



aktiv.

Rådhusveien 21C, 1739 BØRGENHAUGEN

**Lys 2-roms andelsleilighet med
balkong - sentral beliggenhet -
parkering og heis - IN-ordning**



Eiendomsmegler MNEF

Karl Iversby

Mobil 922 83 824

E-post karl.iversby@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 890 000,-
Fellesgjeld: Kr 891 795,-
Total ink omk.: Kr 1 781 795,-
Felleskostn.: Kr 10 058,-
Selger: Tommy Andre Lesteberg
Trondhjem

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1987
BRA-i/BRA Total 49/53 kvm
Tomtstr.: 9234 m²
Soverom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 1050, bnr. 149
Snr. 3
Andelsnr.: 3
Oppdragsnr.: 1109250056

Lys 2-roms andelsleilighet med balkong - sentral beliggenhet - parkering og heis - IN-ordning

Velkommen til Rådhusveien 21 C - en lys og praktisk leilighet med sentral beliggenhet på Borgenhaugen. Leiligheten ligger i andre etasje med heisadkomst og inneholder entré, åpen stue/kjøkken-løsning, flislagt bad med varmekabler, bod og et soverom. Fra stuen er det utgang til en nordvendt balkong hvor du kan nyte utsikten over nærområdet. Kjøkkenet har hvite fronter, integrerte hvitevarer og god skaplass. Det medfølger bod i første etasje og parkering på felles uteområde. Her bor du med gangavstand til butikker, bakeri, treningssenter, idrettsanlegg og gode bussforbindelser - et hjem som gir både komfort og en svært enkel hverdag.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	51
Nabolagsprofil	55
Budskjema	102

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 49 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 53 m²

TBA: 4 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 4 m² Bod

2. etasje

BRA-i: 49 m² Entré, bad, bod, stue/kjøkken, soverom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

4 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

TAKHØYDER:

-Det måles takhøyde på bad på ca 2,44 meter

-Det måles takhøyder i øvrig rom på ca 2,42 meter

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

9234 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget og næringslokalene. Tomten er opparbeidet med veier og parkeringsareal som er asfaltert. Det er noen gressområder rundt bygg.

Beliggenhet

Rådhusveien 21 C har en svært sentral og praktisk beliggenhet midt på Borgenhaugen. Her bor du med gangavstand til dagligvarebutikker, bakeri, konditori, treningssenter og servicetilbud. I nærområdet finner du også idrettsanlegg, fotballbane, skole og barnehager, samt fine turområder som gir gode muligheter for rekreasjon. Med kort vei til Iseveien senter får du et bredt utvalg av butikker og tjenester. Bussforbindelsene er gode, og både Sarpsborg sentrum og E6 ligger lett tilgjengelig, noe som gjør hverdagen enkel.

Bygningssakkyndig

Din Boligbistand

Type tekst

Eierskifterapport

Byggemåte

Kombinert bygg med næringslokaler i 1.etg og leiligheter i 2.etg. Bygg har fasader i teglstein og flatt tak tekket med asfaltpapp/membran. Utvendig utkraget balkonger i stål. Innvendig er bolig platekledd og med parkett og fliser på gulv. Det foreligger ferdigattest på ombygging og bruksendring til åtte leiligheter, datert 31.10.2018.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport.

Innhold

Leiligheten ligger i andre etasje med heisadkomst, og har en gjennomtenkt planløsning med entré, åpen stue- og kjøkkenløsning, flislagt bad med varmekabler, bod og et romslig soverom. Fra stuen er det utgang til nordvendt balkong med utsyn over området. Kjøkkenet har innredning med hvite fronter, integrerte hvitevarer og god skaplass. Til leiligheten følger en praktisk bod i første etasje samt parkering på felles uteområde. Boligen fremstår lys, lettstelt og med et godt innemiljø.

Standard

Praktisk leilighet med romslig entré, bad og bod i tillegg til soverom og stue/kjøkken. Det er balkong utenfor stue/kjøkken. Det er avvik på fall på baderomsgulv, ellers fremstår overflater med normal slitasje etter alder og bruk.

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:

- Bad Overflate vegger og himling.
- Bad Overflate gulv.
- Bad Membran, tettesjiktet og sluk.

- Balkonger, verandaer og lignende.
- WC og innvendige vann- og avløpsrør.

Bygningdeler som ikke er undersøkt:

- Bereder er bygget inn i en kasse og bod er helt full på befaringsdagen og bereder er dermed ikke mulig å inspisere.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Integrerte hvitevarer følger leiligheten ved salg.

Parkering

Leiligheten disponerer en parkeringsplass like utenfor hoveddøren.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

88362116

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen

- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Leiligheten varmes opp via panelovner. Badet har varmekabler.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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.

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 890 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 203 152

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 812 608

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Felleskostnader kr. 4 191,-

Renter kr. 3 903,-

Avdrag kr. 1 391,-

TV- Bredbånd kr. 573,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 10 058

Andel Fellesgjeld

Kr 891 795

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

06.08.2025

Avdrag Fellesgjeld

Kr 1 391

Rentekost. fellesgjeld

Kr 3 903

Andel fellesformue

Kr 45 714

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Rådhusveien 21 Borettslag

Organisasjonsnummer

921356412

Andelsnummer

3

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 12137321147, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 06.08.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 94

Saldo per 06.08.2025: 6 402 682

Andel av saldo: 814 311

Første termin/første avdrag: 30.03.2019 (siste termin 30.12.2048)

Flytende rente DNB

IN Lån

Lånenummer: 16366404469, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 06.08.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 109

Saldo per 06.08.2025: 766 423

Andel av saldo: 77 485

Første termin: 30.12.2022 Første avdrag: 30.12.2000 (siste termin 30.09.2052)

Flytende rente DNB Ikke IN

Flytende rente DNB Ikke IN

Det mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjelden (IN-lån).
Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden),
kontakt borettslaget/forretningsfører for nærmere opplysninger.

Sikringsordning fellesgjeld

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er Borettslagenes Sikringsordning AS.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

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.

Forretningsfører

Forretningsfører

Halden Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1050, bruksnummer 149, seksjonsnummer 3 i Sarpsborg kommune. Andelsnr. 3 i Rådhusveien 21 Borettslag med orgnr. 921356412

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3105/1050/149/3:

02.06.2006 - Dokumentnr: 263047 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Sarpsborg Kommune

Org.nr: 938 801 363

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3105 Gnr:1050 Bnr:149 Snr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

14.01.2008 - Dokumentnr: 32061 - Resek/deling av seksjon

Seksjon som deles:

Snr: 2

Formål: Næring

Sameiebrøk: 1977/2862

Ny seksjon:

Snr: 3

Formål: Næring

Sameiebrøk: 717/2862

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 31.10.2018. Ferdigattesten gjelder Ombygging og bruksendring til åtte leiligheter -Gnr 1050 bnr 149 - Rådhusveien 21 A-H - Modulutleie AS

Ferdigattest/brukstillatelse datert

31.10.2018.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplanens arealdel 2024 - 2036 og reguleringsplan Skjebergsenteret.

Eiendommen ligger i et område med mulighet for marin leire.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

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.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

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

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

7 900 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

10 700 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

890 000 (Totalpris. inkl. omkostninger)

897 900 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

900 700 (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.

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 provisjonsbasert vederlag tilsvarende fastpris kr. 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 500 Digital annonsering
- 6 950 Fotograf
- 2 593 Kommunale opplysninger
- 21 900 Markedspakke
- 6 900 Oppgjørshonorar
- 4 402 Opplysninger fra forretningsfører
- 1 875 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 14 900 Tilretteleggingsgebyr
- 2 500 Visninger/overtakelse per stk.
- 6 570 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet
- 7 500 Utlegg takst/tilstandsrapport
- 260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 108 520

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Karl Iversby
Eiendomsmegler MNEF
karl.iversby@aktiv.no
Tlf: 922 83 824

Ansvarlig megler bistås av

Karl Iversby
Eiendomsmegler MNEF
karl.iversby@aktiv.no
Tlf: 922 83 824

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

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg, organisasjonsnummer 934500512
Karl Johans gate 1, 1706 SARPSBORG

Salgsoppgavedato

02.09.2025

















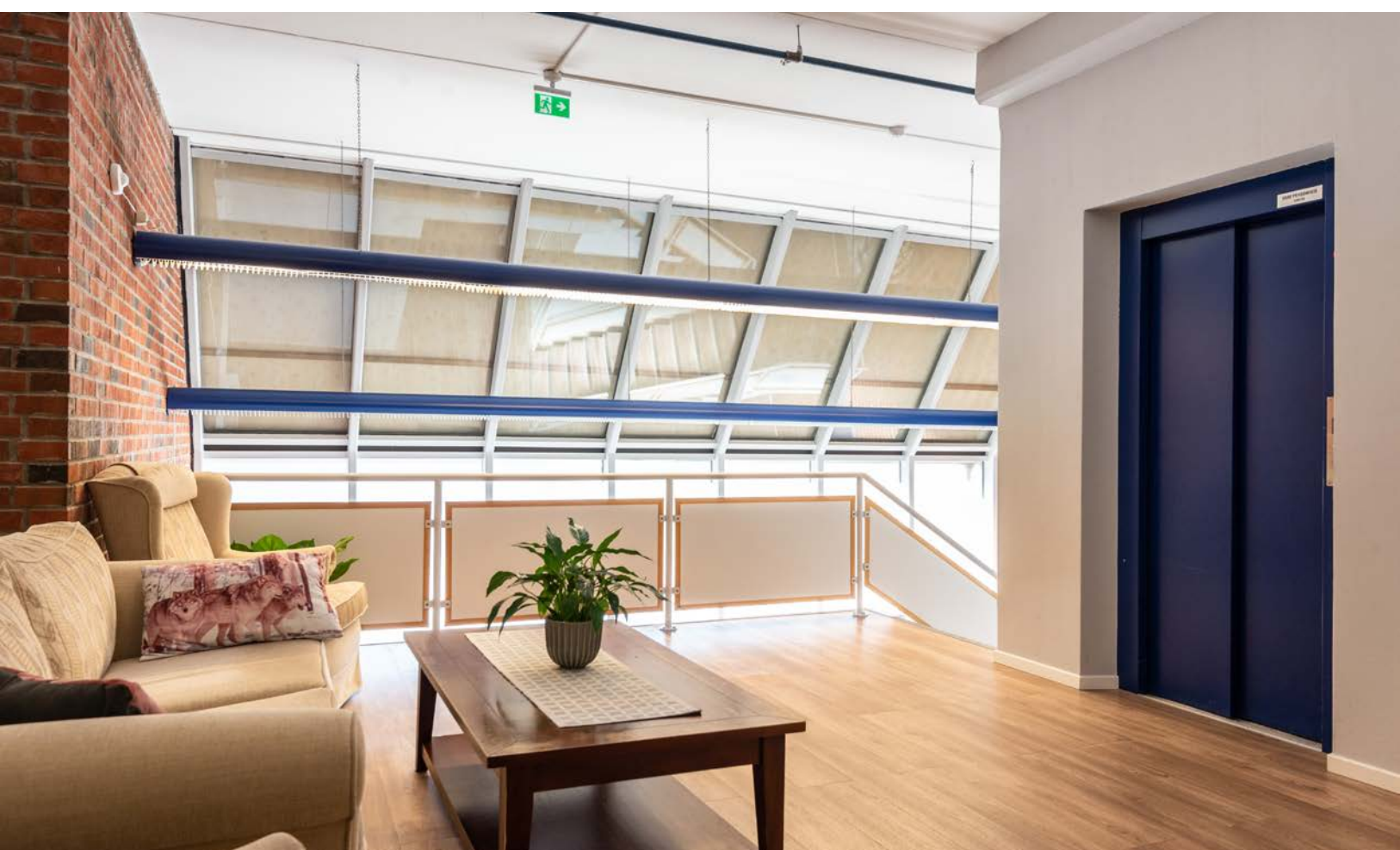












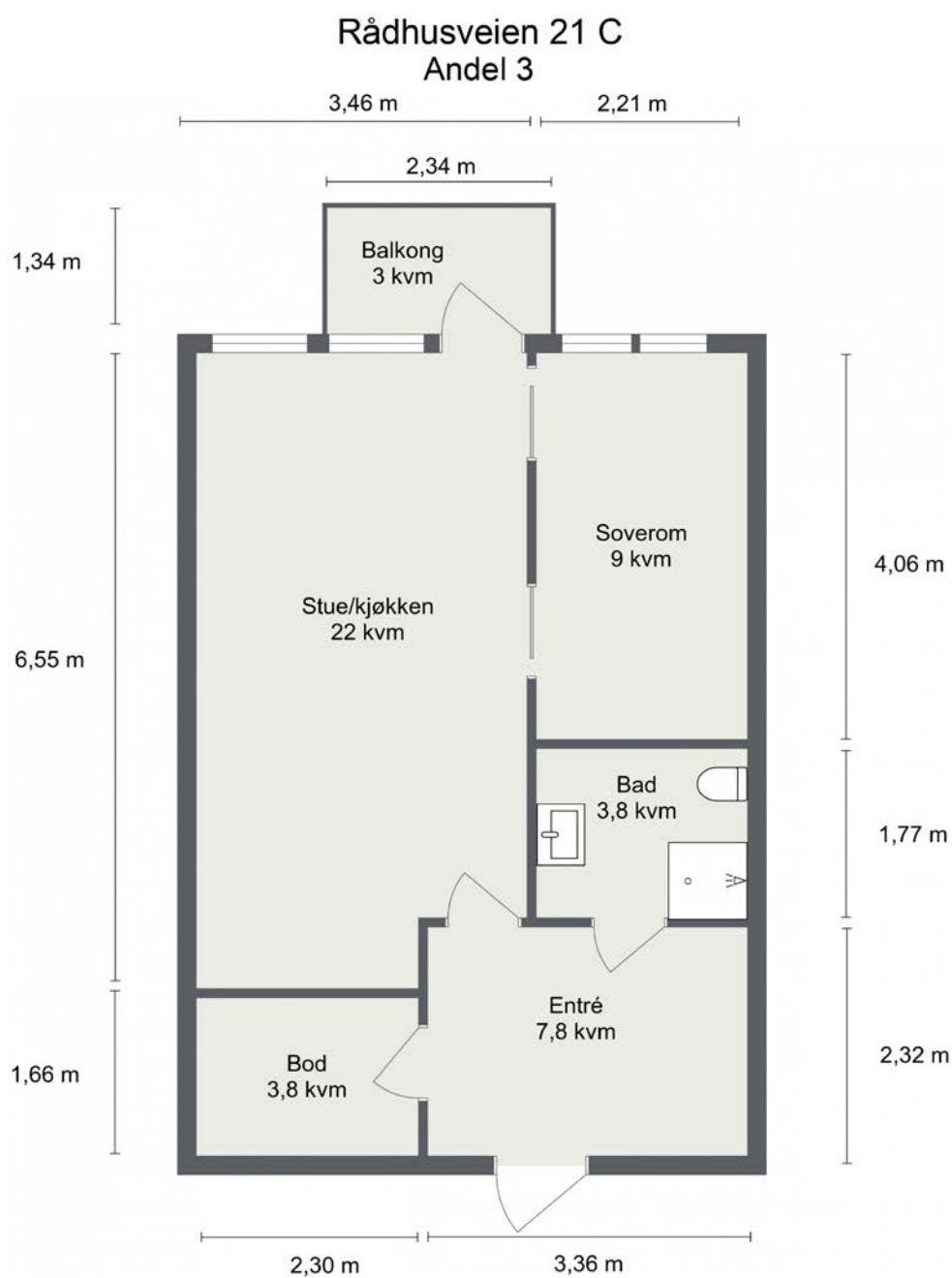












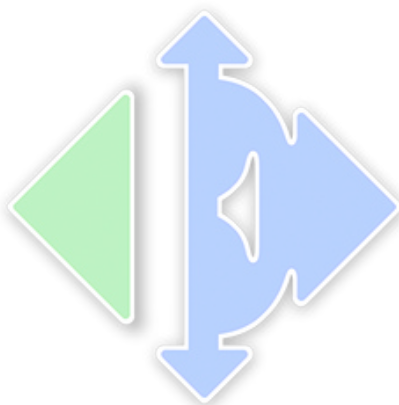
Din BoligBistand
Boligbistand AS

Denne tegningen er kun ment som illustrasjon og er derfor ikke målbar. Avvik kan forekomme

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

Vedlegg

Andelsleilighet
Rådhusveien 21 C
1739 Borgenhaugen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Glenn A. Lislerud
Dato: 25/08/2025

Jernbanegata 13B
Sarpsborg 1706
97071990
glenn@dinboligbistand.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:1050, Bnr: 149
Hjemmelshaver:	Tommy Andre Lesteberg Trondhjem
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	3
Byggeår:	1987
Tomt:	Fellestomt på 9.234 m²
Kommune:	3105-Sarpsborg

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Tommy Andre Lesteberg Trondhjem
Befaringsdato:	18.08.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Tomte er opparbeidet med veier og parkeringsareal som er asfaltert. Det er noen gressområder rundt bygg.

OM BYGGEMETODEN:

Kombinert bygg med næringslokaler i 1.etg og leiligheter i 2.etg. Bygg har fasader i teglstein og flatt tak tekket med asfaltpapp/membran. Utvendig utkraget balkonger i stål. Innvendig er bolig platekledd og med parkett og fliser på gulv. Det foreligger ferdigattest på ombygging og bruksendring til åtte leiligheter, datert 31.10.2018

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Praktisk leilighet med romslig entré, bad og bod i tillegg til soverom og stue/kjøkken. Det er balkong utenfor stue/kjøkken. Det er avvik på fall på baderomsgulv, ellers fremstår overflater med normal slitasje etter alder og bruk.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Panelovner
- Varmekabler i gulv på bad

BOD OG PARKERING:

- Egen parkeringsplass på utside ved inngangsdør
- Bod i 1.etasje på 4 kvm

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakka
- Propcloude.no
- Sarpsborg kommunes digitale arkiver
- Boligmappa.no
- Det er levert egenerklæring fra selger
- Det er svart ut muntlig på tilsendt spørreskjema fra takstmann

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

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

Vegger: malte vegger, baderomsplater på bad

Tak: malt himling

Gulv: parkett, fliser på bad og vinylgulv i bod

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Ikke opplyst om noen vesentlig endringer

FELLESKOSTNADER:

10.058 kr pr mnd pr 06.08.2025

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2.Etasje	49			4	45	4
Bod i 1.Etasje		4				4
SUM BYGNING	49	4		4	45	8
SUM BRA	53					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Entré, bad, bod, stue/kjøkken, soverom

BRA-e:

Bod i 1.etasje

MERKNADER OM AREAL:**TAKHØYDER:**

- Det måles takhøyde på bad på ca 2,44 meter
- Det måles takhøyder i øvrig rom på ca 2,42 meter

MÅLING:

- Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

- Tomteareal er hentet fra Propcloude.no

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

EIERSKIFTERAPPORT™

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for borettslaget. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Tommy Andre Lesteberg Trondhjem

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Glenn A. Lislørud

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

25/08/2025



Glenn A. Lislørud

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er påvist sprekker i fuger, se under.
 Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater. Se under.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
 Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Våtromsplater på vegger og malt himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speilskap, vegghengt toalett, nedsenket dusj med glassdører. Mekanisk avtrekksventil i tak, spalte under dør for tilførsel av tilluft.

-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
 -Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:

-Stedvis riss i mykfuger, berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug
 -Ukjent overgang mellom sokkelflis og veggplater
 -Dør i våtsone til servant og dusj. Dusjvegg er plassert helt inntil dør og materialer er ikke egnet for større fuktpåkjenninger, utførelse med membran/tettesjikt bak er forøvrig ukjent og ikke dokumentert

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er påvist sprekker i fuger, se under.
 Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
 Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.
 Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i dusj

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
 -Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom

Det måles ledefall mot dusjsone på hele gulvet. I dusj er det ok fall fra vegg, men mot gulv utenfor dusj er det stedvis svakt fall. Det blir liggende vann på gulv etter bruk, noe som kan skape misfarging og skader over tid.

Merknader:

- Svakt fall i deler av dusjsone. Det blir liggende vann på gulv etter bruk, noe som kan skape misfarging og skader over tid
- Oppsprukket fug under vegghengt toalett
- Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger
- Høydeforskjell på minimum 25mm fra topp sluk til topp membran ved dør kan ikke påvises å være tilstrekkelig på befaringsdagen. Ukjent utførelse med membran mot terskel. Dersom membranen er trekt opp ca 10mm ved terskel vil det være i henhold til krav.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ukjent

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran av våtromsplater på vegger, membran under fliser på gulv.

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

-Det er tidligere boret hull i vegg fra entré på bakside av dusj for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger

-Plastsluk med funksjonell vannlås, mansjett/membran påvist under klemring

-Det er ikke kjennskap til hvordan membran er løst ved overgang gulv/veggplate.

Merknader:

-Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført

-Dør inn til bad er nære dusjsone, derfor utsatt for fuktskader

2. Kjøkken**TG 1** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2018

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

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

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

Det opplyses om at kjøkkenet er fra 2018 og type er Sigdal kjøkken.

Malte vegger og tak. Parkett på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Integrert kjøleskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Mekanisk ventilator med avtrekk koblet mot ventilasjon.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon

-Det er installert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring

-Ventilator indikerer svakt trekk ved funksjonstest med papirark

-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

Merknader:

- Ventilator trekker svakt ved test med papirark, selv på full hastighet. Trenger rengjøring
- Merker og sår iht alder og bruk

3. Andre Rom**TG 1** 3.1 Andre rom**PLANAVVIK:**

- Planavvik målt med laser på gulv viser høydeforskjell på opptil 5mm over lengre strekker der måling kunne utføres. Planavvik anses som tilfredstillende

GULV:

- Parkettgulv. Fliser på bad, vinylgulv i bod.

VEGG/HIMLING:

- Malte vegger

Overflater fremstår hele. Det er behov for maling av overflater og normalt vedlikehold

Merknader:**4. Vinduer og ytterdører****TG 1** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen, se under.

Vinduer og balkongdører med 3-lags glass med malte karmen. Vinduer er av type toppsving og det registreres datostempling fra 2017. Isolert ytterdør fra 2017

-Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år. Avhengig av vedlikehold og utførelse.

Merknader:**5. Balkonger, verandaer og lignende****TG 2** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Balkong på 2,7 kvm med utgang fra balkongdør i stue.

Balkongen er bygget i stålkonstruksjon og det er lagt plastfliser på gulv.

Rekkverk på 100 cm, men siden det er lagt plastfliser på gulvet er høyde redusert til 98-99 cm og ikke tilfredsstillende.

Merknader:

- Rekkverkshøyde måles til mellom 98-99 cm og er for lav iht gjeldende krav ved oppføring og dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng. Dette er også nevnt under ulovligheter senere i rapporten.

6. VVS**TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2018
 Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.
 Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
 Det er WC med innebygget sistene.
 Det er spalte på innebygget sistene for WC.
 Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sistene for WC.
 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sistener for WC.

VVS anlegg bestående av rør-i-rør system med rørskap plassert på bod. Synlig avløp og sluk i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

- Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
- Stoppekran plassert i rørskap i bod
- Rørskap med drenering mot bod, hvor det ikke er sluk, men montert automatisk lekkasjesikring.
- Det er etablert automatisk lekkasjesikring på kjøkken og rom uten sluk
- Avløpslufting er ikke kjent

Merknader:

- Selger har ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget av godkjent rørlegger

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.
 Berederen er lekkasjesikret.

200 liter varmtvannsbereder fra Høiax, plassert på bod. Om berederen er tilkoblet strøm via stikkontakt/sikkerhetsbryter er ukjent.

Bereder er plassert i rom uten sluk, men det er montert automatisk lekkasjesikring i rom.

Bereder er bygget inn i en kasse og bod er helt full på befaringsdagen og bereder er dermed ikke mulig å inspisere

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2018
 Det var sist inspisert i 2025
 Boligen har balansert ventilasjon.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon, med avtrekkspunkter på våtrom og kjøkken, tilluftsventiler på oppholdsrom. Det er også luftespalter under dører som gir god luftgjennomstrømning i boligen.

- Avtrekk- og tilluftspunkter indikerer normal drift på befaringsdagen
- Aggregat er plassert i kjøkkenskap i forbindelse med ventilator
- Selger opplyser om at filter sist ble skiftet i 2025 og det er tatt kontroll av anlegg i 2025

Merknader:

- Ventilatorrist på kjøkken og ventiler trenger rengjøring for å fungere optimalt

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i : Ikke utført kontroll av anlegg

Det elektriske anlegget ble installert i Ukjent

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

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

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på bod. Anlegget er lagt opp som skjult anlegg, det er totalt 12 kurser inkludert hovedsikring.

-Selger har fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for montering av stikkontakt i bod, datert 13.06.2020

-Det foreligger ikke samsvarserklæring på montering av nyanlegg i bolig.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er taksmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:

-Det er ikke registrert noen kontroll av el-anlegget

-Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

Merknader:

-Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for arbeider/endringer utført på anlegget. Samsvarserklæring skal foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999 som verifikasjon på at dette er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene norm/regelverk. Anleggets komplette historikk er ukjent, men boligen er bygget etter 1999.

-Forhold og alder på anlegget tilsier at det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Tilleggsopplysninger:**LOVLIGHETER/ENDRINGER:**

- Rekkverk er på 100 cm, men siden det er lagt plastfliser på gulvet er høyde redusert til 98-99 cm og har ikke tilfredsstillende høyde. Plastfliser bør fjernes.

FERDIGATTEST:

-Det foreligger ferdigattest på ombygging og bruksendring til åtte leiligheter, datert 31.10.2018

BRANN OG SIKKERHET:

-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen

-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år

-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Bad Overflate vegger og himling**

-Stedvis riss i mykfuger, berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug

-Ukjent overgang mellom sokkelflis og veggplater

-Dør i våtsone til servant og dusj. Dusjvegg er plassert helt inntil dør og materialer er ikke egnet for større fuktpåkjenninger, utførelse med membran/tettesjikt bak er forøvrig ukjent og ikke dokumentert

1.1.2 Bad Overflate gulv

-Svakt fall i deler av dusjsone. Det blir liggende vann på gulv etter bruk, noe som kan skape misfarging og skader over tid

-Oppsprukket fug under vegghengt toalett

-Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger

-Høydeforskjell på minimum 25mm fra topp sluk til topp membran ved dør kan ikke påvises å være tilstrekkelig på befaringsdagen. Ukjent utførelse med membran mot terskel. Dersom membranen er trekt opp ca 10mm ved terskel vil det være i henhold til krav.

1.1.3 Bad Membran, tettesjikt og sluk

-Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført

-Dør inn til bad er nære dusjsone, derfor utsatt for fuktskader

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

-Rekkverkshøyde måles til mellom 98-99 cm og er for lav iht gjeldende krav ved oppføring og dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng. Dette er også nevnt under ulovligheter senere i rapporten.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

-Selger har ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget av godkjent rørlegger

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sarpsborg	
Oppdragsnr.	
1109250056	

Selger 1 navn
Tommy Andre Lesteberg Trondhjem

Gateadresse	
Rådhusveien 21C	

Poststed	Postnr
BORGENHAUGEN	1739

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

2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

0

Antall måneder

9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1109250056

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1109250056

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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1109250056

Nabolagsprofil

Rådhusveien 21C - Nabolaget Borgen Øst - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Skjeberg rådhus Linje 633, 640	1 min 0.1 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	8 min 3.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 38 min

Skoler

Borgen barneskole (1-7 kl.) 326 elever, 19 klasser	5 min 0.4 km
Hafslund barneskole (1-7 kl.) 358 elever, 21 klasser	21 min 1.9 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 334 elever, 25 klasser	19 min 1.7 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	6 min 0.5 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	11 min 4.7 km

Ladepunkt for el-bil

Kople Coop Extra Iseveien Sarpsborg	2 min
Borg VGS - Østfold fylkeskommune	6 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

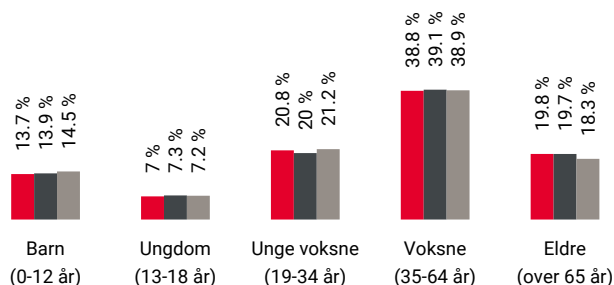
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Borgen Øst	1 202	554
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Borgen barnehage Ngh (1-5 år) 63 barn	11 min 0.9 km
Nygårdshaugen barnehage (0-5 år) 57 barn	11 min 0.9 km
Fjelldal barnehage (1-5 år) 52 barn	12 min 1.1 km

Dagligvare

Kiwi Skjeberg PostNord	1 min 0.1 km
Coop Extra Iseveien Post i butikk, PostNord	3 min 0.3 km



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



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100



Gateparkering

Lett 80/100



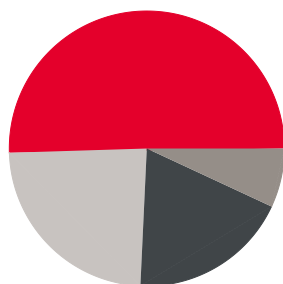
Kollektivtilbud

Veldig bra 80/100

Sport

⚽ Skjeberghallen	3 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	0.3 km	
⚽ Borgen skole - ballbinge	5 min	🚶
Ballspill	0.4 km	
🚴 Spenst Skjebergsenteret	0 min	🚶
🚴 Family Sportsklubb Iseveien Senter	9 min	🚶

Boligmasse



51% enebolig
19% rekkehus
7% blokk
24% annet

Varer/Tjenester



Storbyen

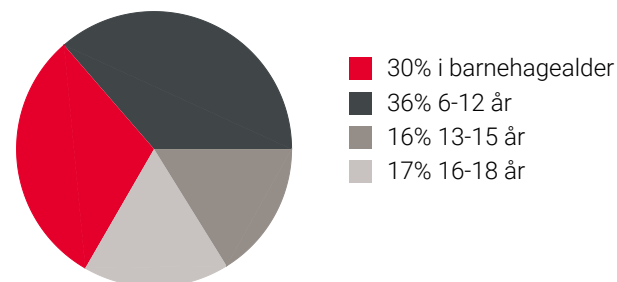
10 min 🚗



Apotek 1 Svanen Borgenhaugen

4 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



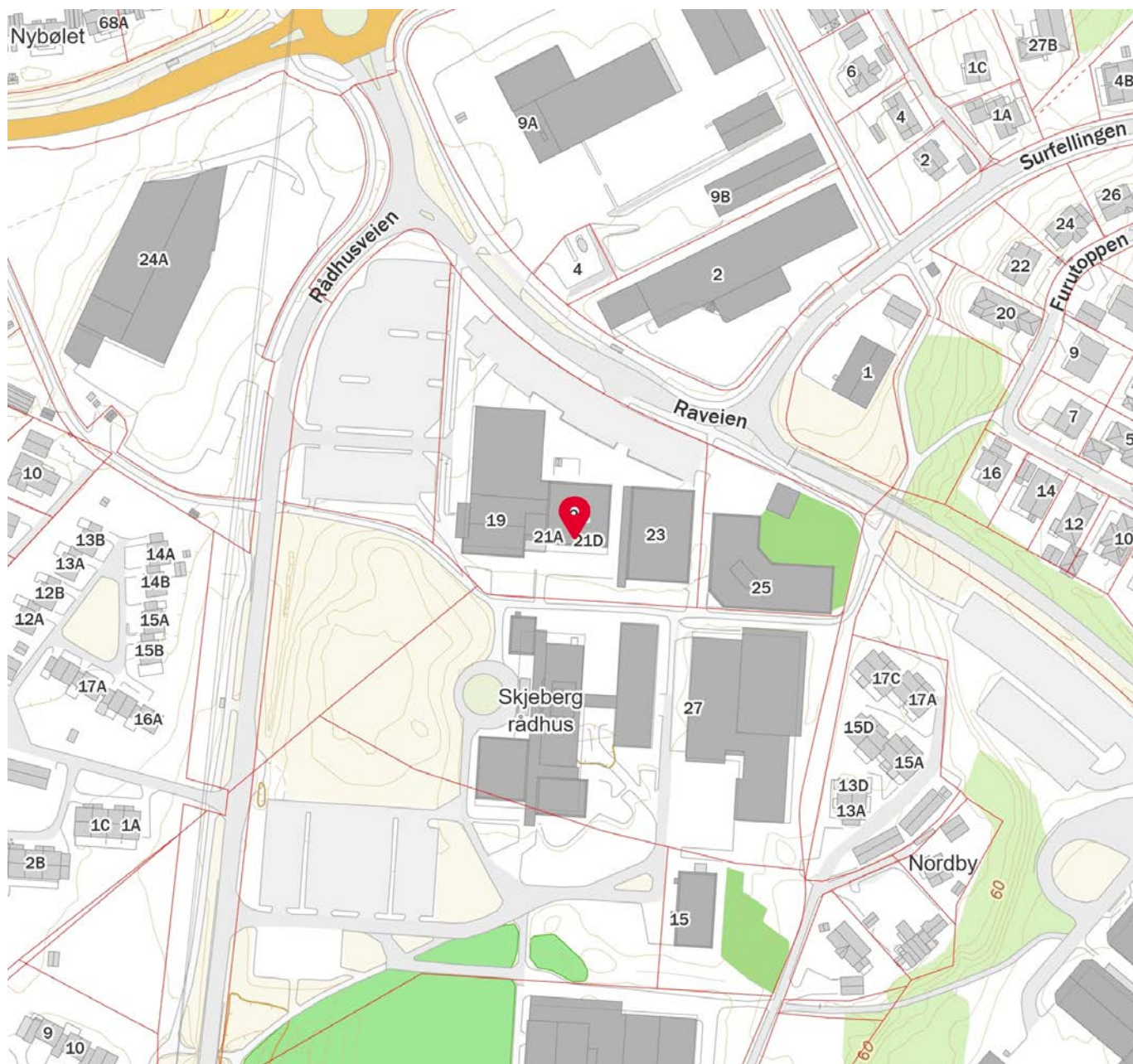
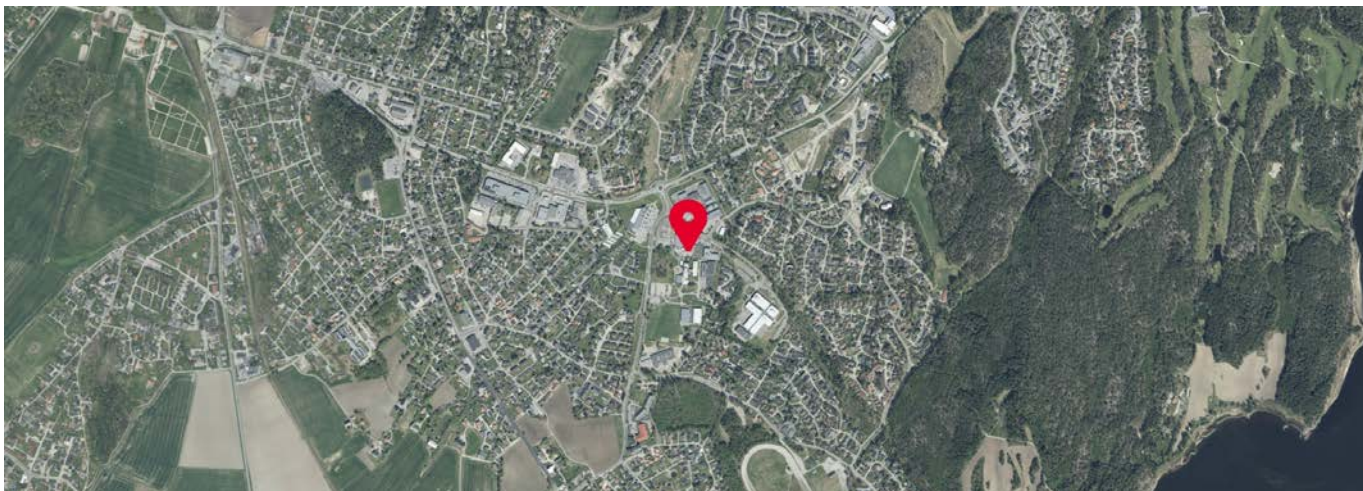
0%

44%

■ Borgen Øst
■ Fredrikstad/Sarpsborg
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



Vedtekter

for Rådhusveien 21 borettslag org nr. 921356412

vedtatt på stiftelsesmøtet den 27.06.18

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Rådhusveien 21 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 Halden kommune.

(2) Borettslaget har valgt Halden boligbyggelag forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Antall andeler er 8 stk. og hver andel skal være på kroner 10.000,-

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

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

(4) I tillegg har et boligbyggelag eller en arbeidsgiver som skal leie ut bolig til sine ansatte rett til å eie inntil 20 % 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) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

(3) Nekte 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 på boligbyggelagets nettsider eller på annen egnet måte.

4. Boret 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 styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (4) Andelseier har ansvaret for at alt innvendig vedlikehold utføres forskriftsmessig. VVS og EL arbeider skal utføres av autoriserte håndverkere. Ikke av andelseier, så fremst andelseier ikke er autorisert håndverker. Andelseier skal etter at arbeidene er utført, gi styret melding om hva som er gjort og av hvem. Faktura eller samsvarserklæring fra autorisert håndverker forelegges styret. Styret skal ha en kopi sitt arkiv. Fakturakopi kan fremlegges uten fakturaverdi.
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (8) 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. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. 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

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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantsikkerhet

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 pantsikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. 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
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- 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 besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Årsmelding for 2024 Rådhusveien 21

Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og drive virksomhet som henger sammen med dette.
Rådhusveien 21 ligger i Sarpsborg kommune
Borettslaget består av 8 andeler.

Borettslagets styre har bestått av:
Leder, Sandra Bøe Myrvang, Sykehusgata 4
Styremedlem, Andy Solsand, Rådhusveien 21B
Styremedlem, Hanne Ravnemyr, RÅDHUSVEIEN 21 H
Varamedlem, Jon Lind, RÅDHUSVEIEN 21 C
Varamedlem, Astrid Brøchner, Berglyveien 3

Møtevirksomhet:

Det har i perioden vært avholdt 1 generalforsamling, hvorav ingen ekstraordinære.

Det har vært avholdt 2 styremøter, hvor 9 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har ikke avholdt sommer/juleavslutning

Det har siden forrige generalforsamling vært omsatt 2 andeler og behandlet like mange søknader om godkjenning av nye andelseiere.

Det har ikke vært behandlet søknader om bruksoverlating.

Borettslaget har inngått avtale med JY Hansen om kjøp av vaktmestertjenester.

Borettslaget har ingen ansatte.

Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet:

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

Styret har behandlet regnskapet og ferdigstilt årsmelding for 2024.

Utover dette har styret jobbet med følgende vedrørende bomiljø, vedlikehold og påkostning:

Fått på plass ny avtale om Tv om internett for å få ned kostnadene.

Saker under arbeid og planlegging:

Det er ikke større saker under arbeid pr nå da fokuset er på å holde kostnadene nede., og styret ønsker derfor kun å gjøre løpende vedlikehold som må gjøres.

Større vedlikehold og oppgraderinger i borettslaget de siste årene:

De siste årene er taket reparert etter vannskaden. Ellers er det ikke gjort de største oppgraderingene.

Annen info om borettslaget, eller styrets arbeid:

Det er hengt opp bilder i fellesområdet.

Styreleder har vært i møter med de som eier næringsdelen for å prøve å sette ett sameiestyre og signere vedtekter. Vi er ikke i mål her enda, men det arbeides med.

Årsmeldingen er godkjent av styret 28.02.2025

Resultatregnskap

	Note	Resultat 31.12.24	Budsjett 2024	Resultat 31.12.23	Budsjett 2025
INNETEKTER					
Inndekning av felleskostnader		414 576	414 575	414 576	497 490
Inntekt kabel-TV		107 808	107 808	98 880	55 008
Kapitalinntekter		512 895	560 560	506 508	495 710
Andre driftsinntekter		0	0	699 230	0
Sum inntekter		1 035 279	1 082 943	1 719 194	1 048 208
KOSTNADER					
Personalkostnader	1	5 681	4 230	6 305	5 640
Styrehonorar	2	40 000	30 000	30 000	40 000
Energi, strøm, olje, gass		8 796	0	0	0
Eiendomsskatt		25 722	26 000	25 722	26 000
Renhold byrå		22 634	19 100	5 625	19 900
Inventar		7 500	4 000	2 860	1 000
Vedlikehold	4	58 147	17 000	32 384	36 400
Heiskostnader		53 857	27 600	56 277	56 000
Servicekontrakter, HMS, Brann		29 270	4 250	0	25 000
Vaktmestertjenester		42 343	42 400	42 381	45 000
Periodisk vedlikehold	5	0	0	170 176	0
Revisjonshonorar	3	1 084	1 050	1 065	1 110
Forretningsførerhonorar		26 052	26 100	24 576	27 150
Kontorrekvi, telefon, porto		340	500	382	0
TV bredbånd		76 466	107 750	107 047	55 000
Kontingenter boligbyggelag og NBBL		202	300	202	300
Forsikring		43 457	43 130	47 402	47 900
Kurs		0	1 000	0	1 000
Kommunale avgifter	6	81 145	73 600	62 290	114 000
Bankgebyrer		2 197	2 000	2 166	2 200
Andre kostnader	7	1 029	3 000	2 266	1 000
Sum driftskostnader		525 921	433 010	619 126	504 600
Driftsresultat		509 358	649 933	1 100 068	543 608
FINANSINNT- OG KOSTNAD					
Utbytte fra Gjensidige		3 404	0	2 745	0
Renteinntekter		18 247	456	17 182	475
Rentekostnad		417 833	467 465	383 596	409 310
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-396 182	-467 009	-363 669	-408 835
Årsresultat		113 177	182 924	736 399	134 773
Disponeringer:					
Overført til egenkapital		113 177	0	736 399	0
Sum disponering		113 177	0	736 399	0

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9	18 000 000	18 000 000
Miljøstasjon	9	39 000	39 000
Sum varige driftsmidler		18 039 000	18 039 000
Sum anleggsmidler		18 039 000	18 039 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		7 621	8 035
Erstatningsmessige skader		26 106	36 106
Andre fordringer/forskuddsbet. kost.		0	39 125
Sum fordringer		33 727	83 266
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		420 398	523 987
Sum bankinnskudd og kontanter		420 398	523 987
Sum omløpsmidler		454 125	607 252
SUM EIENDELER		18 493 125	18 646 252

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		80 000	80 000
Sum innskutt egenkapital		80 000	80 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	508 731	395 555
Sum opptjent egenkapital		508 731	395 555
Sum egenkapital		588 731	475 555
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	11	7 235 137	7 360 159
Andel langs.gjeld andelseiere m/pant	11	1 667 370	1 696 697
Borettsinnskudd	12	9 000 000	9 000 000
Sum langsiktig gjeld		17 902 507	18 056 856
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 886	113 653
Skyldig off. myndigheter		0	23
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	166
Sum kortsiktig gjeld		1 886	113 842
Sum gjeld		17 904 393	18 170 698
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 493 125	18 646 252
Pantestillelser		18 000 000	18 000 000

Informasjon om årsregnskapet

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

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

Disponible midler

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

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

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	493 410	-73 943
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	113 177	736 399
Avdrag lån	-154 348	-169 045
B. Årets endringer disponible midler	-41 172	567 354
C. Disponible midler UB	452 239	493 410
Omløpsmidler	454 125	607 252
Kortsiktig gjeld	1 886	113 842
Disponible midler	452 239	493 410

Note 0 - Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Neste års avdrag på langsiktig gjeld er en del av øvrig langsiktig gjeld.

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Eiendommer

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg av påkostninger.

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. note om vedlikehold og evt. periodisk vedlikehold.

Tomt

Tomten er eiet.

Note 1 - Personalkostnader

	2024	2023
Lønn	0	1 600
Opptjente feriepenger	0	154
Arbeidsgiveravgift	5 681	4 528
Arb g avg av ferielønn	0	23
Sum	5 681	6 305

Arbeidsgiveravgiften refererer seg til styrehonorar og time lønn for utført vaktmesterarbeider.

Note 2 - Styrehonorar

	2024	2023
Styrehonorar	40 000	30 000
Sum	40 000	30 000

Note 3 - Revisjonshonorar

	2024	2023
Revisjonshonorar	1 084	1 065
Sum	1 084	1 065

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til lovpålagt revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygninger	55 022	32 384
Reparasjon og vedlikehold uteområde	3 125	0
Sum	58 147	32 384

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

Note 5 - Periodisk vedlikehold

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	0	170 176
Sum	0	170 176

Det periodiske vedlikeholdet følger en plan og går i intervaller. Det betyr at det ikke alltid vil være kostnader knyttet til periodisk vedlikehold i årsregnskapet.

Periodisk vedlikehold består av: Det er ikke utført noe periodsik vedlikehold i 2024

Note 6 - Kommunale avgifter

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

Note 7 - Andre kostnader

	2024	2023
Bilgodtgjørelse	1 029	1 935
Generalforsamling og møter	0	331
Sum	1 029	2 266

Note 8 - Avsetning tap på fordring

Viderefakturerte kostnader for rep av tak, til Skjeberg Senter AS

Note 9 - Bygninger

	Bygninger inkl tomt	Miljøstasjon
Anskaffelseskost pr.01.01 :	18 000 000	39 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	18 000 000	39 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	18 000 000	39 000
Anskaffelsesår :	2018	2020
Antatt levetid i år :		

Note 10 - 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 kostpris.

Når borettslaget vedlikeholder bygningsmassen, blir dette ikke aktivert, men kostnadsført. Større vedlikeholdsarbeid blir da underskudd, som påvirker egenkapitalen negativt. Konsekvensene av dette er at den balanseførte verdien i borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdien på 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 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:

Formål:

Lånenummer:

Lånetype:

Opptaksår:

Rentesats:

Beregnet innfridd:

DNB Bank ASA

Reparasjon av tak

16366404469

Annuitet

2022

5.70 %

30.09.2052

DNB Bank ASA

Fellesgjeld brl

12137321147

Annuitet

2018

5.70 %

31.12.2048

Opprinnelig lånebeløp:

800 000

9 000 000

Lånesaldo 01.01:

783 768

6 576 392

Avdrag i perioden:

11 355

113 667

Lånesaldo 31.12:

772 413

6 462 725

Andelssaldo 01.01:

0

1 696 737

Innbetalt IN i perioden:

0

0

Nedskrevet andelssaldo i perioden:

0

29 326

Andelssaldo 31.12:

0

1 667 410

Sum pantegjeld for lån:

772 413

8 130 135

Borettslagets fellesgjeld er prosentvis likt fordelt på alle enheter.

Individuell nedbet. av fellesgjeld

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

Note 12 - Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd	9 000 000	9 000 000
Sum	9 000 000	9 000 000

Resultat og balanse med noter for Rådhusveien 21.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Rådhusveien 21

Styreleder	Sandra Bøe Myrvang (sign.)	28.02.2025
Styremedlem	Andy Solsand (sign.)	21.02.2025
Styremedlem	Hanne Ravnemyr (sign.)	27.02.2025

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Rådhusveien Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Rådhusveien Borettslag.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Rådhusveien 21 mandag 24.03.2025 kl. 19:00 - Rådhusveien 21 borettslag.

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling, saksliste, og antall stemmeberettigede

Innkalling sendt ut: 4.mars 2025

Antall fremmøtte: 7

Antall stemmeberettigede: 7

Antall fullmakter: 0

Totale antall stemmer: 7

Fra Halden boligbyggelag møtte: Eli-Margrethe Åkerman, samt ikke-boende styreleder Sandra Bøe Myrvang

Vedtak:

Enstemmig godkjent

1.2 Valg av møteleder

Valg av møteleder: Eli-Margrethe Åkerman

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

1.3 Valg av referent

Valg av referent: Eli-Margrethe Åkerman

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

1.4 Valg av undertegner

Valg av undertegner: Arne Sikkeland

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

2. Styrets årsmelding for 2024

Gjennomgang av styrets Årsmelding

Vedtak:

Årsmeldingen ble referert og enstemmig godkjent

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

Gjennomgang av Resultatregnskap, balanse, oversikt over disponible midler, samt noter for regnskapsåret og revisors beretning.

Vedtak:

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

4. Godtgjøring til styret.

Honorar til styreleder kr: 40 000,-

Honorar til styremedlemmer kr: 5 000,-

Honorar til styremedlemmer kr: 5 000,-

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

5. Valg av styrets medlemmer

5.1 Valg av styreleder

Styreleder Sandra Bøe Myrvang ble gjenvalgt for 2 år i 2024 - Gjenstår 1 år.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Andy Solsand ble gjenvalgt for 2 år i 2024 - Gjenstår 1 år.

Styremedlem velges for 2 år: Hanne Ravnemyr ble gjenvalgt for 2 år

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

5.3 Valg av varamedlemmer

Valg av varamedlemmer for 1 år: Odd Hartford Kingsrød

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

5.4 Valg av delegat til HABO sin generalforsamling

Valg av delegat til Habo sin generalforsamling: Sandra Bøe Myrvang

Vara velges av øvrige styre.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

6. Innkomne forslag.

Ingen innkomne forslag.

Vedtak:

Møte hevet: 19:30

Dokumentet er signert av:

Møteleder Eli-Margrethe Åkerman (sign.) 24.03.2025

Sekretær Eli-Margrethe Åkerman (sign.) 24.03.2025

Protokollvitne Arne Sikkeland (sign.) 24.03.2025

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Cathrine d berg

Dato utkjrt: 06.08.25 Side 1 av 2

R ³ dhusveien 21	V ³ r ref.: 528/3	Fjdselsdato eier: 20.10.1992
Ri DHUSVEIEN 21 C	Type: BORETTSLAG FRITTSTi ENDE	
1739 BORGENHAUGEN	Eiere: Tommy Trondhjem	
Organisasjonsnr: 921 356 412	Andelsnr: 3	

1: FelleskostnaderTot. innev. m³ ned: 10 058

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 191
	Renter	3 903
	Avdrag	1 391
Tilleggsytelser:	TV- Bredb ³ nd	573

Borettslaget er med i en sikringsordning mot tap av felleskostnader. Tilbyder er Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	891 795	Gjeld siste ³ rsoppg.: 900 037
Klient ajourf. l ³ n:	8 821 023,66	Klient gj. s. ³ rsoppg.: 7 235 137

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 12137321147, DNB Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 06.08.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 94

Saldo per 06.08.2025: 6 402 682

Andel av saldo: 814 311

Fjrst termin/fjrst avdrag: 30.03.2019 (siste termin 30.12.2048)

Flytende rente DNB

IN L³ nL³ nenummer: 16366404469, DNB Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 06.08.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 109

Saldo per 06.08.2025: 766 423

Andel av saldo: 77 485

Fjrst termin: 30.12.2022Fjrst avdrag: 30.12.2000 (siste termin 30.09.2052)

Flytende rente DNB Ikke IN

Flytende rente DNB Ikke IN

Evtnt planlagte l³ neoptak og/eller bygge l³ n er ikke med i oversikten.**4: Skilte opplysninger**

Klausuler:

Styreleder: Sandra Bje Myrvang

Adresse: Sykehusgata 4

Postnr/-sted: 1767 HALDEN

Telefon: Mob.: 95555891

E-post: raadhusveien21brl@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 06.08.2025

Utest ³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

Gjeld:	900 037	Andre inntekter:	1 845
--------	---------	------------------	-------

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Cathrine d berg

Dato utkjrt: 06.08.25 Side 2 av 2

R ³ dhusveien 21	V ³ r ref.: 528/3	Fjdselsdato eier: 20.10.1992
R _i DHUSVEIEN 21 C	Type: BORETTSLAG FRITTST _i ENDE	
1739 BORGENHAUGEN	Eiere: Tommy Trondhjem	
Organisasjonsnr: 921 356 412		

6: Ligning - 2024

Annen formue:	45 714	Utgifter:	51 843
---------------	--------	-----------	--------

7: P³ lydende

P ³ lydende:	Opprinnelig innskudd:
Andelsnr: 3	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 2018
G³ rds/bruksnr: 1050/149
Bygningstype: Byg³ rd
Feste/eiet tomt: E iet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	88362116
--------------	---------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SS Bnr: H0201

Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Elektrisk energi
Heis:	J a	BRA	46
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systeml ³ s:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:	J a	Oppr. antall rom:	
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet
Fasiliteter:			

TV og Bredb³ nd, ta kontakt med styret for mer informasjon.

TV og Bredb³ nd, ta kontakt med styret for mer informasjon.

Ta kontakt med styreleder for informasjon om styrets fremtidige planer vedr vedlikehold/rehab som kan p³ virke felleskostnader og fellesgjeld.

Annen informasjon:



ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS
Wilsesg 4
0178 OSLO

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:

Vår ref.:
15/03231-22

Dato:
31.10.2018

Ferdigattest er gitt - Ombygging og bruksendring til åtte leiligheter - Gnr 1050 bnr 149 - Rådhusveien 21 A-H - Modulutleie AS

Vi viser til søknad om ferdigattest. Dispensasjon og rammetillatelse til ombygging og bruksendring til åtte boenheter i 2. etasje ble gitt i vedtak datert 14.06.2016. Igangsettingstillatelse ble gitt 13.12.2016.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gis ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattesten gis på grunnlag av søknad om ferdigattest mottatt 29.10.2018 / komplett 31.10.2018. Gjennomføringsplan datert 29.10.2018 med versjonsnr. 4 (vårt saksnr. 15/03231-21) legges til grunn.

I følge søknaden er det ikke registrert mangler. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken. Vi gjør oppmerksom på at kommunen som ledningseier kan etterspørre vann- og avløpsdokumentasjon dersom dette skulle være nødvendig.

Dette vedtaket kan påklages innen 3 uker i henhold til pbl. § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28 og 29.

Klagen kan du sende elektronisk ved å gå inn på www.sarpsborg.com/klagevedtak, eller per e-post til postmottak@sarpsborg.com. Du kan også sende klagen per brev til kommunen. Fylkesmannen i Østfold er klageinstans for vedtak gitt i medhold av pbl.

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

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid be om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av

Frode Hauge
byggesaksbehandler, tlf. 415 30 237
Enhet byggesak, landbruk og kart
MODULUTLEIE AS

Kopi: MODULUTLEIE AS



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Område for forretning
-  Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
-  Offentlig administrasjon

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Parkeringsplass

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Friområder
-  Park

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2

-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Forretning/Kontor
-  Forretning/Kontor/Industri

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Kjøreveg
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Kollektivholdeplass

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

-  Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høysper

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB

-  Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Påskrift areal
-  Påskrift bredde
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Sarpsborg kommune

Kommuneplan

Eiendom: 1050/149/0/3
Adresse: Rådhusveien 21C
Utskriftsdato: 05.08.2025
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

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Støysonegrense
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Gjennomføringsgrense
-  Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg
-  Båndlegginggrense
-  Bestemmelsegrense
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
-  Veg - nåværende
-  Parkering - nåværende
-  Blågrønnstruktur - nåværende
-  Friområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål

Eiendom	3105 1050/149		
Utskriftsdato	05.08.2025	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.

3 Berørte datasett

- ❗ KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- ❗ REGULERINGSPLAN

- ❗ MULIGHET FOR MARIN LEIRE

16 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ 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 UNDER ARBEID

- ✔ FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- ✔ Gul liste
- ✔ Kommunedelplan
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ KVIKKLEIRE
- ✔ Oppheving av reguleringsplaner
- ✔ VERNEVERDIVURDERING

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

KpArealformål/Område - Bebyggelse og anlegg	Bebyggelse og anlegg - Nåværende
KpArealformål/Område - Tjenesteyting	Tjenesteyting - Nåværende
KpArealformål/Område - Kombinert bebyggelse og anleggsformål	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende
KpArealformål/Område - Grønnstruktur	Grønnstruktur - Nåværende
KpArealformål/Område - Friområde	Friområde - Nåværende
KpArealformål/Område - Samferdsel og teknisk infrastruktur	Veg - Nåværende
KpArealformål/Område - Parkering	Parkering - Nåværende
KpFaresone	Rasfare
KpStaysone	Flomfare
KpGjennomføringSone	Red sone iht. T-1442
KpBåndleggingSone	Gul sone iht. T-1442
KpBestemmelseOmråde	Krav om felles planlegging
KpFareGrense	Båndlegging etter andre lover - Nåværende
KpStayGrense	Bestemmelseområde
KpGjennomføringGrense	Faresone grense
KpBåndleggingGrense	Staysonegrense
KpBestemmelseGrense	Gjennomføringgrense
KpOmråde	Båndlegginggrense
KpArealGrense	Bestemmelsegrense
	Kommuneplanområde
	Grense for arealformål

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	Antall
(1) Nåværende	(2010) Veg	2
(1) Nåværende	(1001) Bebyggelse og anlegg	1
(1) Nåværende	(3002) Blå/grønnstruktur	1
(1) Nåværende	(2080) Parkering	1

Bestemmelseområde

Bestemmelseshjemmel	Navn
(4) rekkefølgekrav	BS_Bydelssenter_02
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	BS_Vesentlig fortetting

Faresone

Fare	Hensynsonenavn	Antall
(320) Flomfare	H320_Lavpunkt	4
(320) Flomfare	H320_aksomhet overvann	1
(310) Ras- og skredfare	H310_Aksomhet kvikkleire	1

Gjennomføringssone

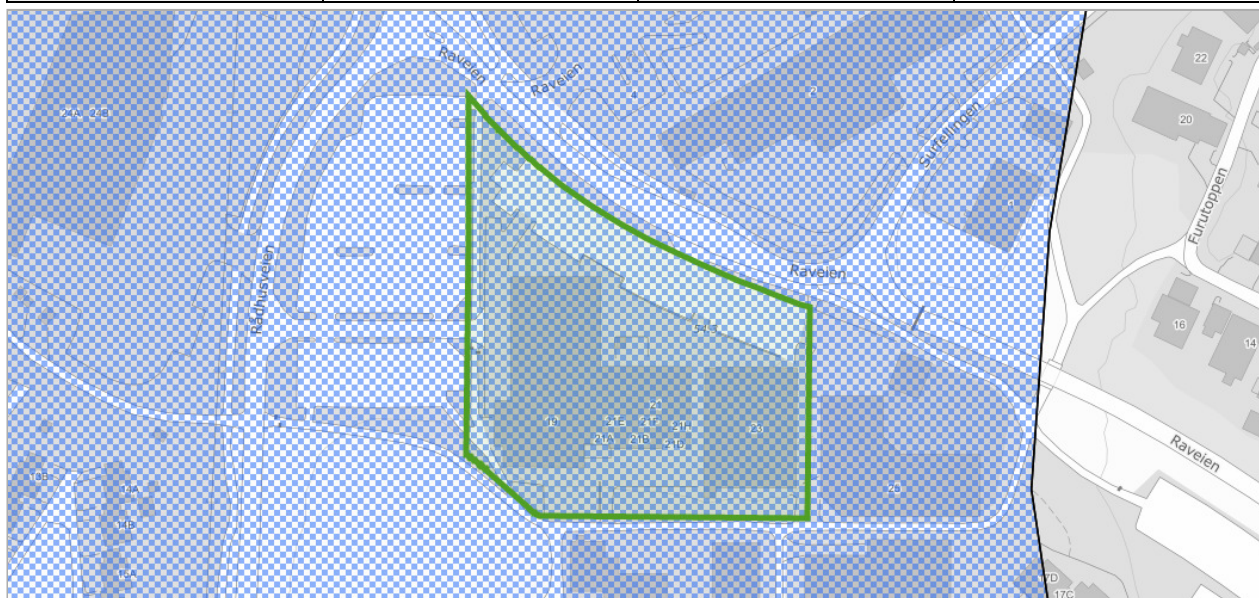
Gjennomføring	Hensynsonenavn
(810) Krav om felles planlegging	H810_06

Støysone

Støy	Hensynsonenavn
(210) Rød sone iht. T-1442	H210_Veg
(220) Gul sone iht. T-1442	H220_Veg

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

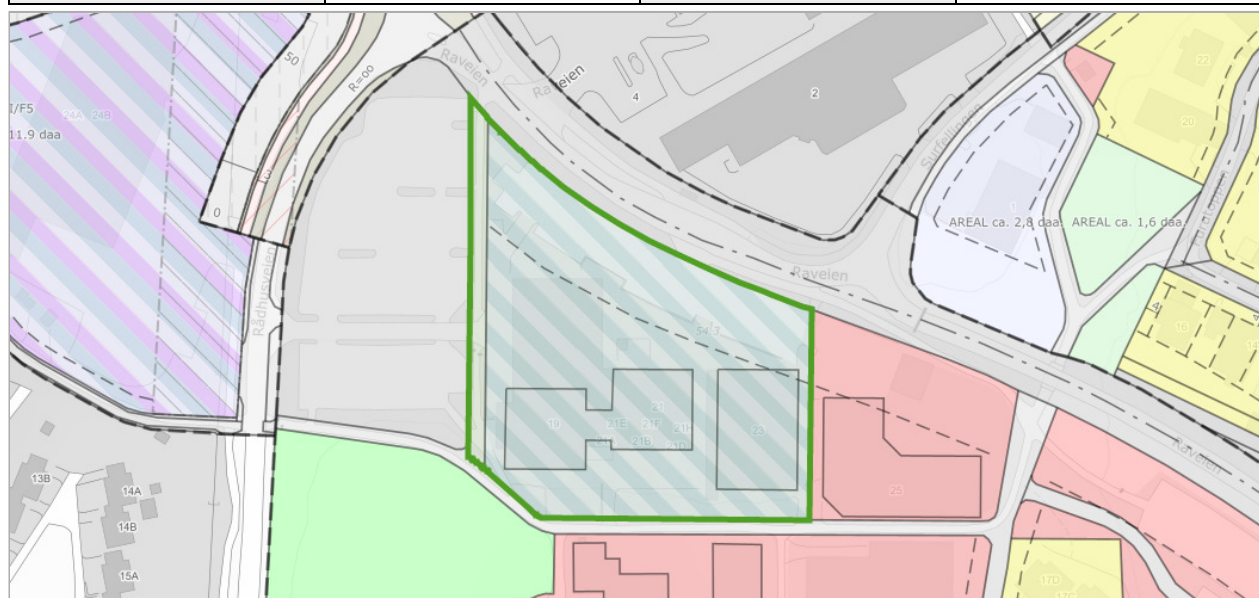
	Stor
	Stort sett fraværende

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmasstype
Stor	Fyllmasse (antropogent materiale)

REGULERINGSPLAN

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

RbFormålOmråde - Friområder	Friområder
RbFormålOmråde - Offentlige trafikkområder	Park
RbFormålOmråde - Offentlige trafikkområder	Kjøreveg
RbFormålOmråde - Offentlige trafikkområder	Annen veggrunn
RbFormålOmråde - Offentlige trafikkområder	Gang sykkelveg
RbFormålOmråde - Offentlige trafikkområder	Parkeringsplass
RbFormålOmråde - Byggeområder	Boliger med tilhørende anlegg
RbFormålOmråde - Byggeområder	Frittliggende småhusbebyggelse
RbFormålOmråde - Byggeområder	Forretning
RbFormålOmråde - Byggeområder	Offentlige bygninger
RbFormålOmråde - Byggeområder	Offentlig undervisning
RbFormålOmråde - Byggeområder	Offentlig administrasjon
RbFormålOmråde - Kombinerte formål	Forretning/kontor
RbFormålOmråde - Kombinerte formål	Forretning/kontor/industri
RbFormålOmråde - Kombinerte formål	Høyspenningsanlegg
RbFormålOmråde - Kombinerte formål	Samferdsel og teknisk infrastruktur
RbFormålOmråde - Kombinerte formål	Kjøreveg
RbFormålOmråde - Kombinerte formål	Gang sykkelveg
RbFormålOmråde - Kombinerte formål	Annen veggrunn
RbFormålOmråde - Kombinerte formål	grentareal
RpFareSone	Høyspenningsanlegg
RpBestemmelseOmråde	Anlegg / riggområde
RpBestemmelseGrense	RpBestemmelseGrense
RpFareGrense	RpFareGrense
RpOmråde	Planområde
RpFormålGrense	RpFormålGrense
RpFormålGrense	RpFormålGrense
RpGrense	Planens begrensning
RpGrense	Planens begrensning
RpGrense	Planens begrensning
RpJuridiskLinje	Byggegrense
RpJuridiskLinje	Eksisterende bebyggelse
RpJuridiskLinje	Regulert senterlinje
RpJuridiskLinje	Målelinje avstandslinje
RpJuridiskLinje	Målelinje avstandslinje symbol
RpPåskrift	Felt navn
RpPåskrift	Areal
RpPåskrift	Bredde
RpPåskrift	Udefinert

Planområde

PlanID	Plannavn	Link
27010	Skjeborgsenteret	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=27010)

Formålsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse
Kjørevei	(310) Kjørevei	-
K1	(920) Forretning/Kontor	-
T1 Parkeringsplass	(333) Parkeringsplass	-
Gang- / sykkelvei	(320) Gang-/sykkelvei	-



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 05.08.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1050	Bruksnr.	149	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Rådhusveien 21C, 1739 BORGENHAUGEN								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	10.10.2024		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12399/3-%20Bestemmelser%20datert%2014.11.2024.pdf		
Delarealer	Delareal	949 m ²	
	KPHensynsonenavn	H210_Veg	
	KPStøy	Rød sone iht. T-1442	
Delarealer	Delareal	9 207 m ²	
	KPHensynsonenavn	H810_06	
	KPGjennomføring	Krav om felles planlegging	
Delarealer	Delareal	1 118 m ²	
	KPHensynsonenavn	H320_Lavpunkt	
	KPFare	Flomfare	

Delareal	480 m ²
Arealbruk	Veg,Nåværende
Delareal	9 234 m ²
BestemmelseOmrådenavn	BS_Bydelssenter_02
KPBestemmelseHjemmel	rekkefølgekrav
Delareal	8 742 m ²
Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende
Delareal	8 m ²
Arealbruk	Blå/grønnstruktur,Nåværende
Delareal	2 646 m ²
KPHensynsonenavn	H320_aktsomhet overvann
KPFare	Flomfare
Delareal	8 845 m ²
BestemmelseOmrådenavn	BS_Vesentlig fortetting
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal	5 219 m ²
KPHensynsonenavn	H220_Veg
KPStøy	Gul sone iht. T-1442
Delareal	791 m ²
KPHensynsonenavn	H310_Aktsomhet kvikkleire
KPFare	Ras- og skredfare
Delareal	4 m ²
Arealbruk	Parkering,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	27010
Navn	Skjebergsenteret
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.04.1978
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/1748/2710.pdf
Delarealer	Delareal 3 m ²
	Formål Kjørevei
	Feltnavn Kjørevei
	Delareal 8 675 m ²
	Formål Forretning/Kontor
	Feltnavn K1
	Delareal 14 m ²
	Formål Parkeringsplass
	Feltnavn T1 Parkeringsplass
	Delareal 542 m ²
	Formål Gang-/sykkelvei
	Feltnavn Gang- / sykkelvei

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

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Rådhusveien 21C	H0201	1050/149/0/3	49	2	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
TRONDHJEM TOMMY ANDRE L 201092*****	Eiendomsrett 1/1	Rådhusveien 21C 1739 BORGENHAUGEN	Bosatt

Vegadresse: Rådhusveien 21 C

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1739 BORGENHAUGEN	Kirkesogn	02020204 Hafslund
Grunnkrets	1306 Borgen øst	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	8 Borgen		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
3	6346324		Kjøpesenter varehus (321)	Tatt i bruk (TB)	31.10.1984

3: Bygning 6346324: Kjøpesenter varehus (321), Tatt i bruk 31.10.1984

Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	728
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	2740
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	3468
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	8

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	23.05.1984	23.05.1984
Tatt i bruk	31.10.1984	31.10.1984

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	8	717	226	943	0	0	0
H01	0	11	2115	2126	0	0	0
K01	0	0	399	399	0	0	0

Borettslag

Navn	RÅDHUSVEIEN 21 BORETTSLAG	Org.nr	921356412
Adresse	Niels Stubs gate 6, 1776 HALDEN	Ant. andeler	0

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

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Seksjon	1050/149/0/3	0	



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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering 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.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Rådhusveien 21C
1739 BORGENHAUGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Karl Iversby

Telefon: 922 83 824
E-post: karl.iversby@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 viderefremidlet 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