på Alvim, kun 2,5 km fra Sarpsborg sentrum. Herfra har du gangavstand til Alvimhaugen skole, barnehage, nærbutikk og kjøpesenter.

Området består i hovedsak av leiligheter organisert i borettslag og næringsbebyggelse.

Det er kort vei til bussholdeplass med hyppige avganger til Sarpsborg sentrum. Med bil tar det ca. 7 minutter til Sarpsborg togstasjon, hvor du kan ta tog til Oslo. Eiendommen har også enkel tilgang til E6.

Adkomst

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

Her bor du med kort avstand til bussforbindelser og nærhet til hovedveier.

Bygningssakkyndig

Witek AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen har antagelig støpte fundamenter, og det er grunnmur av betong. Støpte gulv i kjeller, og etasjeskillere av betongdekker. Yttervegger antatt av porebetong, og fasadene har pussfasade. Blokka har flatt yttertak, antagelig tekket med papp/folie eller tilsvarende.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre. Fra stuen er det utgang til en delvis overbygget balkong. Det er teppe på gulvet, og rekkverk i platekledd aluminiumskonstruksjon. For ytterligere informasjon se vedlagte tilstandsrapport utarbeidet av Witek AS.

Verditakst

Kr 1 750 000

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder VF/gang, soverom, bad/vaskrom, kjøkken og stue med utgang til balkong.

Standard

Boligen har gjennomgående laminatgulv, vegger med malt tapet og strie samt innvendige tak med malte overflater. Badet er flislagt og har en praktisk løsning med toalett, dusjkabinett, servant med innredning, speilskap og opplegg for vaskemaskin (styreleder opplyser at badet skal rehabiliteres i regi av borettslaget). Kjøkkenet har en

funksjonell innredning med profilerte fronter og en slitesterk laminert benkeplate. Den hyggelige stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord, og har utgang til en balkong som gir et luftig og lyst oppholdsrom. Soverommet er romslig med plass til seng og garderobeløsning.

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

Andre utvendige forhold, TG2

Boligblokk oppført i 1971. Bygningen har antagelig støpte fundamenter, og det er grunnmur av betong. Støpte gulv i kjeller, og etasjeskillere av betongdekker. Yttervegger antatt av porebetong, og fasadene har pussfasade. Blokk har flatt yttertak, antagelig tekket med papp/folie eller tilsvarende (ikke besiktiget).

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 requirere er kostnadsestimat ikke satt.

Innvendig

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG2

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon, TG2

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kjøkken

1. etasje > Kjøkken

Avtrekk,TG2

Det er ny kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet.

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør,TG2

Det er avløpsrør av støpejern og noe plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Forhold som har fått TG3:

Våtrom

1. etasje > Bad

Generell,TG3

Flislagt bad. Rommet inneholder toalett, dusjkabinett, innredning med servant og speilskap.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må

dokumenteres.

- Eier har blitt opplyst at badene skal rehabiliteres i regi av borettslaget i 2025.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Elektrisk anlegg, TG3

Elektrisk anlegg med 40 AHS, og diverse kurser med automatsikringer.

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

Kommentar: Lagt ny kurs til vaskemaskin på badet + stikkontakt til varmeovn på badet.

Lagt ny ute stikkontakt på balkongen.

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

Samsvarserklæring foreligger ikke.

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

Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene. Det anbefales en gjennomgang av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Kostnadsestimat : Under 10 000

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 byggeteknisk 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

Takstmann presiseres at det ikke er foretatt noen konstruksjonsmessige inngrep for avdekke avvik i forhold til dagens byggetekniske forskrift vedørende branncelleinndeling. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på eventuell utførelse/prosjektering som tilsier at løsning av branncelleinndeling tilfredsstiller dagens krav eller kravene på søketidspunktet.

Viser til vedlagte tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

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

Tv/internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Det medfølger ikke fast parkeringsplass. Felles parkeringsplass for borettslaget med førstemann til mølla prinsippet. Det er også mulighet for å leie garasjeplass etter venteliste.

I følge styreleder har borettslaget noen el-bil ladere på parkeringsplassen. Det er ikke mulighet for å montere egen el-bil lader, heller ikke i garasje som kan leies.

Forsikringsselskap

Protector Forsikring

Polisenummer

1750703

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre, jfr. vedlagte tilstandsrapport utarbeidet 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

Oppvarming og varmtvann er inkludert i felleskostnadene. Boligen varmes opp med vannbåren varme fra radiatorer.

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 1 650 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 547 350

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 189 399

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

kr. 5763,- pr. mnd. Felleskostnader inkluderer bl.a.: varmtvann og oppvarming, kabel-TV og internett, renter og avdrag på fellesgjeld, forsikring fellesbygg, utvendig vedlikehold, forretningsførerhonorar, kommunale avgifter og festeavgift.

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten. Felleskostnaders del for lån (kapitalkostnader) reguleres løpende etter renteendringer. Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Kontaktinformasjon til styreleder: Linnea Marie Kaufmann E-post:

nedrealvim@gmail.com Telefon: 41393132

Styreleder opplyser at borettslaget har vaktmester deler av året, som står for bl.a. gressklipping. Trappevask må beboerne stå for selv. Snømåking tar eksternt firma seg av. Men ved innngangene er det beboerne som står for det.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 763

Andel Fellesgjeld

Kr 284 713

Fellesgjeld pr. dato

13.02.2025

Kommentar fellesgjeld

Styreleder opplyser at det er planlagt oppgradering av avløp og vannrør samt rehabilitering av våtrom i regi av borettslaget, og at dette vil skje i løpet av våren. Dette vil medføre en økning av fellesgjeld og felleskostnader. Styreleder og forretningsfører opplyser at som følge av planlagt oppgradering er felleskostnadene stipulert til å øke med ca. kr. 2 000,- pr. mnd. og at fellesgjelden i gjennomsnitt vil øke med ca. kr. 562 500,- pr. andel (borettslaget har ulik brøk så beløpet er ikke helt eksakt, men gir et bilde på hvor mye gjeld vil øke) Kjøper oppfordres til å kontakte styret for mer informasjon om prosjektets omfang og eksakte kostnader.

Avdrag Fellesgjeld

Kr 951

Rentekost. fellesgjeld

Kr 1 332

Andel fellesformue

Kr 24 889

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Nedre Alvim Borettslag

Organisasjonsnummer

948724995

Andelsnummer

1

Om borettslaget

Nedre Alvim Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Borettslaget ligger i Sarpsborg kommune. Borettslaget er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag som er forretningsfører.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16365570985, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 13.02.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 53

Saldo per 13.02.2025: 9 406 660

Andel av saldo: 184 729

Første termin/første avdrag: 30.06.2022 (siste termin 31.03.2038)

Lånenummer: 16365570969, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 13.02.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 89

Saldo per 13.02.2025: 1 874 481

Andel av saldo: 36 811

Første termin/første avdrag: 30.06.2022 (siste termin 31.03.2047)

Lånenummer: 16366730811, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 13.02.2025: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 113
Saldo per 13.02.2025: 3 216 875
Andel av saldo: 63 173
Første termin/første avdrag: 30.06.2023 (siste termin 31.03.2053)

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Det er vedtektsbestemt forkjøpsrett i borettslaget og forkjøpsretten avklares i etterkant av salget.

Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Selger har satt som vilkår for kjøp at gebyr for utlysing av forkjøpsrett 6 800,- kroner dekkes av kjøper.

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.

Styreleder opplyser at det er planlagt oppgradering av avløp og vannrør samt rehabilitering av våtrom i regi av borettslaget, og at dette vil skje i løpet av våren. Dette vil medføre en økning av fellesgjeld og felleskostnader. Styreleder og forretningsfører opplyser at som følge av planlagt oppgradering er felleskostnadene stipulert til å øke med ca. kr. 2 000,- pr. mnd. og at fellesgjelden i gjennomsnitt vil øke med ca. kr. 562 500,- pr. andel (borettslaget har ulik brøk så beløpet er ikke helt eksakt, men gir et bilde på hvor mye gjeld vil øke) Kjøper oppfordres til å kontakte styret for mer informasjon om prosjektets omfang og eksakte kostnader.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli

godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Hunder skal holdes i bånd hele året på borettslagets eiendom og hundeeier er ansvarlig for å plukke opp hundearvøringen omgående. Skader dyr gjør på borettslagets eiendom, er dyreeier ansvarlig for. Dyrehold av kjæledyr generelt er tillatt i borettslaget. Men før anskaffelse av dyr skal beboer ta kontakt med styret for evt. avklaring om dyreholdet vil påvirke andre beboere på noen måte, for eksempel allergi eller andre ting.

Forretningsfører

Forretningsfører

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 2491 i Sarpsborg kommune. Andelsnr. 1 i Nedre Alvim Borettslag med orgnr. 948724995

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3105/1/2491:

09.09.1970 - Dokumentnr: 1910 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 50 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 2,246

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

Overført fra: Knr:3105 Gnr:1 Bnr:2380 F

Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår - feste

Årlig festeavgift: NOK 6 292

07.12.1971 - Dokumentnr: 3320 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Rettighetshaver : Sarpsborg Elverk
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3105 Gnr:1 Bnr:2380
Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.2021 - Dokumentnr: 1588489 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3105 Gnr:1 Bnr:2380
Elektronisk innsendt

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 27.03.1972.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert
27.03.1972.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger innenfor kommuneplanens arealdel 2024-2036.
Kopi av kommuneplankart og bestemmelser til kommuneplan kan sees hos megler.
Eiendommen eller deler av eiendommen ligger i et område som omfattes av hensynsone:
H310 - kartlagt kvikkleiresone - Ras- og skredfare
H320 - lavpunkt - flomfare
H220 - veg - gul sone iht. T-1442
H320 - aktsomhet for overvann - flomfare
H220 - jernbane - gul sone iht. T-1442
Eiendommen ligger i bestemmelsesområde vesentlig fortetting - byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.
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.

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.

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

1 650 000 (Prisantydning)

284 713 (Andel av fellesgjeld)

1 934 713 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

5 800 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

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))

7 150 (Omkostninger totalt)

15 050 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

17 850 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 941 863 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 949 763 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 952 563 (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 7 150

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

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.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og markedspakke kr 19 900, - mm. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 6 605,-. 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

08.05.2025















Plantegning

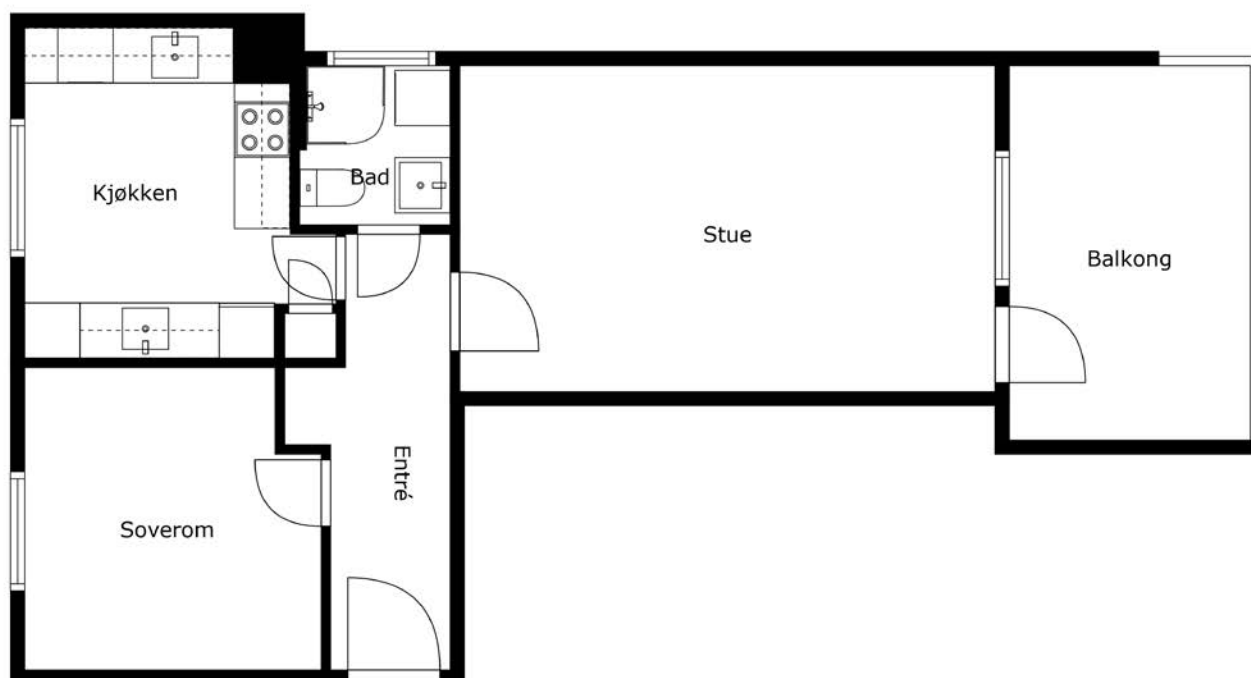


FOTO
etetero

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
 Ludvig Enges vei 23 A, 1722 SARPSBORG
 SARPSBORG kommune
 gnr. 1, bnr. 2491
 Andelsnummer 1

Markedsverdi

1 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 03.03.2025

Rapportdato: 13.03.2025

Oppdragsnr.: 20634-1208

Referansenummer: WT7435

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. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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

Nedre Alvim Borettslaget ble oppført i 1971, og består av en boligblokk på 4 etasjer fordelt på 48 leiligheter.

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

Det er påvist avvik, men det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. 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.

Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Denne bygningen er nå opprinnelig 54 år gammel og det kan ikke utelukkes at det kan avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

Se for øvrig nærmere opplysninger om de ulike bygningsdelene i denne rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1971

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har antagelig støpte fundamenter, og det er grunnmur av betong.

Støpte gulv i kjeller, og etasjeskillere av betongdekker. Yttervegger antatt av porebetong, og fasadene har pussfasade. Blokk har flatt yttertak, antagelig tekket med papp/folie eller tilsvarende.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre.

Fra stuen er det utgang til en delvis overbygget balkong. Det er teppe på gulvet, og rekkverk i plateledd aluminiumskonstruksjon

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat.

Veggene har malt tapet og strie.

Innvendige tak har malte overflater.

Etasjeskillere er av betongdekke.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Flislagt bad. Rommet inneholder toalett, dusjkabinett, innredning med servant og speilskap.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kun noen mindre merker på fronter/benkeplate, som anses som normal brukslitasje.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast og soil.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Det er vannbåren varme til radiatorer.

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	57 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	57 m ²
Totalpris	2 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

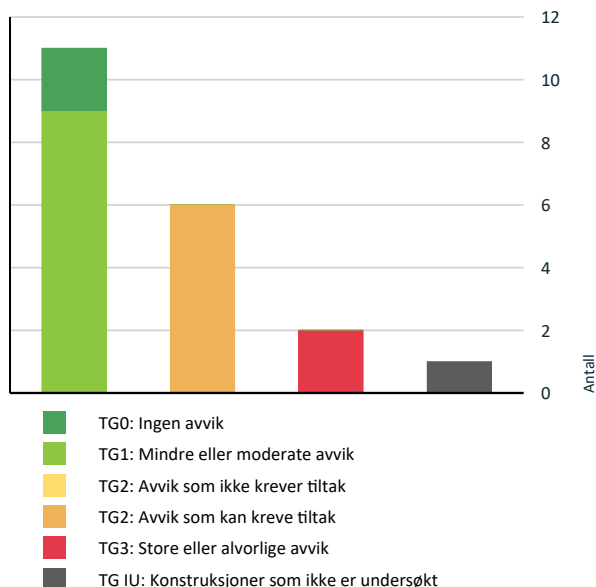
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

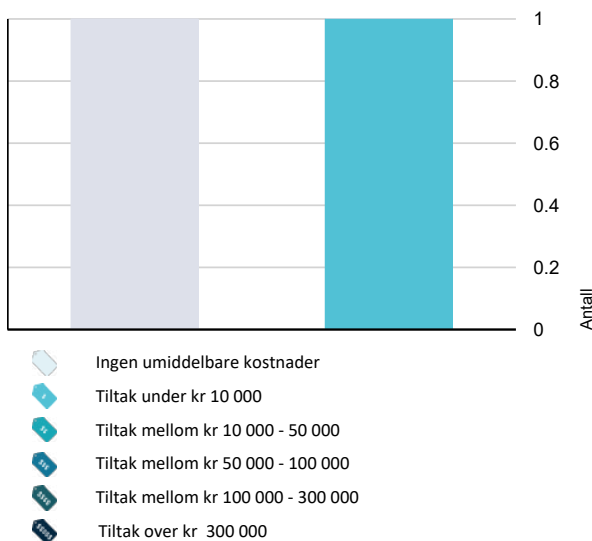
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk; møbler, innredninger, løsøre o.l. er ikke flyttet på overalt.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1971

Kommentar
I henhold til Ambita
eiendomsinformasjon.

UTVENDIG

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vindu på bad skal byttes.

Vinduer - 2

Malt trevindu med 2-lags glass på soverom.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen er det utgang til en overbygget balkong. Det er tremmegulv, og rekkverk i platekledd aluminiums konstruksjon.



Andre utvendige forhold

Boligblokk oppført i 1971.
Bygningen har antagelig støpte fundamenter, og det er grunnmur av betong.
Støpte gulv i kjeller, og etasjeskillere av betongdekker.
Yttervegger antatt av porebetong, og fasadene har pussfasade.

Tilstandsrapport

Blokka har flatt yttertak, antagelig tekket med papp/folie eller tilsvarende (ikke besikket).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/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.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malt tapet og strie. Innvendige tak har malte overflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Flislagt bad. Rommet inneholder toalett, dusjkabinett, innredning med servant og speilskap.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Eier har blitt opplyst at badene skal rehabiliteres i regi av borettslaget i 2025.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kun noen mindre merker på fronter/benkeplate, som anses som normal bruksslitasje.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er ny kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

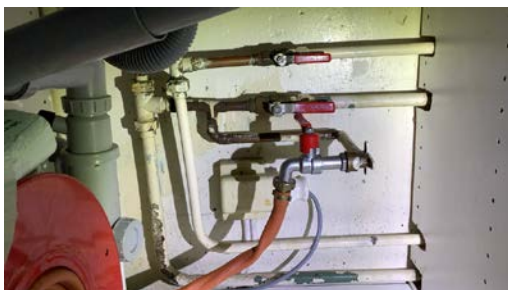
Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og noe plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.



Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann. Utstyret er ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert av takstingeniør.

Andre installasjoner

Porttelefon med fjernbetjent åpning av hoveddør til felles trappeoppgang.

Vannbåren varme

Det er vannbåren varme til radiatorer. Utstyret er ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert av takstingeniør.

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 40 AHS, og diverse kurser med automatsikringer.

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.

Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Nei Lagt ny kurs til vaskemaskin på badet + stikkontakt til varmeovn på badet. Lagt ny ute stikkontakt på balkongen.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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, jmfør 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 Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene. Det anbefales en gjennomgang av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



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 forenklede 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.

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

Det anbefales å ha brannslukningsapparat på soverom.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Tilstandsrapport

Nei

2. Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

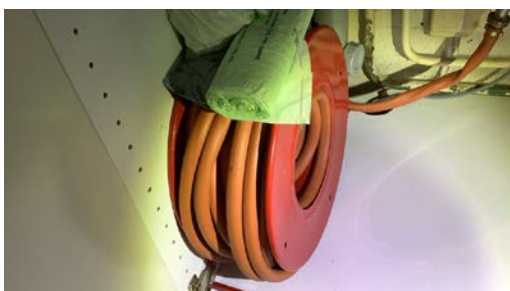
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

57 m²/54 m²

Boligbygg med flere boenheter : Gang, Soverom, Kjøkken, Stue, Bad, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 750 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 000 000

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

2 000 000

Tillegg for andel fellesformue	+	24 889
Frادrag for andel felles gjeld	-	284 713

Konklusjon markedsverdi

1 750 000

Markedsvurdering

Markedsverdien er beregnet på grunnlag av statistikk og sammenlignbare priser innhentet fra Eiendomsverdi AS for mars 2025 og takstkonsulentens lokalkunnskap om område. Den angitte markedsverdi er å anse som veiledende ved omsetning av eiendommen.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Ludvig Enges vei 23A ,1722 SARPSBORG 54 m ² 1971 1 sov	12-01-2025	1 800 000	1 710 000	290 189	2 000 189	37 041
2 Ludvig Enges vei 23A ,1722 SARPSBORG 54 m ² 1971 1 sov	19-12-2024	1 590 000	1 500 000	287 492	1 787 492	33 102
3 Buvikveien 9B ,1725 SARPSBORG 61 m ² 1951 2 sov	24-02-2025	1 800 000	1 700 000	276 334	1 976 334	32 399

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 (Mulig fellesgjeld og kostander øker i forbindelse med nye bad)	Kr.	69 156
Vedlikeholdskostnader, ansatt av takstingeniør	Kr.	6 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	75 000

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 300 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	1 800 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 800 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	200 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	200 000
----------------------------	------------	----------------

Kommentar

Byggekostnadene har variert svært mye det seneste årene, både materialprisene og timeprisene for håndverkere. Dette gir utfordringer ved beregning av byggekostnader i ulike takstopproddrag. 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.	2 000 000
--	------------	------------------

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

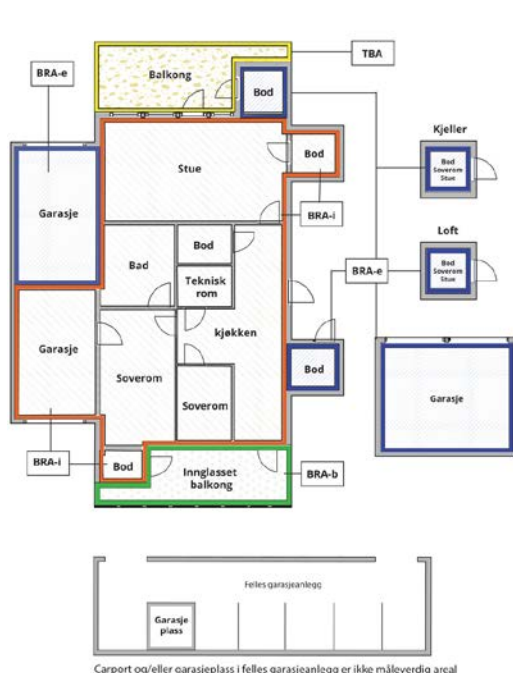
Hva er måleverdig areal?

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?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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.

Ludvig Enges vei 23 A, 1722 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 2491
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	54			54	9
Bod i kjeller		3		3	
SUM	54	3			9
SUM BRA	57				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, Soverom, Kjøkken, Stue, Bad		
Bod i kjeller		Bod	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

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: Takstmann presiseres at det ikke er foretatt noen konstruksjonsmessige inngrep for avdekke avvik i forhold til dagens byggetekniske forskrift vedørende branncelleinndeling. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på eventuell utførelse/prosjektering som tilsier at løsning av branncelleinndeling tilfredsstiller dagens krav eller kravene på søketidspunktet.

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	54	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2025	Jørn-André Isnes	Takstingeniør
	Jasmina Vrbanjac	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1	2491		0	7581.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Ludvig Enges vei 23 A

Hjemmelshaver

Sarpsborg Kommune, Nedre Alvim Borettslag

Kommentar

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

For ytterligere opplysninger vedrørende festeforholdet, regulering av festeavgift etc, er det viktig å sette seg godt inn i festekontrakten.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/NEDRE ALVIM BORETTSLAG	948724995		Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag	Vrbanjac Jasmina

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
1	9 500	24 889 31.12.2024	284 713 13.02.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i Nedre Alvim borettslag i Sarpsborg kommune, og er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Området som ligger på Alvim er et tettsted ca. 2.5 km utenfor Sarpsborg sentrum, og består i hovedsak av leiligheter organisert i borettslag og næringsbebyggelse. Det er gangavstand til Alvimhaugen skole og barnehage, samt nærbutikk og kjøpesenter. Det er gode bussforbindelser til Sarpsborg sentrum, og kort vei til av- og påkjøring til E6.

Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig, via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er ikke regulert.

Om tomten

Festet tomt som er felles for hele borettslaget. Tomten har opparbeidede grøntarealer som gressplen, hekkbeplantning, prydbusker og trær. Det er asfalterte stikkveier og parkeringsplasser.

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/ekvirent 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/ekvirent, 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
0	1970

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring	1750703			
Kommentar Forsikringspolise er ikke innhentet av takstingeniør.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.02.2025		Gjennomgått		Nei
Meglerpakke	20.02.2025		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	05.03.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	13.03.2025	

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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampsperrer 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 funksjonsprøving 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- 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 overgangperiode 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/personvernerklaring/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/WT7435>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sarpsborg	
Oppdragsnr.	
1109250007	

Selger 1 navn
Jasmina Vrbanjac

Gateadresse	
Ludvig Enges vei 23A	

Poststed	Postnr
SARPSBORG	1722

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: 1109250007

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Lagt fliser på gulvet

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sprek i rør, byttet ut og lagt nytt gulv på kjøkken Gamle rør, blir fort tett, blir fornyet i løpet av 2025 dermed oppusing av bad

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nylig lagt ny drenasje

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utevegg ble reparert etter sprekk i vegg

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

Beskrivelse

Små sprekker take på kjøkken, ble tettet med silikon

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Lagt ny kurs til vaskemasin på badet. +Stikkontakt til varmeovn på badet.Lagt ny utestikkontakt på balkongen

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I regi av boretslaget

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Felles i regi av boretslag

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

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☒ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Oppusing av bad

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Usikker hva det blir etter oppusing av bad

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 skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

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 forsikringskostnader 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: 1109250007

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jasmina Vrbanjac	c4a3018d97a0495ff3f812ec 82bbc925ff4e75a5	13.02.2025 13:58:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1109250007

- 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

Ludvig Enges vei 23A - Nabolaget Alvimhaugen - vurdert av 53 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Ludvig Enges vei 31 Linje 136	1 min 0.1 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	7 min 3.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 33 min
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 49 min

Skoler

Alvimhaugen barneskole (1-7 kl.) 142 elever, 8 klasser	8 min 0.6 km
Sandesundsveien barneskole (1-7 kl.) 437 elever, 35 klasser	25 min 1.8 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 562 elever, 36 klasser	6 min 3.2 km
Grålum ungdomsskole (8-10 kl.) 382 elever, 21 klasser	7 min 4.8 km
Tindlund ungdomsskole (8-10 kl.) 343 elever, 30 klasser	8 min 4.3 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	5 min 2.3 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	7 min 5.6 km

«Godt vedlikeholdt. Trivelige naboer. Närhet til natur og Sverige»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100



Kvalitet på skolene

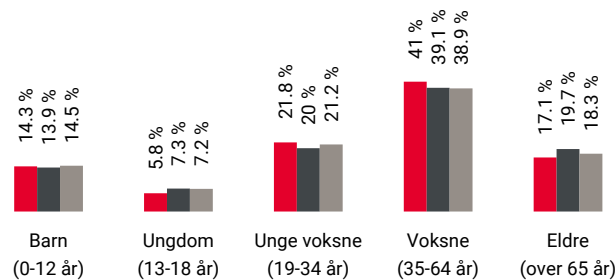
Bra 72/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Alvimhaugen	1 179	640
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bikuben barnehage (0-5 år) 26 barn	7 min 0.6 km
Askeladden barnehage Borg (0-5 år) 80 barn	16 min 1.2 km
Snarveien Fus barnehage (0-5 år) 82 barn	18 min 1.3 km

Dagligvare

Coop Extra Alvim PostNord	9 min 0.7 km
Rema 1000 Borg	10 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. Buss



Gateparkering

Lett 82/100



Støynivået

Lite støynivå 80/100



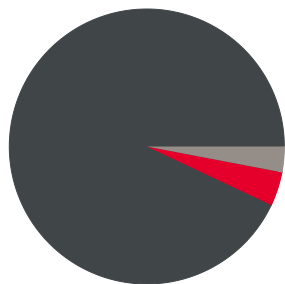
Trafikk

Lite trafikk 79/100

Sport

⚽	Alvimhaugen skole Aktivitetshall, ballspill	4 min 🚶 0.3 km
⚽	Grusbane sparta Fotball	18 min 🚶 1.4 km
🚴	InterPadel Sarpsborg	13 min 🚶
🚴	SATS Tunejordet	6 min 🚗

Boligmasse



4% enebolig
93% blokk
3% annet

«Er verdens beste sted med ganske vennlige naboer, og lite trafikk.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



AMFI Borg

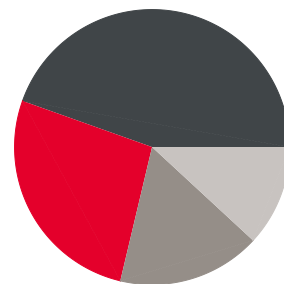
9 min 🚶



Vitusapotek Borg

10 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder
45% 6-12 år
17% 13-15 år
12% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



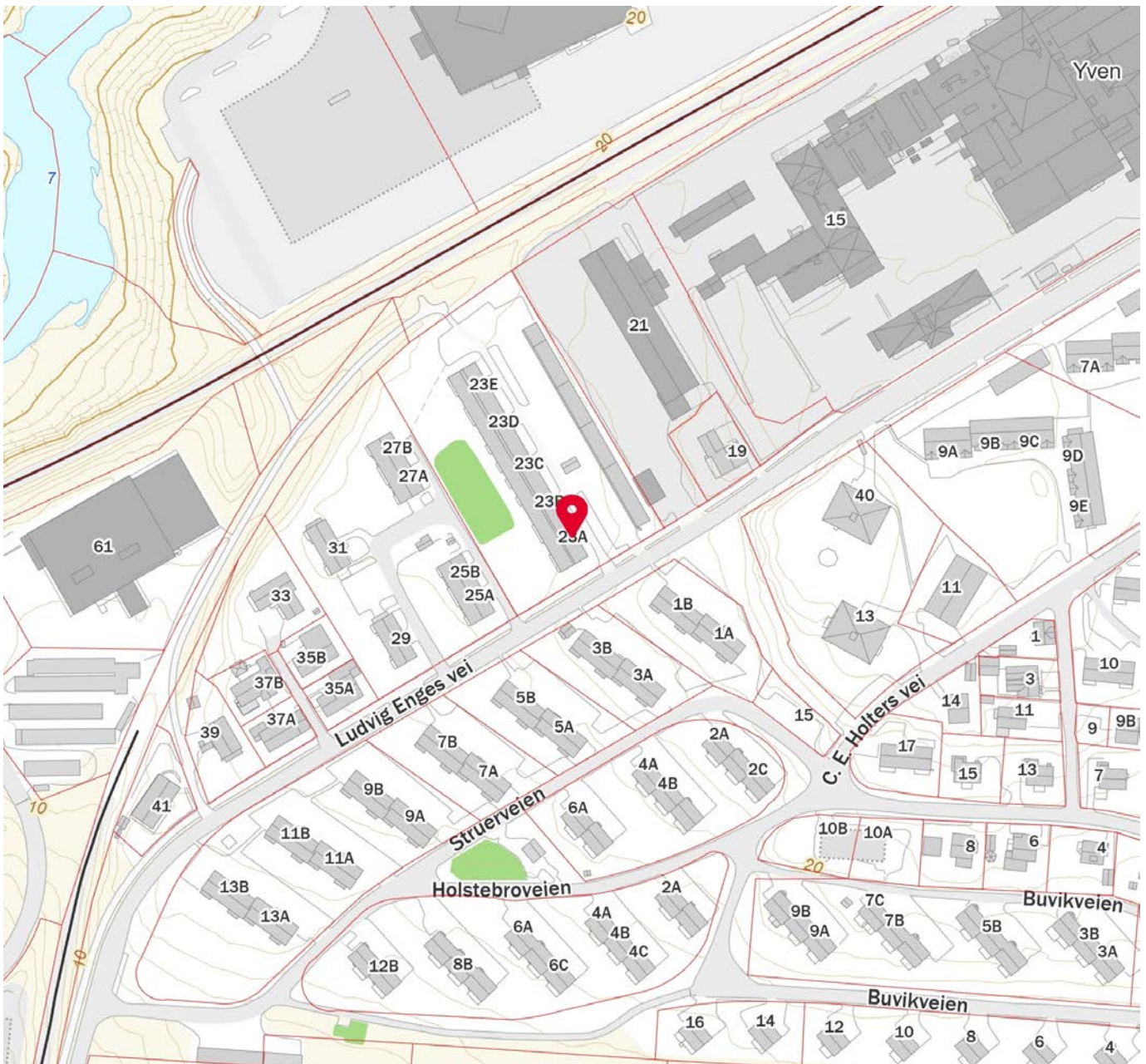
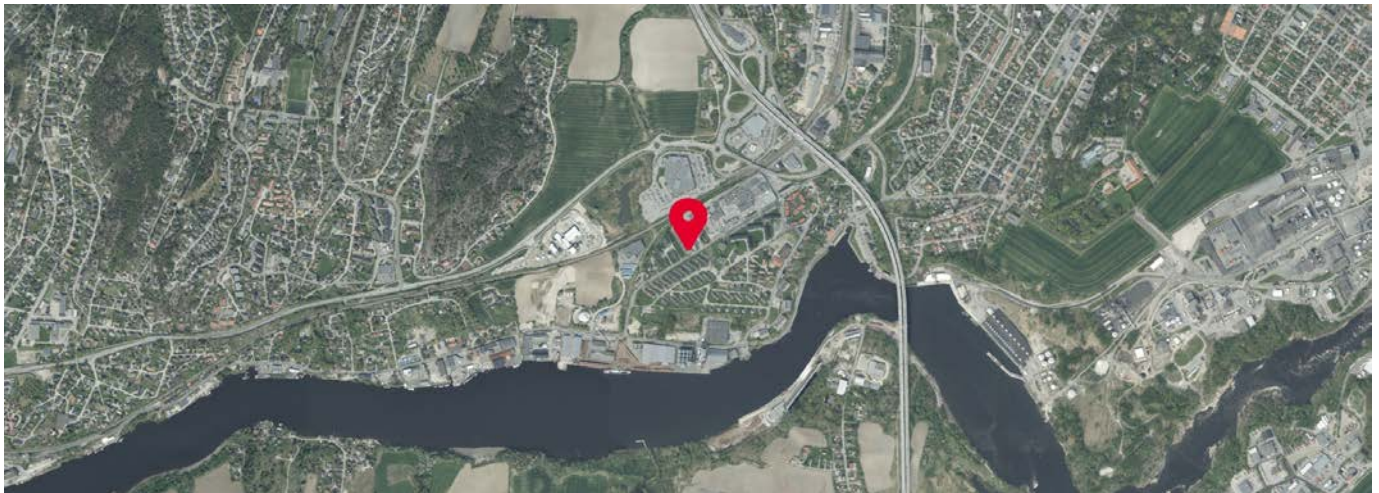
0%

57%

Alvimhaugen
Fredrikstad/Sarpsborg
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	17%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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

Ine Meisund Bredholt / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: torsdag 13. februar 2025 09:17
Til: Ine Meisund Bredholt / Aktiv
Emne: Svar: Rekvisisjon info e-verk - 1109250007 (gjelder saksnummer 5449614)

Hei, her er tilbakemelding vedrørende:
Kunde på anlegg: Jasmina Vrbanjac
Adresse: Ludvig Enges vei 23A, 1722 SARPSBORG
Målnummer: 7359992907292690

Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 27.februar 2008
Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

Med vennlig hilsen

Nils Arne Skånøy
Elsikkerhetsingeniør
Omexom Elsikkerhet AS

12. februar 2025 kl. 18:33 skrev Ine Meisund Bredholt / Aktiv:

Det elektriske anlegget på Ludvig Enges vei 23A - andelsnr. 1 i Nedre Alvim Borettslag, org.nr. 948 724 995 i Sarpsborg kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Jasmina Vrbanjac	Ludvig Enges vei 23A, 1722 Sarpsborg	25.09.1981

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Foreligger det påbud om utbedringer av anlegget som ikke er utført eller kontrollert?

**For Elvia AS
tilsyn**

Sted, dato Signatur

Boligopplysninger:Saksbehandler: H³ vard Brje

Dato utkjrt: 13.02.25 Side 1 av 2

Nedre Alvim Borettslag	V ³ r ref.:	57/1
Ludvig Enges vei 23 A	Type:	Tilknyttet borettslag
1722 SARPSBORG	Eiere:	J asmina Vrbanjac
Organisasjonsnr: 948 724 995	Andelsnr:	1

1: FelleskostnaderTot. innev. m³ ned: 5 763

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter	1 332
	Felleskostnader - 1	3 480
	Avdrag	951

Det er IKKE innfjrt IN-ordning i boligselskapet

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	284 713	Gjeld siste ³ rsoppg.:	285 940
Klient ajourf. l ³ n:	14 498 016	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	14 560 935

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 16365570985, DNB Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 13.02.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 53

Saldo per 13.02.2025: 9 406 660

Andel av saldo: 184 729

Fjrst termin/fjrst avdrag: 30.06.2022 (siste termin 31.03.2038)

L³ nenummer: 16365570969, DNB Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 13.02.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 89

Saldo per 13.02.2025: 1 874 481

Andel av saldo: 36 811

Fjrst termin/fjrst avdrag: 30.06.2022 (siste termin 31.03.2047)

L³ nenummer: 16366730811, DNB Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 13.02.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 113

Saldo per 13.02.2025: 3 216 875

Andel av saldo: 63 173

Fjrst termin/fjrst avdrag: 30.06.2023 (siste termin 31.03.2053)

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Linnea Marie Kaufmann

Adresse: Ludvig Enges vei 23 B

Postnr/-sted: 1722 SARPSBORG

Telefon: Mob.: 41393132

E-post: nedrealvim@gmail.com

6: Ligning - 2024

Annen formue:	24 889	Gjeld:	285 940	Andre inntekter:	1 083
		Utgifter:	16 584		

7: P³ lydende

P ³ lydende:		Opprinnelig innskudd:	9 500
Andelsnr:	1	Partialobligasjonsnr:	1

Boligopplysninger:

Saksbehandler: H³ vard Brje

Dato utkjrt: 13.02.25 Side 2 av 2

Nedre Alvim Borettslag	V ³ r ref.:	57/1
Ludvig Enges vei 23 A	Type:	Tilknyttet borettslag
1722 SARPSBORG	Eiere:	J asmina Vrbanjac
Organisasjonsnr: 948 724 995		

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1971

G³ rds/bruksnr: 1/2491

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Festet

Tomteareal: 7581

j rlig festeavgift: 6 292,00

Avg. reguleres: 01.10.1970

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring

Polisenr: 1750703

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt: 15.03.1971

Fjrste innflytting: 01.04.1971

SSBnr: H0101

Etasje: 01

Oppvarmingstype: Sentralvarme

Heis: Nei

Parkeringstype: Biloppstillingsplass - borettslaget har noen garasjer ()

System³ s: Nei

Antall rom: 2

Husdyrhold: Se husordensregler

Oppr. antall rom: 2

Livslp standard: Nei

Kategori: Kategori 1

Ansiennitetsregler: 1 - Intern - andelseier i borettslaget

2 - Felles forkjpsrett

2 - Medlem i SOBBL

Fasiliteter:

Annen informasjon:



Vedtekter

for Nedre Alvim borettslag org nr. 948724995

tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

Vedtatt av generalforsamlingen den 27.04.04

Nytt punkt 4.3, samt endring av punkt 5.1 (1) vedtatt av generalforsamlingen 28.03.23

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

(2) Sameierne skal utpeke en fullmektig som representerer andelen overfor

borettslaget og forretningsfører. Sameierne er solidarisk ansvarlige for å oppfylle andelseiers plikter overfor borettslaget, og plikter å holde borettslaget løpende orientert om hvem som er deltakere i sameiet. Sameiernes innbyrdes organisering og ansvarsfordeling for øvrig vedrører ikke borettslaget.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og

andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Boretts og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

4-3 Kameraovervåkning

- (1) Borettslaget har godkjent kameraovervåkning ved parkeringsplass, søppelbod og inngangspartier.
- (2) Styreleder og et styremedlem har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til gjeldende regelverk.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte

stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær

generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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



10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER

For Nedre Alvim Borettslag

Revidert 19.01.17

Hver enkelt beboer har en plikt i å sette seg inn i husordensregler og vedtekter som gjelder for borettslaget. Brudd på disse, kan føre til sanksjoner.

1. Gangene skal holdes fri for barnevogner, kjelker, sko og annet utstyr, dette gjelder også utenfor den enkelte leilighetsdør. Dette med bakgrunn i å holde rømningsveiene frie og ikke hindre fri ferdsel for beboere. Barnevogner, kjelker, akebrett, sparkesykkel, og sykler, kan settes under trappene i kjelleren eller i kjellerlokalene. Dørmatter utenfor døren er tillatt.
2. All parkering foran inngangene og utenfor oppmerket parkeringsplass på borettslagets eiendom er ikke tillatt. Dette med bakgrunn i at dette hindrer fremkommelighet for utrykningskjøretøy, brøytemannskap og renovasjonstjenesten i å komme frem, samt andre bilister.

For parkering, vises det til borettslagets parkeringsregler. Brudd på parkeringsregler er å anse som brudd på husordensregler.

3. Søppel og mat er strengt forbudt å oppbevare i fellesarealene, herunder i kjelleren, boder og under trappen. Dette er for å forhindre skadedyr og andre helserelaterte problemer.

Brudd på dette punktet kan føre til søppel/mat blir fjernet på beboers regning.

4. Fellesarealer i kjeller, unntatt under trappen, kan brukes til midlertidig oppbevaring av eiendeler. Men kun hvis det ikke er plass til eiendelene i tildelte boder.

Eiendelene må være merket ved fullt navn, og skal ikke å anses å være søppel (Søppel: eiendeler som mangler deler, er skadet, meget skitne, o.l.). Eiendelene må tilhøre en som bor i borettslaget, ikke hindre rømningsveier eller fremkommeligheten i kjelleren. Antall eiendeler skal ikke overskride antallet 5. Det er ikke tillatt å oppbevare av løsemidler, maling, brukte bildeler og annet brannfarlig materiale.

Brudd på dette punktet fører til at eiendelene vil bli destruert uten forvarsel på beboers regning. Borettslaget er ikke ansvarlig for skader som oppstår på eiendelene som står i fellesarealene i kjelleren. Dette er beboers egen risiko.

5. Hunder skal holdes i bånd hele året på borettslagets eiendom og hundeeier er ansvarlig for å plukke opp hundeavføringen omgående. Skader dyr gjør på borettslagets eiendom, er dyreeier ansvarlig for. Dyrehold av kjæledyr generelt er tillatt i borettslaget. Men før anskaffelse av dyr skal beboer ta kontakt med styret for evt. avklaring om dyreholdet vil påvirke andre beboere på noen måte, for eksempel allergi eller andre ting.

6. Innvendig og utvendig lys i fellesarealer skal stå på hele natten og slukkes på dagtid. I kjeller områdene skal lysene slukkes etter bruk. Dører i de forskjellige fellesarealene skal låses etter bruk.

7. Hver enkelt beboer har et ansvar for å bidra til renhold av fellesarealene, inkludert kjeller. Dette i form av vasking. Vaskingen skal fordeles likt, gjennomføres jevnlig og ved behov.

Det er ikke tillatt å røyke i fellesarealene innendørs, og ikke ved lufterventiler og oppganger utendørs. Dette med bakgrunn i inneklime og brannsikrhet.

8. Spyling av balkonger, henging av tøy, tepper, o.l. ut av vindu eller balkong, er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å henge tøy på tørkestativ på lørdager etter kl 17:00, og ikke søndager eller helligdager.

9. Boring, banking, dunking, reparasjoner, oppussing, møbelbygging, o.l. er ikke tillatt før klokken 07:00 og etter klokken 20:00 på hverdager, før klokken 09:00 og etter klokken 17:00 på lørdager, og ikke tillatt på søndager og helligdager.

Det skal tas hensyn til andre beboere etter klokken 22:00 ved at man passer på støynivået.

Skal man ha gjester og det forventes at støynivået på dette kommer til å være i strid med husordensreglene, skal det gis nabovarsel minst 3 dager før.

10. Tillitsvalgte har et særskilt ansvar i å ta tak i brudd på husordensreglene og viderebringe dette til styret. Alle klager skal skje skriftlig til styret. Klager kan skrives av både den tillitsvalgte og den enkelte beboer.

11. Det er kun husholdningsavfall også kjent som restavfall som skal i søppeldunkene. Dette skal pakkes inn i plastpose og lukkes godt.

Papp og papir skal pakkes så godt som mulig i papirdunkene, og esker skal sprettes og pakkes flate. Det er kun papp og papir som skal i papirdunkene.

Plast skal kastes i dedikert søppelpose i søppelhuset. Isopor, elektriske komponenter, løsemidler, maling, bildekk, og annet spesialavfall skal den enkelte beboer sørge for selv å frakte til egnet avfallsdeponi, f. eks Gatedalen.

12. Alle beboere er pliktige til å følge de til enhver tid gjeldende branninstrukser i borettslaget.

NEDRE ALVIM BORETTSLAG

GARASJEREGLEMENT

- 1. Garasjene er for beboerne i Nedre Alvim Borettslag.**
- 2. En garasje kan sies opp av styret dersom andelshaveren ikke har bil over en periode på 1 år.**
- 3. Andelshaver kan kun leie 1 garasje.**
- 4. Styret i borettslaget er også styre for garasjene.**
- 5. Andelshaverne må stille på dugnad når styret finner dette nødvendig.**
- 6. Strømutgiftene til garasjene er inkludert i den månedlige avgiften.**
- 7. Det er ikke tillatt å legge ut skjøteledning for oppvarming av ekstra bil.**
- 8. Det er ikke tillatt å selge garasjen med leiligheten.
Garasjeinnskuddet løses inn av borettslaget når en leilighet selges av beboer som har garasje.**
- 9. Det opprettes en liste over de som ønsker garasje.**
- 10. De som disponerer garasje kan ikke leie ut disse til andre.**
- 11. Styret i borettslaget fastsetter den årlige leien.**

Vedtatt på generalforsamling 29. Mars 2010.

Nedre Alvim Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Torsdag 11.04.2024 kl. 18:00

I borettslaget

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

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

2 Årsmelding for 2023

3 Regnskap og revisors beretning for 2023

4 Inkomne saker

- 4.1 Gjelder bruk av vaskemaskin og andre støyende husholdningsartikler
- 4.2 Utleie av parkeringsplasser

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

- 6.1 Valg av styreleder for 2 år
- 6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år
- 6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år
- 6.4 Valg av valgkomite for 1 år
- 6.5 Valg av tillitsvalgte i hver oppgang
- 6.6 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

26.03.2024

Nedre Alvim Borettslag

- Styret -

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

etc.) har rett til å møte på generalforsamling, men har ikke stemmerett. **Det er derfor viktig å møte med fullmakt dersom andelseier ikke møter.**

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2. Årsmelding for 2023

3. Regnskap og revisors beretning for 2023

4. Innkomne saker

4.1 Gjelder bruk av vaskemaskin og andre støyende husholdningsartikler

Sak fra andelseier Ole Fredrik Graarud i 23E.

"Ikke tillatt bruk av vaskemaskin og andre støyende husholdningsartikler etter kl. 23 og før kl. 07, alle dager i uken."

Denne saken reguleres at dagens ordensregler. Se kommentar fra styret lengre ned i saken.

Styrets innstilling: Dette er ikke et utbredt problem i borettslaget, videre er dette et inngrep i husordensreglene som i hovedsak styret reviderer og endrer på. Blir dette et vedtak i generalforsamlingen, betyr det at alle fremtidige endringer i husordensreglene og parkeringsregler må godkjennes enten i GF eller XOGF. En annen ting er at styret ikke vet helt hvordan akkurat dette punktet skal håndheves, da klager må klare å påvise hvor denne støyen kommer fra for at styret skal kunne sanksjonere den andelseier som bryter husordensreglene. Videre er det slik at dagens husordensregler er allerede strengere enn forslaget. I punkt 9 står det bl.a. at "Det skal tas hensyn til andre beboere etter klokken 22:00 ved at man passer på støynivået".

Styret ser at det er et lyspunkt i forslaget som det står, og det er brannsikkerhetsmessig. Da det er uheldig om vaskemaskiner står og går om natten, selv om dette er på tidspunktet hvor det er mest gunstig strøprismessig.

Styret foreslår forslaget avslått og oppfordrer beboere til aktiv dialog med hverandre.

4.2 Utleie av parkeringsplasser

Sak fra andelseier Marianne Backstrøm i 23E.

Andelseier har blitt informert om at borettslaget leier ut garasjeplasser til personer i trehusene. Ønsker at dette blir omgjort, da personer i vårt borettslag står på venteliste til leie av garasjeplasser.

Styrets innstilling: Styret er enig i forslaget. Garasjene er i hovedsak til de andelseiere som bor her. I dag er leieprisen på 100 kr pr. mnd inkl. strøm, dette er en svært lav pris som så vidt dekker driftsutgiftene til garasjen. Men den kan forsvares fordi det er en tjeneste til leietakere som bor i borettslaget. Men det er vanskeligere å forsvare at personer utenfor borettslaget leier garasjeplasser til samme sum, samtidig som vi har en venteliste for de som faktisk bor her.

Styret støtter forslaget.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2023 til ordinær generalforsamling 2024.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Hamza El Mekki Gartit
Styremedlem, Trond Vegard Bjørkerud
Styremedlem, Afrim Veseli
Varamedlem, Johanne Cathrine Ræder
Varamedlem, Benedicte Kristine Heier
Varamedlem, Emily Sørliie Olsen

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Hamza El Mekki Gartit er på valg

Forslag til kandidater: Linnea Marie Kaufmann og Azra Arifovic. Begge kandidatene stiller også til valg som styremedlem.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Trond Vegard Bjørkerud og Afrim Veseli er på valg.

Forslag: Hamza El Mekki Gartit, Trond Vegard Bjørkerud, Linnea Maria Kaufmann og Azra Arifovic

Borettslaget skal i gang med et rørprosjekt og i den forbindelse er det ønske om å utvide styret med et medlem i denne perioden hvor prosjektet er i gang.

Både Linnea Maria Kaufmann og Azra Arifovic stiller også som valg som styreleder. Blir en av de to valgt til styreleder vil en av kandidatene ikke være aktuell som styremedlem.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Emily Sørliie Olsen, Benedicte Kristine Heier og Johanne Cathrine Ræder er på valg.

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

6.5 Valg av tillitsvalgte i hver oppgang

Forslag:

23a: Frida-Maria Sternfoss

23b: Lene Halvorsen

23c: Hamza El Mekki Gartit

23d: Afrim Veseli

23e: Marianne Backstrøm

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

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

gir med dette fullmakt til:

for å stemme på mine vegne på ordinær generalforsamling i 2024 i Nedre Alvim Borettslag.

Sted og dato: _____ , ____ / ____ -2024

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

Viktig å vite om fullmakter:

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

Årsmelding for Nedre Alvim Borettslag for 2023

Nedre Alvim Borettslag org.nr., 948724995 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Nedre Alvim Borettslag er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Borettslaget består av 48 enheter, og har beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Borettslagets bygninger er forsikret i Protector Forsikring.

Styret har bestått av

Styreleder, Hamza El Mekki Gartit
Styremedlem, Trond Vegard Bjørkerud
Styremedlem, Afrim Veseli
Varamedlem, Johanne Cathrine Ræder
Varamedlem, Benedicte Kristine Heier
Varamedlem, Emily Sørli Olsen som fast medlem for Afrim Veseli

Forretningsførsel og revisjon

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag, org.nr. 848 720 712 er forretningsfører.
Revisorgruppen Østfold AS, org.nr. 979 180 934 er revisor.

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2023

Borettslaget har i 2023 tatt resten av dreneringen for langblokken. Første halvdel ble tatt i 2016. Langblokkens drenering er derfor tatt fullstendig.

Etter ønske fra beboere og noen uheldige episoder på borettslagets eiendom ble nye vedtekter vedtatt og videoovervåkning installert på borettslaget.

Prosjektet med varmepumper ble ikke helt ferdigstilt i 2023, men fyring og varmtvann ble startet opp i oktober og november. Man har sett allerede en positiv økonomisk effekt av det. Spesielt da på strømforbruket, gjennom vintermånedene. Effekten var forventet fra styret sin side og de har vært noe av bakgrunnen til at felleskostnadene ikke ble økt for 2024.

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2023

Klager på støy. Engasjert advokat i en av sakene.

Det har vært to forsikringssaker. Et med tilbakeslag på avløp og et med en sprukket rør bak en radiator.

Det har også vært noen spyling av rør. Spyling av rør har blitt dekket av borettslaget når problemet har vært i borettslagets fellesrør. Der tettingen har blitt påvist å være i forgreningsrør fra leilighet til fellesrør har andelseiere måtte dekke kostnaden selv gjennom viderefakturerings.

Vedtektene er tydelig på at tette rør fra leilighet frem til fellesrør er andelseiers ansvar. Andelseiere gjør derfor lurt å ikke helle hva som helst i rørene, da det er fort en kostnad de må bære, eller de som kjøper andelen av dem.

Praksis har vært at spylebil dokumenterer hvor tettingen er for avgjørelse om hvem som

skal ta regning i henhold til vedtektene.

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Rørprosjektet som iverksettes i 2025. Styret er i gang med planleggingene og etterhvert skal det ferdigstilles en plan som det skal hentes tilbud på, før generalforsamlingen får den presentert for avgjørelse.

Rørarbeidet er et nødvendig vedlikehold.

Styret har formelt ikke hatt noe sluttbefaring på varmepumpeanlegget. Dette planlegges gjort i løpet av første halvdel av 2024.

Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret skal ivareta internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og evt. lekeplassutstyr. For evt. ansatte må arbeidsmiljølovens krav om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet oppfylles. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Borettslaget har et eget HMS system som følges opp internt. Styremedlem er HMS ansvarlig i styret, men styret har et felles ansvar for HMS.

Kjellerne har blitt tømt ytterligere i årets dugnad. Dekk, bilbatteri, maling og annet søppel og brannfarlig materiell ble fjernet og kastet under dugnaden.

Røykvarslerne i fellesarealene har ikke vært optimale, noen av dem har blitt falskt utløst, pga trolig defekt. Det har ført til at de defekte er tatt, men ikke erstattet. Videre har det vært utfordringer med tanke på batteribytte som skulle skje en gang i året. Men intervallet virker å være større.

Styret vil derfor se på muligheten for å installere en sentral i hver oppgang, med røykdetektor som går inn i leilighetene.

Årsmeldingen er godkjent av styret 04.02.2024

Resultatregnskap for Nedre Alvim Borettslag

	Note	2023	2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKTER					
Innnevde felleskostnader		2 414 880	2 056 608	2 415 000	2 121 746
Innnevde kostnader finans		1 107 648	1 094 784	1 107 800	1 400 600
Innnevde kostnader garasjer		36 000	38 200	33 600	36 000
Innnevde andre kostnader		18 820	11 675	5 000	5 000
Andre inntekter	1	11 168	-220	0	0
Sum inntekter		3 588 515	3 201 047	3 561 400	3 563 346
KOSTNADER					
Personalkostnader	2	47 767	45 938	67 200	47 200
Styrehonorar	3	113 000	95 336	112 000	118 000
Arbeidsgiveravgift og pensjon		22 668	19 920	24 300	25 100
Avskrivning	4	14 326	0	0	13 000
Revisjonshonorar	5	5 500	12 375	6 300	5 900
Forretningsfjrerhonorar		121 399	101 756	121 400	122 600
Drift og vedlikehold	6	2 542 558	685 619	830 000	251 905
TV/bredb³ nd		240 583	259 683	292 000	220 000
Forsikringer		103 110	94 798	111 900	119 000
Kommunale avgifter		601 924	376 903	480 000	702 000
Eiendomsskatt		151 140	151 141	179 500	151 100
Festeavgift		6 292	6 322	8 500	6 300
Kostnader str³m, energi		607 127	682 328	633 000	470 000
Andre driftskostnader	7	46 339	93 471	48 900	47 100
Sum kostnader		4 623 732	2 625 589	2 915 000	2 299 205
Driftsresultat		-1 035 217	575 458	646 400	1 264 141
Finans netto					
Renteinntekter		70 271	13 231	0	0
Rentekostnader		707 279	346 556	567 100	853 600
Sum finansielle poster		-637 009	-333 325	-567 100	-853 600
Resultat		-1 672 226	242 133	79 300	410 541
Disponering av ³rsresultat					
Overf³rt til/fra oppt³jent egenkapital		-1 672 226	242 133	0	0

Balanse for Nedre Alvim Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 14	6 982 644	6 982 644
Garasjer / carporter	9, 14	102 000	102 000
Andre driftsmidler	4	253 074	0
Sum anleggsmidler		7 337 718	7 084 644
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		17 912	10 060
Kundefordringer		2 400	0
Andre fordringer	10	56 725	361 991
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 500 725	506 599
Konto for skattetrekk-bundne midler		13	13
Sum omløpsmidler		1 577 776	878 664
SUM EIENDELER		8 915 495	7 963 308

Balanse for Nedre Alvim Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		4 800	4 800
Opptjent egenkapital		-7 147 301	-5 475 074
Sum egenkapital	11, 12	-7 142 501	-5 470 274
GJELD			
Avsetning forpliktelser			
Vedlikeholdsavsetning	13	255 995	255 995
Sum forpliktelser		255 995	255 995
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	14	15 047 883	12 300 492
Borettsinnskudd	15	576 000	576 000
Garasjeinnskudd	15	102 000	102 000
Sum langsiktig gjeld		15 725 883	12 978 492
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til annet boligselskap		0	8 412
Leverandørgjeld		57 461	147 580
Skyldig off. myndigheter		507	474
P ³ lpte renter		6 741	2 561
Annen kortsiktig gjeld	16	11 409	40 068
Sum kortsiktig gjeld		76 117	199 094
Sum gjeld		16 057 995	13 433 582
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 915 495	7 963 308

Nedre Alvim Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Hamza El Mekki Garit
Styreleder

Afrim Veseli
Styremedlem

Trond Vegard Bjørkerud
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Felleskostnadene innkreves månedlig.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt for varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres hvis de har en antatt levetid over tre år, og en kostpris som overstiger kr. 15.000. Varige driftsmidler som forringes i verdi, avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

Bygninger og tomter

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er ført opp i balansen etter fradrag for eventuelle avsetninger.

Disponible midler

I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Borettslagets årsregnskap tar ikke hensyn til viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Som eksempel kan nevnes opptak og avdrag på lån.

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene borettslaget har til disposisjon. Styrrelsen på de disponible midlene er et viktig styringsverktøy i vurderingen av om det er nødvendig å endre felleskostnadene.

	2023	2022
Disponible midler pr 01.01.	423 574	-1 237 835
Endring disponible midler		
i retts resultat	-1 672 226	242 133
Tilbakeføring avskrivninger	14 326	0
Fradrag for gjennomførte investeringer	-267 400	0
Avdrag på lån	-552 609	-638 758
Innløst lån	0	-10 680 336
Nytt lån	3 300 000	12 738 370
i retts endring av disponible midler	822 090	1 661 409
Disponible midler	1 245 664	423 574
Omløpsmidler	1 577 776	878 664
Avsatt til fond	-255 995	-255 995
Kortsiktig gjeld	-76 117	-199 094
Disponible midler	1 245 664	423 574

Note 1 - Andre inntekter

	2023	2022
3900 Andre inntekter	11 168	-220
Sum	11 168	-220

Andre inntekter konto 3900: Depositum garasje og viderefakturert tette rjr.

Note 2 - Personalkostnader

	2023	2022
5000 Lønn til ansatte	42 638	41 016
5020 Feriepenger	0	2 690
5092 Feriepenger	5 117	2 232
5280 Naturalytelser	12	0
Sum	47 767	45 938

Borettslaget har en deltidsansatt vaktmester og er ikke pliktig til ³ ha tjenestepensjon (OTP). Antall ³ rsverk: 0,1

Note 3 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2023 gjelder for valgperioden 2022/2023.

Note 4 - Andre anleggsmidler

	Plentraktor X115R john D 5029	Easee charge KE 22	Comsafe AS
Anskaffelseskost pr.01.01 :	31 000	0	0
i rets tilgang :	0	129 900	137 500
i rets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	31 000	129 900	137 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	31 000	9 743	4 583
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	120 158	132 917
i rets avskrivninger :	0	9 743	4 583
Anskaffelses ³ r :	2017	2023	2023
Antatt levetid i ³ r :	3	10	5

Note 5 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2023 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 6 - Vedlikehold

	2023	2022
6600 Vedlikehold bygning	182 711	250 268
6603 Vedlikehold uteomr ³ de	108 325	408 413
6604 Vedlikehold rehab	2 235 799	0
6609 Egenandel forsikring	0	10 000
6612 Kostnader garasjer	15 723	16 938
Sum	2 542 558	685 619

Vedlikehold omfatter lnpende fast vedlikehold som snrjbrjyting og serviceavtale med Anticimex ang³ ende skadedyr. I tillegg har det blitt byttet sirkulasjonsrjr, byttet radiator, byttet balkongdnr og drenering. Tilrettelagt infrastruktur til ladestolper samt installert luft og vann varmepumpe.

Styret vurderer det gjennomfjrte vedlikeholdet som tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelsen av bygningene.

Note 7 - Andre driftskostnader

	2023	2022
6400 Leie lekeplass	0	24 108
6490 Leie Container	13 800	22 168
6500 Verktjy og redskap	1 423	3 816
6550 Driftsmateriell	6 931	5 857
6720 Honorar for rjkon.og jur.bistan	0	2 832
6725 J uridisk r ³ dgivning	7 344	12 237
6790 Annen fremmed tjeneste	0	718
6860 Kurs og konferanser	500	0
6900 Telefon	372	50
7090 Driftskostn. traktor;maskin	1 650	58
7100 Bilgodtgjrlse	43	0
7400 Kontingent- fradragsberettiget	3 585	3 577
7710 Generalforsamling/ ³ rsmjtte	1 875	8 125
7770 Bank og kortgebyr	2 153	2 085
7771 Diverse purregebyr og renter	-37	-102
7790 Andre driftskostnader	6 687	7 942
7875 Tap p ³ felleskostnader	13	0
Sum	46 339	93 471

Andre driftskostnader konto 7790: Internkontroll HMS.

Note 8 - Bygninger

Kostpris 1971	6 982 644
Bokfjrte verdi 31.12	6 982 444

Tomt ble festet i 1971 for 99 ³ r. Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomfjrte.

Note 9 - Garasjer/Carporter

Kostpris 1971	102 000
Bokfjrte 31.12	102 000

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

Note 10 - Andre fordringer

	2023	2022
1599 Andre kortsiktige fordringer	0	285 391
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	56 725	76 600
Sum	56 725	361 991

Note 11 - Endringer egenkapital

	2023	2022
Egenkapital 01.01.	-5 470 274	-5 712 407
i rets resultat	-1 672 226	242 133
Egenkapital 31.12.	-7 142 501	-5 470 274

Note 12 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i borettslaget.

Note 13 - Vedlikeholdsavsetning

Vedlikeholdsavsetning 01.01	255 995
i rets endring	0
Vedlikeholdsavsetning 31.12	255 995

Note 14 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
L ³ nenummer:	16366730811	16365570969	16365570985
L ³ netype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaks ³ r:	2023	2022	2022
Rentesats:	5.45 %	5.45 %	5.45 %
Beregnet innfridd:	31.03.2053	31.03.2047	31.03.2038
Opprinnelig l ³ nebelnyp:	3 300 000	2 000 000	10 738 370
L ³ nesaldo 01.01:	0	1 959 144	10 341 349
Avdrag i perioden:	37 506	43 794	471 310
Opptak i perioden:	3 300 000	0	0
L ³ nesaldo 31.12:	3 262 494	1 915 350	9 870 039

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	8	346 557	2 772 456
	16	322 071	5 153 136
	8	299 263	2 394 104
	16	295 511	4 728 176

Selskapets langsiktige gjeld er sikret med pant i borettslagets bygning (er). Bokført verdi p³ pantsatte midler pr 31.12. framkommer i note for bygninger.

Note 15 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd 1971 kr. 804 000. Endret etter fisjon 01.01.2021 til kr. 576 000. Garasjeinnskudd kr. 102 000. Sum innskudd kr. 678 000.

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

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	2023	2022
2912 Interimskonto utlegg	0	1 001
2940 Skyldige feriepengar	5 117	4 922
2960 P ³ l ³ pte kostnader	0	2 426
2990 Annen kortsiktig gjeld	6 292	31 719
Sum	11 409	40 068

Note 17 - Tilleggsinformasjon

Fisjon: Nedre Alvim borettslag har fisjonert med regnskapsmessig virkning fra 01.01.2021. Opprinnelig bestod borettslaget av 72 andeler hvor 48 andeler er tilknyttet "Langblokka" mens de resterende 24 andeler er tilknyttet "trehusene". Nedre Alvim borettslag best³ r av 48 andeler tilknyttet "langblokka" etter fisjon.

Resultat og balanse med noter for Nedre Alvim Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nedre Alvim Borettslag

Styreleder	Hamza El Mekki Gartit (sign.)	05.03.2024
Styremedlem	Trond Vegard Bjørkerud (sign.)	04.03.2024
Varamedlem	Emily Sørli Olsen (sign.)	04.03.2024

Til generalforsamlingen i
Nedre Alvim Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Nedre Alvim Borettslag sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 1 672 226. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av informasjon i årsmeldingen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen. 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.



Revisorgruppen

Revisorgruppen Østfold AS
Hundskinnveien 98
N-1711 Sarpsborg

Tlf.: +47 69 13 98 88

E-post: sarpsborg@rg.no

Foretaksregisteret
NO 930 575 828 MVA

www.rg.no

Partnere:
Kristen Grivi
Kay Åge Minge
Geir Brautaset

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Sarpsborg, 5. mars 2024

Revisorgruppen Østfold AS

Kay Åge Minge

Statsautorisert revisor

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Nedre Alvim Borettslag torsdag 11.04.2024 kl. 18:00 - I borettslaget.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Lars Henning Stang

1.2 Valg av referent

Vedtak:

Lars Henning Stang

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 20

Antall fullmakter: 4

Antall stemmeberettigede: 24

I tillegg møtte:

Medeier/andre: 3

Fra SOBBL: Lars Henning Stang

Vedtak:

Godkjent

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:

Trond Vegard Bjørkerud og Jacob Olsen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:

Godkjent

2. Årsmelding for 2023

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Regnskap og revisors beretning for 2023

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Innkomne saker

4.1 Gjelder bruk av vaskemaskin og andre støyende husholdningsartikler

Sak fra andelseier Ole Fredrik Graarud i 23E.

"Ikke tillatt bruk av vaskemaskin og andre støyende husholdningsartikler etter kl. 23 og før kl. 07, alle dager i uken."

Denne saken reguleres at dagens ordensregler. Se kommentar fra styret lengre ned i saken.

Styrets innstilling:

Dette er ikke et utbredt problem i borettslaget, videre er dette et inngrep i husordensreglene som i hovedsak styret reviderer og endrer på. Blir dette et vedtak i generalforsamlingen, betyr det at alle fremtidige endringer i husordensreglene og parkeringsregler må godkjennes enten i GF eller XOGF. En annen ting er at styret ikke vet helt hvordan akkurat dette punktet skal håndheves, da klager må klare å påvise hvor denne støyen kommer fra for at styret skal kunne sanksjonere den andelseier som bryter husordensreglene. Videre er det slik at dagens husordensregler er allerede strengere enn forslaget. I punkt 9 står det bl.a. at "Det skal tas hensyn til andre beboere etter klokken 22:00 ved at man passer på støynivået".

Styret ser at det er et lyspunkt i forslaget som det står, og det er brannsikkerhetsmessig. Da det er uheldig om vaskemaskiner står og går om natten, selv om dette er på tidspunktet hvor det er mest gunstig strømprismessig.

Styret foreslår forslaget avslått og oppfordrer beboere til aktiv dialog med hverandre.

Vedtak:

Saken ble avvist. Dagens ordensregler fungerer tilfredsstillende.

4.2 Utleie av parkeringsplasser

Sak fra andelseier Marianne Backstrøm i 23E.

Andelseier har blitt informert om at borettslaget leier ut garasjeplasser til personer i trehusene. Ønsker at dette blir om gjort, da personer i vårt borettslag står på venteliste til leie av garasjeplasser.

Styret er enig i forslaget. Garasjene er i hovedsak til de andelseiere som bor her. I dag er leieprisen på 100 kr pr. mnd inkl. strøm, dette er en svært lav pris som så vidt dekker driftsutgiftene til garasjen. Men den kan forsvares fordi det er en tjeneste til leietakere som bor i borettslaget.

Men det er vanskeligere å forsvare at personer utenfor borettslaget leier garasjeplasser til samme sum, samtidig som vi har en venteliste for de som faktisk bor her.

Styret støtter forslaget.

Avholdt håndsopprekning. Flertall for å si opp avtale med de som ikke bor i borettslaget.

Vedtak:

Som forslag.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2023 til ordinær generalforsamling 2024.

Vedtak:

Kr. 112 000,- til internfordeling. Det bevilges kr. 1 000,- hver til tillitsvalgte i oppgangene. Varamedlemmer kr. 500 ,- per møte de deltar.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Hamza El Mekki Gartit er på valg

Forslag til kandidater: Linnea Marie Kaufmann og Azra Arifovic. Begge kandidatene stiller også til valg som styremedlem.

Avholdt skriftlig avstemming: 13 stemmer Linnea Marie Kaufmann og 11 stemmer Azra Arifovic.

Vedtak:

Linnea Marie Kaufmann ble valgt.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Trond Vegard Bjørkerud og Afrim Veseli er på valg.

Forslag: Hamza El Mekki Gartit, Trond Vegard Bjørkerud, Linnea Maria Kaufmann og Azra Arifovic

Borettslaget skal i gang med et rørprosjekt og i den forbindelse er det ønske om å utvide styret med et medlem i denne perioden hvor prosjektet er i gang.

Både Linnea Maria Kaufmann og Azra Arifovic stiller også som valg som styreleder. Blir en av de to valgt til styreleder vil en av kandidatene ikke være aktuell som styremedlem.

Vedtak:

Hamza El Mekki Gartit, Trond Vegard Bjørkerud og Azra Arifovic ble valgt. Styret ble utvidet med et medlem i perioden prosjektet pågår.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Emily Sørli Olsen, Benedicte Kristine Heier og Johanne Cathrine Ræder er på valg.

Vedtak:

Emily Sørli Olsen og Tore Jonny Heier.

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Vedtak:

Utgår, ble ikke valgt.

6.5 Valg av tillitsvalgte i hver oppgang

Forslag:

23a: Frida-Maria Sternfoss

23b: Lene Halvorsen

23c: Hamza El Mekki Gartit

23d: Afrim Veseli

23e: Marianne Backstrøm

Vedtak:

Som forslag.

6.6 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

Vedtak:

Linnea Maria Kaufmann som delegat og Azra Arifovic som varadelegat.

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.

Sarpsborg, 11. april 2024.

Lars Henning Stang, møteleder (sign.)

Jacob Olsen, protokollvitne (sign.)

Trond Vegard Bjørkerud, protokollvitne (sign.)

Påtegning til festekontrakt tinglyst på gnr. 1 bnr. 2491 (3003)

Festekontrakt, tinglyst 09.09.1970 med dagboknr. 1970/1910-3/3 på gnr. 1 bnr. 2491 endres som følger:

Ny fester er Nedre Alvim borettslag (org.nr. 948 724 995)

Nytt festeareal utgjør 7581 kvm.

Ny festeavgift utgjør kr. 6292,- per år.

For øvrig gjelder festekontraktens bestemmelser fullt ut.

DNB Bank ASA frafaller pantedokument tinglyst 13.05.2022 med dagboknummer 2022/519763-1/200 i endring av festegrunn mellom gnr. 1 bnr. 2380 og gnr 1 bnr 2491 på 7581 m2.

Sarpsborg 8/12 - 2023



Sarpsborg kommune

org.nr. 938 801 363

Grunneier



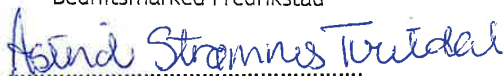
Nedre Alvim borettslag

org.nr. 948 724 995

Fester

DNB Bank ASA

Bedriftsmarked Fredrikstad



DNB Bank ASA

Panthaver





SARPSBORG KOMMUNE

Dagbok nr. 1910 19 70
Dbf. 919 A34
Sarpsborg sorenskriverembete

Ludvig Enges vei
23, 25, 27, 29, 31.

Leiekontrakt

Sarpsborg kommune bortleier herved en boligtomt utskilt av matr.nr. 2028 og 2057 til

NEDRE ALVIM BORETTSLAG

født den og senere eiere av de hus som blir oppført på tomta.

Tomta er oppmålt ved kartforretning den 22. juni 1970.

Den har et areal på 14037,1 kvm., og er gitt matr.nr. 2380
(Tomta består av et areal på 6970 m2 fra matr.nr. 2028
og en parsell på 7067,1 m2 fra matr.nr. 2057.)

Leien skjer på følgende vilkår:

1. Leietiden er 50 år fra 1. oktober 1970.

Ved leietidens utløp har leieren rett til å fornye kontrakten for et tidsrom på 50 år. Leieavgiften kan i tilfelle reguleres så den tilsvarer den verdi tomta da har.

2. Leieavgiften er kr. 2.246,00 pr. år, beregnet etter en pris på kr. 160,00 pr. dekar pr. år. Den skal betales ukrevet og på forskudd for hvert år til kemneren i Sarpsborg den 1. januar.

3. Til sikkerhet for leieavgiften har kommunen panterett i de hus som til enhver tid står på tomta. Blir leieavgiften ikke betalt i rett tid, har kommunen rett til — i samsvar med lovgivningen om tvangsfullbyrdelse — å la husene selge ved tvangsauksjon. Retten til underretning etter tvangsfullbyrdselslovens § 109 og retten til utsettelse etter § 111 frafalles.

4. Leieren må ved bebyggelsen av tomta rette seg etter de gjeldende reguleringsbestemmelser og byggesaker. Byggetegninger skal om det forlanges også forelegges formannskapet til godkjenning.

Kommunen er uten ansvar for tomtas beskaffenhet og bæreevne.

Vesentlige oppfyllinger på tomta skal på forhånd være godkjent av bygningsvesenet. Likeledes må samtykke fra bygningsvesenet innhentes til felling av trær på tomta.

5. Leieretten kan ikke overdras før byggearbeidet på tomta er fullført.

Leieren kan ikke framleie deler av tomta.

*Sarpsborg og bygningsvesenets Boligbyggelag,
St. Alneshøg. 79, Sarpsborg
23. des. 70, -g.d.
St. des. 570, -*

6. Kommunen har rett til å ta tomta helt eller delvis tilbake før leietidens utløp dersom den trengs til kommunalt formål. Alle rettighetshavere har i tilfelle krav på erstatning etter de vanlige ekspropriasjonsregler.

7. Så lenge lån av Den Norske Stats Husbank hviler på husene skal,
a. Leiekontrakten ikke utløpe selv om kortere leietid er avtalt.
b. Leieavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.
c. Banken eller kommunen i tilfelle festededighet være berettiget til å anta ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av lånets tilbakebetalingstid.

8. I tilfelle tvangssalg skal Husbanken for sin pantobligasjon bare stå tilbake for 1 års leieavgift og kommunens rett til framtidig leieavgift.

**

Denne kontrakt er opprettet i to eksemplarer, ett til hver av partene. Omkostninger ved opprettelsen av kontrakten bæres av leieren.

Sarpsborg, den 9. september 1970.

Som grunneier:

Som leier:

SARPSBORG KOMMUNE

NEDRE ALVIN BORETTSLAG

Leif O. Olsen
Ordfører

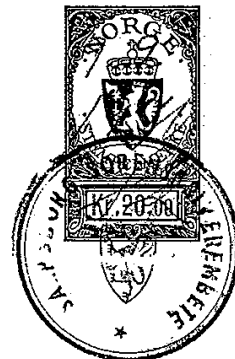
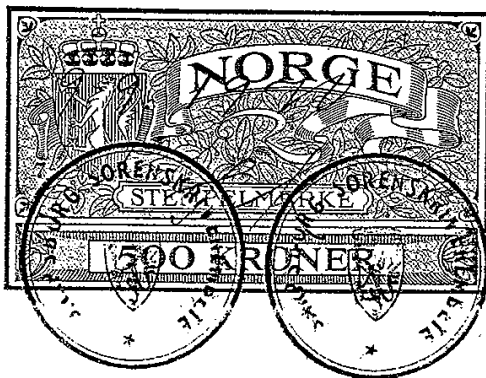
Ingvald Hansen
Rådmann

Kåre Sjøholm
Ivar Berg

Vi bekrefter herved at Kåre Sjøholm og Ivar Berg har vedkjent seg sine underskrifter overfor oss.

Ingvald Hansen

Ingvald Hansen



Dok. nr. 1910. ført inn i dagboken ved
Sarpsborg sorenskriverembete den 9/9 1920.
Anmerket i grunnboken - personregisteret - og
innført i pantebok. Fgl. geb. kr. 30.- bet.
Heftelsen anmerkes mot gebyr kr. 5.-
B. 34.

Jude Amundsen
df

SARPSBORG



KOMMUNE

BYGNINGSRÅDET

Telefon 52 040

Ferdigattest

(Bygningsl. § 99, pkt. 1)

Anm.nr. 188/70

Dato for besikt 23/3 1971

Arbeidssted: Ludvig Enges vei 23
Bygningens art: 4-etasjes boligblokk
Byggherre: Sarpsborg Boligbyggelag A/L
Byggemelder: A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund
Ansvarshavende: Eivind Norman Nilsen A/S v/ siv.ing. Kolberg

Det anmeldte byggearbeide godkjennes overensstemmende med
approbasjon av 25/ 6 19 70 og gjeldende bestemmelser.

Sarpsborg, den 27 3 19 72

Eivind Norman Nilsen

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	Ludvig Enges vei 23A	H0101	1/2491	75	2	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
VRBANJAC JASMINA 250981*****	Eiendomsrett 1/1	LUDVIG ENGES VEI 23A 1722 SARPSBORG	Bosatt

Vegadresse: Ludvig Enges vei 23 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1722 SARPSBORG	Kirkesogn	02020101 Sarpsborg
Grunnkrets	102 Alvimhaugen	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	4 Alvim		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	355852		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	15.03.1971

1: Bygning 355852: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 15.03.1971

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	4837
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	4837
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk, Sentralvarme	Antall boenheter	48

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.03.1971	15.03.1971
Endre bygningsdata	17.12.2021	17.12.2021

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	12	956	0	956	0	0	0
H03	12	956	0	956	0	0	0
H02	12	956	0	956	0	0	0
H01	12	956	0	956	0	0	0

K01	0	1013	0	1013	0	0	0
-----	---	------	---	------	---	---	---

Borettslag

Navn	Nedre Alvim Borettslag	Org.nr	948724995
Adresse	St. Marie gate 112, 1725 SARPSBORG	Ant. andeler	5

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

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	1/2491	7581.1	

Eiendom	3105 1/2491		
Utskriftsdato	12.02.2025	Antall datasett	19

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

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

2 Berørte datasett

❗ KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

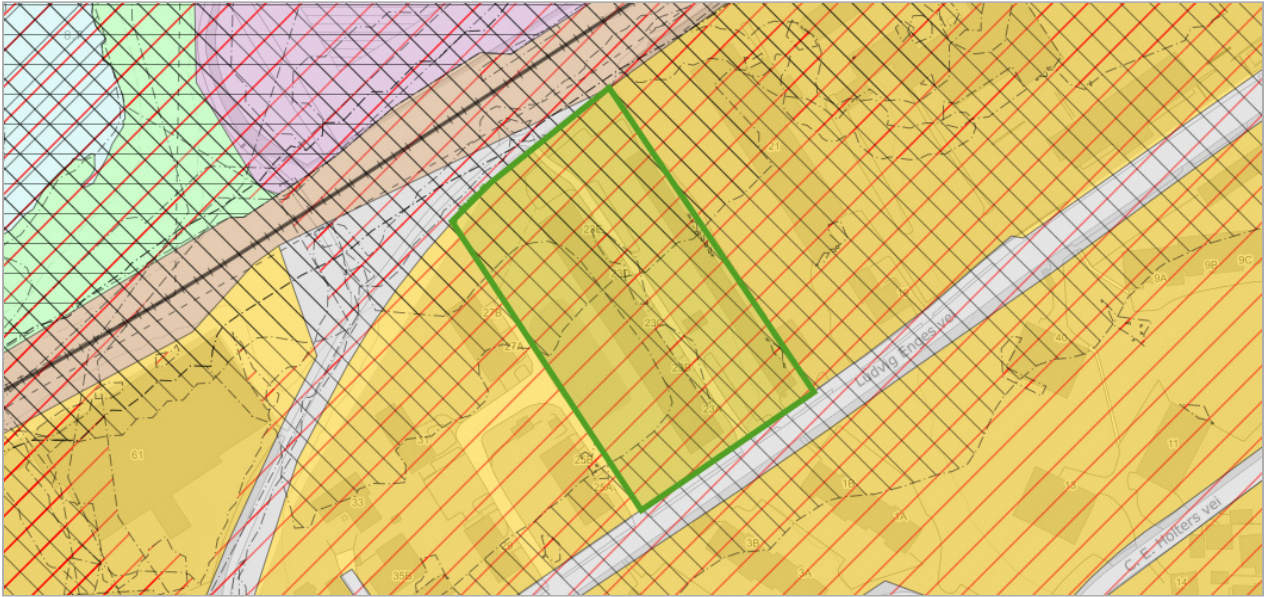
❗ MULIGHET FOR MARIN LEIRE

17 Sjekkede, ikke berørte datasett

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ❗ 100-METERSZONE SJØ ❗ Forslag kommunedelplan Intercity Rolvsøy - Borg bryggerier ❗ Kommunedelplan hensetting - Fredrikstad Sarpsborg ❗ Kommunedelplan intercity - FV.118. Ny Sarpsbru ❗ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner ❗ Kulturminner - Fredete bygninger ❗ KVIKKLEIRE ❗ REGULERINGSPLAN ❗ VERNEVERDIVURDERING | <ul style="list-style-type: none"> ❗ FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD ❗ Gul liste ❗ Kommunedelplan ❗ Kulturminner - Kulturmiljøer ❗ Kulturminner - SEFRAC ❗ KVIKKLEIRE ❗ Oppheving av reguleringsplaner ❗ REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID |
|---|--|

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

Kilde	Kommunene	Versjon	04.02.2025
-------	-----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

KpArealområde	Bebyggelse og anlegg
KpArealområde	Bebyggelse og anlegg - Nærværende
KpArealområde	Kommunestruktur - Nærværende
KpArealområde	Kommunestruktur - Nærværende
KpArealområde	Samferdsel og teknisk infrastruktur
KpArealområde	Veg - Nærværende
KpArealområde	Bane - Nærværende
KpArealområde	Sjø og vanndrag
KpArealområde	Bråk og vann av sjø og vanndrag med tilhørende strandsone - Nærværende
KpFerskone	Rastefane
KpFerskone	Florefane
KpStasjonsone	Rød sone iht. T-1442
KpStasjonsone	Gul sone iht. T-1442
KpAngitt hensynsone	Bevaring naturmiljø
KpDetailingsone	Detailingsone-reguleringsplan skal fortsatt gjelde
KpBestemmelseområde	Bestemmelseområde
KpFerskone	Ferskone grense
KpStasjonsone	Stasjonsonegrense
KpAngitt hensynsone	Angitt hensynsonegrense
KpDetailingsone	Detailingsonegrense
KpBestemmelseområde	Bestemmelseområdegrense
KpOmråde	Kommuneplanområde
KpArealområde	Grense for arealformål
KpSemiforbehold	semibane - Nærværende

Kommuneplanområde

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

Formålsområde

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

Bestemmelseområde

Bestemmelseshjemmel	Navn
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	BS_ Vesentlig fortetting

Faresone

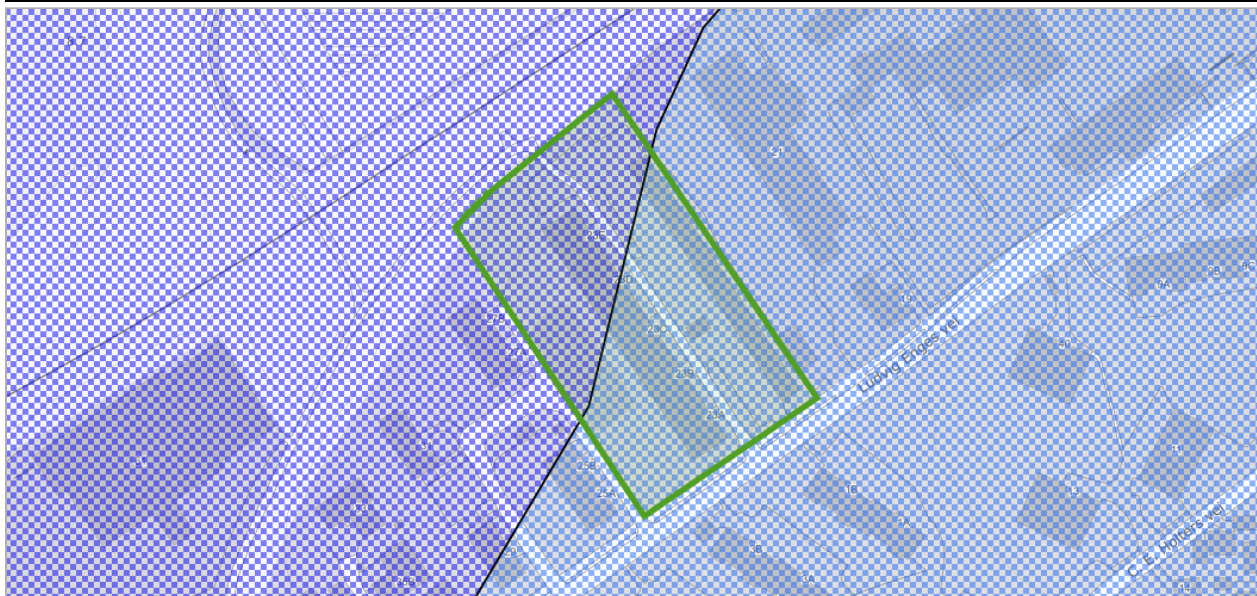
Fare	Hensynsonenavn	Antall
(320) Flomfare	H320_Lavpunkt	12
(310) Ras- og skredfare	H310_kartlagt kvikkleiresone	1
(320) Flomfare	H320_aktsomhet overvann	1

Støysone

Støy	Hensynsonenavn
(220) Gul sone iht. T-1442	H220_Veg
(220) Gul sone iht. T-1442	H220_Jernbane

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

	Svært stor
	Stor

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmasstype
Stor	Fyllmasse (antropogent materiale)
Svært stor	Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 12.02.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	2491	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Ludvig Enges vei 23A, 1722 SARPSBORG								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	10.10.2024		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12399/3-%20Bestemmelser%20datert%2014.11.2024.pdf		
Delarealer	Delareal	7 581 m ²	
	KPHensynsonenavn	H310_kartlagt kvikkleiresone	
	KPFare	Ras- og skredfare	
	Delareal	1 m ²	
	Arealbruk	Veg,Nåværende	
	Delareal	311 m ²	
	KPHensynsonenavn	H320_Lavpunkt	
	KPFare	Flomfare	

Delareal	7 580 m ²
Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende
Delareal	5 575 m ²
KPHensynsonenavn	H220_Veg
KPStøy	Gul sone iht. T-1442
Delareal	1 m ²
KPHensynsonenavn	H320_aktsomhet overvann
KPFare	Flomfare
Delareal	7 581 m ²
BestemmelseOmrådenavn	BS_Vesentlig fortetting
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal	3 401 m ²
KPHensynsonenavn	H220_Jernbane
KPStøy	Gul sone iht. T-1442



Tegnforklaring

	<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 1)</i>
	Område for industri/lager
	<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 1)</i>
	Jernbane
	<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 1)</i>
	Naturvernområde (på land)
	<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 1)</i>
	Forretninger
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	<i>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 1)</i>
	Vegetasjonsskjerm
	<i>Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluft (PBL2008 § 1)</i>
	LNFR-areal for spredt bolig-, fritids-, eller næringsbruk
	<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)</i>
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	<i>Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL2008 § 12)</i>
	Bestemmelseområde
	<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i>
	Støysonegrense
	Bestemmelsegrense
	<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008</i>
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Byggegrense
	Målelinje/Avstandslinje
	Målelinje/Avstandslinje
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift bredde



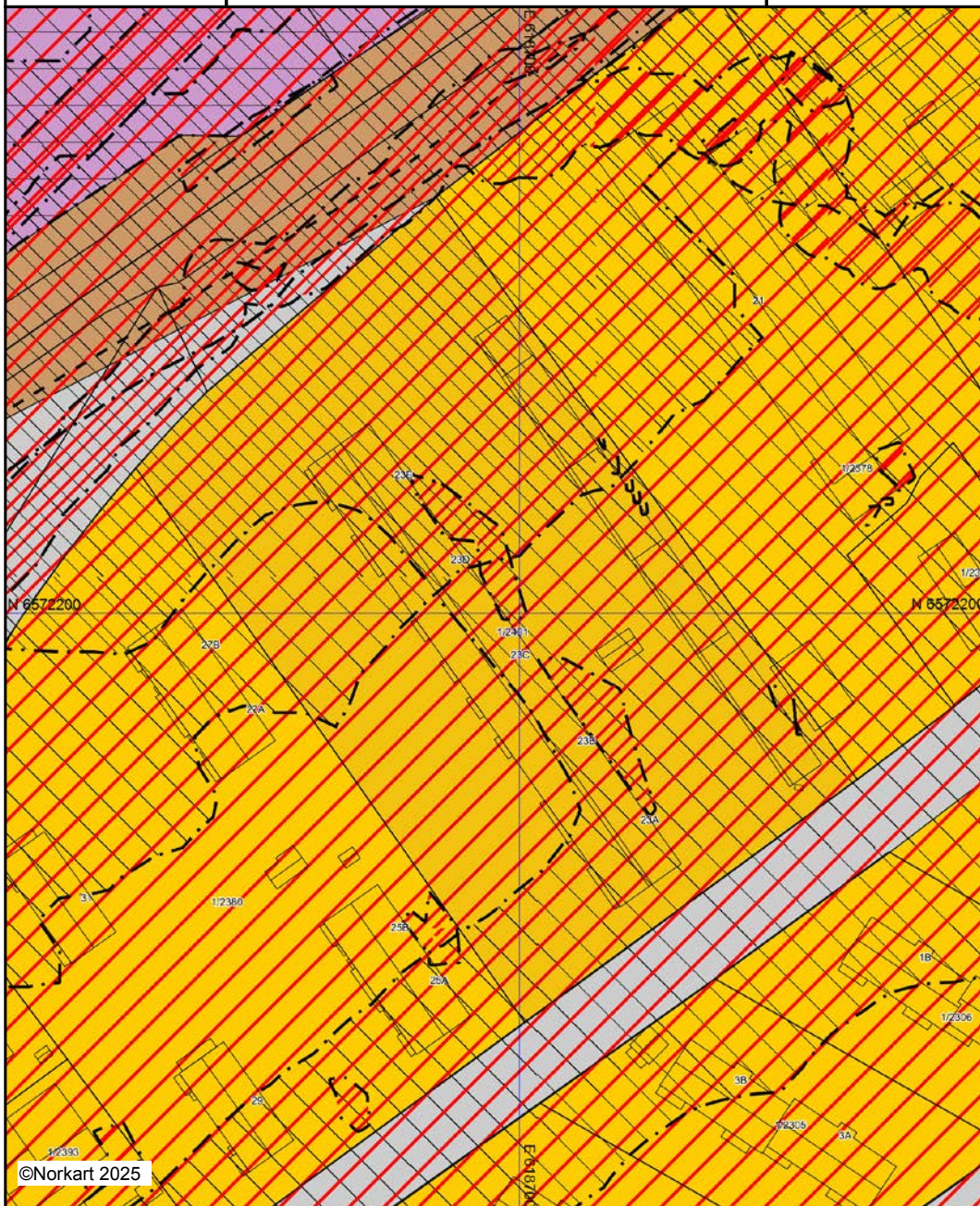
Sarpsborg kommune

Kommuneplan

Eiendom: 1/2491
Adresse: Ludvig Enges vei 23A
Utskriftsdato: 12.02.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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

<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>	
	Faresone grense
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Støysonegrense
	Støysone - Rød sone iht. T-1442
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Detaljeringsgrense
	Detaljeringszone-Reguleringsplan skal fortsatt
	Bestemmelsegrense
	Bebyggelse og anlegg - næværende
	Kjøpesenter - næværende
	Veg - næværende
	Bane - næværende
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Jernbane - næværende



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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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: Ludvig Enges vei 23A
1722 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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre