



aktiv.

Korsgata 19, 1723 SARPSBORG

3-roms toppleilighet med flott utsikt, heis og innglasset balkong - attraktiv beliggenhet midt i sentrum!



Eiendomsmegler

Eirik Rotegård Rønning

Mobil 907 13 404

E-post eirik.rotegard.ronning@aktiv.no

Aktiv Fredrikstad og Hvaler

Nygaardsgata 49, 1601 FREDRIKSTAD. TLF. 69 36 69 40

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 470 000,-
Fellesgjeld: Kr 1 710 000,-
Omkostn.: Kr 11 240,-
Total ink omk.: Kr 4 191 240,-
Felleskostn.: Kr 13 344,-
Selger: Alma Larsen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2008
BRA-i/BRA Total: 80/87 m²
Tomtstr.: 870 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 770
Andelsnr.: 12

Oppdragsnr.: 1111240025

3-roms toppleilighet med flott utsikt, heis og innglasset balkong - attraktiv beliggenhet midt

Velkommen til denne 3-roms toppleiligheten som ligger plassert midt i hjertet av Sarpsborg sentrum. Med en kort spasertur til alle byens fasiliteter og enkel tilgang til sjarmerende turområder, er dette virkelig et sted å trives.

Leiligheten befinner seg i byggets 3. etasje, med heisadkomst for enkel tilgang. Den har en gjennomtenkt planløsning som skaper et romslig og komfortabelt boareal. Standarden er av normalt god kvalitet, og det er lagt vekt på både funksjonalitet og estetikk.

Med sin sentrale beliggenhet og gode planløsning, representerer denne toppleiligheten det perfekte urbane hjemmet. Her kan du nyte det beste av både byliv og natur, samtidig som du har alt du trenger rett utenfor døren.

Visning etter avtale.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	19
Tilstandsrapport	42
Budskjema	163

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 80 m²

BRA - b: 7 m²

BRA totalt: 87 m²

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 80 m² Entré, gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, 2 soverom og bod.

BRA-b: 7 m² Innglasset balkong.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

870 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er fellesareal for borettslaget og er opparbeidet med parkeringsplasser, noe gressplen og prydbusker. Adkomst og parkering er asfaltert.

Beliggenhet

Bosetter du deg i Korsgata 19, har du alt du trenger rett utenfor dørene. Du har kort rusleavstand til torvet og handlegatene, til Storbyen kjøpesenter, legesenteret og alle fasilitetene i sentrum. Er du glad i å gå tur, har du kort vei bort i Kulåsparken. Det er heller ikke lang vei til bryggestien rundt Glengshølen. Busstilbudet i nærområdet er godt, og det er heller ikke langt å gå ned til togstasjonen.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Erik Pedersen

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Det er støpte sålefundamenter og grunnmur av betong eller tilsvarende. Etasjeskillere av betong. Ytterveggene er oppført av betong og bindingsverk. Valmet takkonstruksjon tekket med papp. Vinduer og balkongdør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 26.02.2024 av Erik Pedersen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Se selgers egenerklæring vedlagt i salgsoppgave.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og inneholder: Entré, gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, 2 soverom og bod.

Standard

Velkommen til denne 3-roms toppleiligheten som ligger beleilig plassert midt i hjertet av Sarpsborg sentrum. Med en kort spasertur til alle byens fasiliteter og enkel tilgang til sjarmerende turområder, er dette virkelig et sted å trives.

Leiligheten befinner seg i byggets 3. etasje, med heisadkomst for enkel tilgang. Den har en gjennomtenkt planløsning som skaper et romslig og komfortabelt boareal. Standarden er av normalt god kvalitet, og det er lagt vekt på både funksjonalitet og estetikk.

Fra stue/kjøkkenområdet er det adgang til en herlig innglasset balkong på cirka 7 kvadratmeter. Dette er det perfekte stedet å nyte en kopp kaffe om morgenen eller slappe av med en god bok på ettermiddagen, samtidig som du nyter utsikten over byen.

Når du kommer inn i leiligheten, møtes du av en romslig entré med god plass til yttertøy og sko i et praktisk garderobeskap. En mellomgang leder deg videre til de ulike rommene i boligen. Her finner du et stort hovedrom som kombinerer stue og kjøkken i en åpen og innbydende atmosfære. Stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord, og den praktiske kjøkkenøya skiller elegant mellom de to sonene.

Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en luftig følelse i rommet. Leiligheten har også to komfortable soverom, en praktisk innvendig bod og et bad med opplegg for vaskemaskin.

Med sin sentrale beliggenhet og gode planløsning, representerer denne toppleiligheten det perfekte urbane hjemmet. Her kan du nyte det beste av både byliv og natur, samtidig som du har alt du trenger rett utenfor døren.

Bad/vaskerom fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, kjøl/frysenskap og oppvaskmaskin.

Tekniske installasjoner:

- Vannrør av pex(rør-i-rør) og flexislange.
- Avløpsrør av plast.
- Balansert ventilasjonsanlegg.
- Varmtvannsbereder på 120 liter fra byggeår.
- Sikringsskap med automatsikringer.

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 Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig > Overflater: På gulv er det overflater av parkett, belegg og fliser. Veggoverflater av slettmalte flater, malt tapet og fliser. I tak er det slettmalte flater. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Overflater fremstår generelt som pene, dog har parketten stedvis en del riper, sår og merker. Konsekvens/tiltak: Parketten kan med fordel slipes og lakkeres.
- Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Plastsluk fra byggeår. Fuktmåler viser normale verdier. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand. Et våtrom har begrenset med levetid og i henhold til dagens forskrift er mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran- og slukløsning. Det benyttes dog dusjkabinett som gjør at rommet får svært liten vannbelastning og vil forlenge levetiden til våtrommet. Konsekvens/tiltak • Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. • Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning: Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Vurdering av avvik: Det er påvist skader på innredning. Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 120 liter fra byggeår. Montert i benkeskap på kjøkken. Vurdering av avvik: • Det er ikke påvist

tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. I 2014 kom et lovpålagt krav om at varmtvannsberedere på 1500 watt eller mer skal være tilkoblet egen koblingsboks. Det er ikke et krav til utbedring, men det anbefales at dette etableres.

Forhold som har fått TG2 Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

- Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv: Vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 12 mm fra topp membran til topp av slukrist. Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Konsekvens/tiltak. Våtrommet fungerer med dette avviket. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Forhold som har fått TG IU Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (blandebatteri/vannuttak ligger mot hyller/innredning).

Tilstandsrapporten er utgått på dato og ikke lenger gyldig.

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgave for utfyllende informasjon.

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.

Parkering

Borettslaget har 6 parkeringsplasser. Disse disponeres etter "første mann til mølla"-prinsippet. (Borettslaget består av 12 leiligheter). Ellers gateparkering etter gjeldene regler og satser.

Forsikringsselskap

KLP Skadeforsikring

Polisenummer

5065086

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

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

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.

Energi

Oppvarming

Varmekabler på bad/vaskerom. Forøvrig elektrisk oppvarming.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 470 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 828 318

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 147 607

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Renter kr. 8.194,-

Felleskostnader kr. 5.150,-

Felleskostnadene inkluderer renter tilknyttet fellesgjeld, kommunale avgifter inkl. eiendomsskatt, kabel-tv/internett, felles strøm, bygningsforsikring, utvendig vedlikehold, vaktmester, renhold i fellesareal, styrehonorar, forretningsførsel og revisjonshonorar.

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Det er avdragsfrihet på felleslånet. Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 01.02.2034 utgjøre ca. kr 2 606,00 per måned for denne boligen.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 13 344

Felleskostnader etter avdragsfri periode

Det er avdragsfrihet på felleslånet. Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 01.02.2034 utgjøre ca. kr 2 606,00 per måned for denne boligen.

Andel Fellesgjeld

Kr 1 710 000

Andel fellesgjeld år

2023

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2023

Andel fellesformue

Kr 42 082

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

BORETTSLAGET MIDTBYEN SARPSBORG

Organisasjonsnummer

892833052

Andelsnummer

12

Om borettslaget

Det vurderes stadig vask og maling av bygget - men må vente da borettslaget har fått kraftig økte fellesutgifter pga økt rente og styret vil ikke påføre andelshaverne ekstra kostnader nå.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12115217850, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 22.02.2024: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 139

Saldo per 22.02.2024: 17 497 500

Andel av saldo: 1 710 000

Første termin: 01.02.2009 Neste avdrag: 01.02.2034 (siste termin 01.11.2058)

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.

Forkjøpsrett

Det er ikke vedtektsfestet forkjøpsrett i borettslaget.

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.

Borettslaget hadde i 2022 et negativt årsresultat på - kr. 111.413,-

Styregodkjennelse

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

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er forbudt å holde dyr i borettslaget. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjennelse til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskre-menter på borettslagets område.

Forretningsfører

Forretningsfører

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 770 i Sarpsborg kommune. Andelsnr. 12 i BORETTSLAGET MIDTBYEN SARPSBORG med orgnr. 892833052

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for ny boligblokk i 3 etasjer med 12 leiligheter datert 01.10.2008. Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold:

1. Heis er ikke satt i drift. ikke krav om heis i bygningen.
2. Mindre utomhus arbeider.
3. Hus nummerskilt mangler.
4. Noe utstyr monterings (sanitær) i 3. etasje mangler.
5. Krav om sammenføyning av tomter er sendt til tinglysning, men tinglysnings dokumentet er ikke utstedt ennå.

Manglene skal være rettet opp innen 31.12.2008.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar relativt godt med dagens bruk utenom en sportsbod bak soverom som i dag ikke finnes/er blitt en del av soverommet.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.10.2008.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan Kvartal 121. Ikrafttredelse 15.11.2001.
Formål Boliger.

Eiendommen omfattes av Kommunedelplan sentrum 2019-2031. Ikrafttredelse 20.06.2019. KP Hensynsonenavn: H310_01 Ras- og skredfare.
BestemmelseOmrådenavnUrban-høy C.KP Bestemmelse Hjemmel: byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav. Arealbruk Sentrumsformål, Nåværende.

Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for Kvartal 302 (nabotomten til vest. gnr. 1, bnr. 960, 961, 1969, 1716 og 1204):

Utdrag fra detaljreguleringsplanen: "Hovedintensjonen med detaljregulering for Kvartal 302 er å legge til rette for en transformasjon fra småhusbebyggelse til blokkbebyggelse innenfor østre del av kvartalet. Plangrepet legger opp til en bebyggelsesstruktur tilpasset gateløpet og kvartalene opp mot torget. En effektiv arealbruk med bygg i flere etasjer frigjør bakkeareal som vil benyttes som uteoppholdsareal. Både bygninger og uteoppholdsarealer skal utformes med gode arkitektoniske kvaliteter, slik planbeskrivelsen eksempelvis er illustrert."

Utdrag fra

6.4 Boligbebyggelse (BBB1-2)

- b) Tillatt utnyttelsesgrad for BB1 er % BYA = 80 %. Tillatt utnyttelsesgrad for BB2 er % BYA = 90 %.
- c) Byggeavstand mellom hvert bygningsvolum skal være minst 8 meter. Det tillates underordnede bygningselementer mellom bygningsvolumene.
- d) Største tillatte byggehøyde er påført plankartet som bestemmelsesområde #1-4. Tekniske installasjoner som trapperom, heishus og ventilasjonsanlegg tillates 1 m over regulert ytre/indre gesims. Arealene skal ikke overstige 10 % av underliggende etasjeplan.
- g) Bebyggelsen innenfor BBB skal bygges som tre bygningsvolumer. Det tillates en sammenhengende fasade mot tilstøtende gater, men disse skal gis vertikaloppdelte fasader som betoner rytmikk. Ensartede fasadeinndelinger skal ikke ha lengder mer enn 15-20 meter.
- h) Det skal legges vekt på god kvalitet i den arkitektoniske utformingen, detaljering og materialbruk. Bebyggelsen skal ha fasadematerialer av f.eks. tegl, puss, tre eller platekledning av god kvalitet. Sekundære bygningselementer kan dekkes med andre materialer. Materialvalg skal tilp

6.5 Bolig/forretning/tjenesteyting (BAA)

- a) Innenfor BAA kan det oppføres blokkbebyggelse med parkeringskjeller. Det tillates boligfunksjoner/forretning/tjenesteyting i 1. etasje. Forretning/tjenesteyting tillates i maksimalt 50 % av byggets 1. etasje og skal fortrinnsvis plasseres i hjørnet mot Korsgata/Jonas Lies gate.
- c) Tillatt utnyttelsesgrad for BAA er % BYA = 90 %.

d) Største tillatte byggehøyde er påført plankartet som bestemmelsesområde #5-9. Tekniske installasjoner som trapperom, heishus og ventilasjonsanlegg tillates 1 m over regulert byggehøyde. Arealene skal ikke overstige 10 % av underliggende etasjeplan. Mellom bestemmelsesområdene Jonas Lies gate tillates mindre installasjoner, som f.eks. overbygd parkering for sykkel, redskapsbod mm., med maksimum høyde på 3 m. Det skal sikres gjennomgangsmulighet i sonen mellom bygningsvolumene, og områdene skal gis en parkmessig utforming.

Ut ifra kommunekartet til Sarpsborg kommune vil byggingen finne sted nordvest for leiligheten i Korsgata 19. Det er skissert inn 6 høyhus.

NB! Se vedlagte reguleringsbestemmelser til detaljregulering for Kvartal 302, Kvartal 302 plangrepsanalyse.

Hensynssoner:

- Gul støysone
- Ras- og skredfare

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. Se vedtekter § 4-2 for mer informasjon.

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.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 470 000 (Prisantydning)

1 710 000 (Andel av fellesgjeld)

4 180 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 200 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysingsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysingsgebyr skjøte)

0 (Gebyr utlysing forkjøpsrett)

11 240 (Omkostninger totalt)

4 191 240 (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 11 240

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.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport

Informasjon fra borettslaget

kommunale opplysninger

Reguleringsbestemmelser og kart

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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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 3 200/3 500/3 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14.950,- oppgjørshonorar kr 5.950,- visninger kr 2.800,- per stk, garantipremie/inneståelse kr 2.750,-, kommunale opplysninger kr 4.500,-,

markeds pakke kr 24.950,- og opplysninger forretningsfører kr 3.950,-.

Minimums provisjonen er avtalt til kr 43.750,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 9.922,-. Utleggene omfatter takst/tilstandsrapport og Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 10.900,- for utført arbeid samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Eirik Rotegård Rønning

Eiendomsmegler

eirik.rotegard.ronning@aktiv.no

Tlf: 907 13 404

Andreas Strandli-Halvorsen

Eiendomsmeglerfullmektig

andreas.strandli-halvorsen@aktiv.no

Tlf: 928 96 443

Ansvarlig megler

Eirik Rotegård Rønning

Eiendomsmegler

eirik.rotegard.ronning@aktiv.no

Tlf: 907 13 404

Aktiv Fredrikstad AS, Nygaardsgata 49

1607 FREDRIKSTAD

Tlf: 693 66 940

Salgsoppgavedato

02.09.2025





















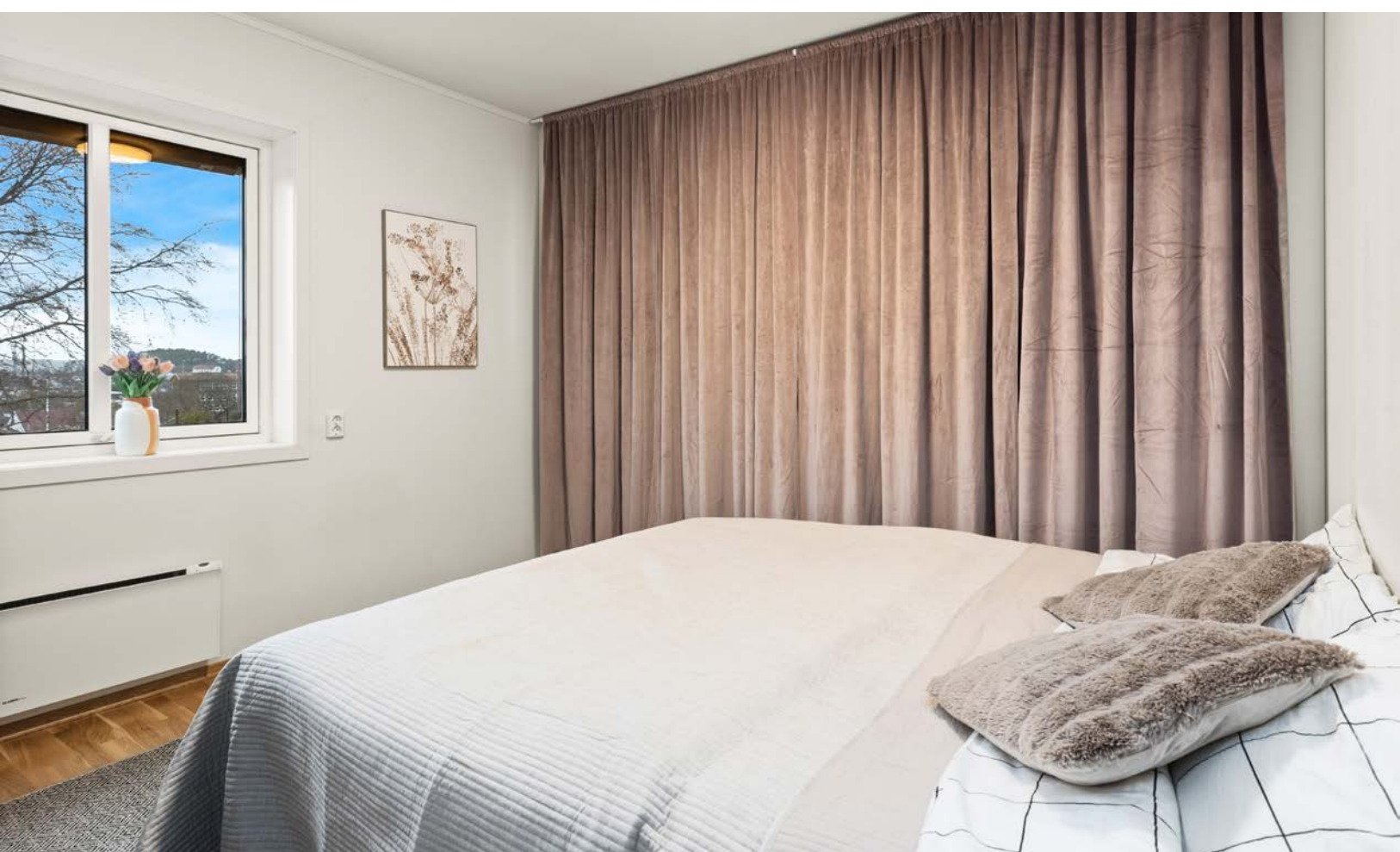














FOTO
steters

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Avvik Kan Forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Fredrikstad/Hvaler	
Oppdragsnr.	
1111240025	

Selger 1 navn
Alma Larsen

Gateadresse	
Korsgata 19	

Poststed	Postnr
SARPSBORG	1723

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1111240025

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, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 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 skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1111240025

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 111124-0025

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Alma Larsen	2223b024cf44b8e3c7fd19d c32697637b7990cb5	17.01.2025 19:57:48 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1111240025

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

Tilstandsrapport

📍 Korsgata 19, 1723 SARPSBORG

📖 SARPSBORG kommune

gnr. 1, bnr. 770

Andelsnummer 12

Areal (BRA): Andelsleilighet 87 m²



Befaringsdato: 26.02.2024

Rapportdato: 26.02.2024

Oppdragsnr.: 13784-2834

Referansenummer: SL1619

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Erik Pedersen

Uavhengig Takstingeniør

erik@norskboligtakst.no

976 57 931



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms andelsleilighet opprinnelig oppført i 2008.
God og innholdsrik planløsning, beliggende i 3. etasje.

Andelen disponerer egen utvendig parkeringsplass.

Standarden er normalt god.

Takstmannen har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler. Der det er avdekket avvik er det også angitt anbefalte tiltak.

Da dette er et borettslag gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter, drenering, utvendige vann- og avløpsledninger m.m. Dette da boligen er organisert i et borettslag hvor borettslaget er ansvarlig for utvendig vedlikehold.

Det understrekes at dette kun er en oppsummering.
Hele rapporten må leses for å få en oversikt over boligens tilstand.

Oppsummert:

- Andelsleilighet med innholdsrik og god planløsning.
- Normal standard.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Andelsleilighet - Byggeår: 2008

INNSENDIG

[Gå til side](#)

På gulv er det overflater av parkett, belegg og fliser.

Veggoverflater av slettmalte flater, malt tapet og fliser.

I tak er det slettmalte flater.

VARMEKILDER

Varmekabler på bad/vaskerom.
Forøvrig elektrisk oppvarming.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad/vaskerom fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, kjøl/frysenskap og oppvaskmaskin.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av pex(rør-i-rør) og flexislange.
Avløpsrør av plast.
Balansert ventilasjonsanlegg.
Varmtvannsbereider på 120 liter fra byggeår.
Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Andelsleilighet

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
3. etasje	80	0	7	87
Sum	80	0	7	
Sum BRA	87			

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

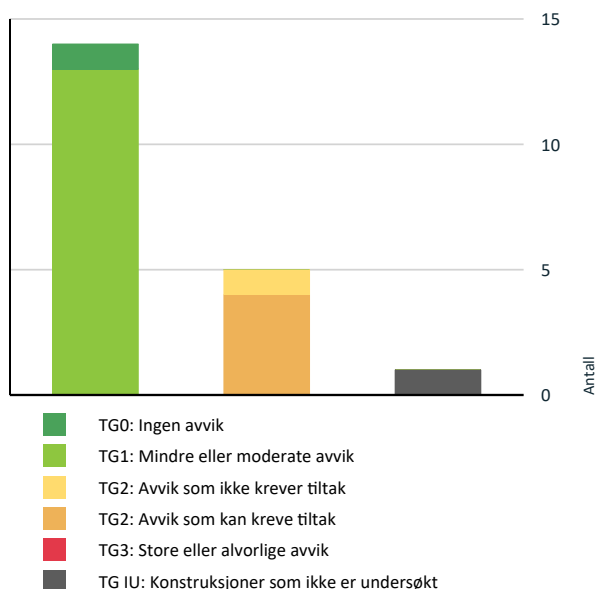
Andelsleilighet

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

Det er alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Sarpsborg kommune.

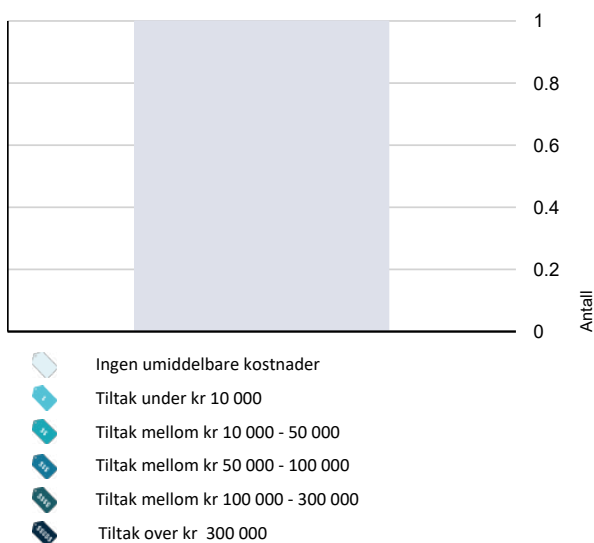
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
2008

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

UTVENDIG

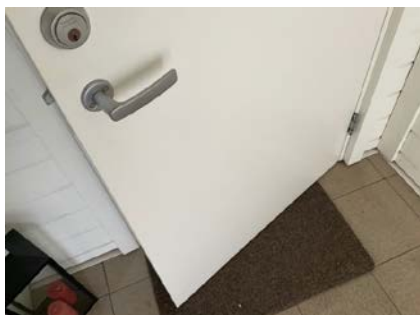
TG 1 Vinduer

Vinduer med rammer og karmen i tre med isolerglass fra byggeår.



TG 1 Dører

Ytterdør i tre fra byggeår
Balkongdør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra byggeår



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue/kjøkken er det adgang til innglasset balkong på 7 kvm.
Arealet er en del av boligens bruksareal som BRA-b.



INNENDIG

TG 2 Overflater

På gulv er det overflater av parkett, belegg og fliser.
Veggoverflater av slettmalte flater, malt tapet og fliser.
I tak er det slettmalte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflater fremstår generelt som pene, dog har parketten stedvis en del riper, sår og merker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Parketten kan med fordel slipes og lakkres.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

Det er målt med nivålasere som viser at etasjeskillere/gulv er innenfor referanseverdier i henhold til dagens forskrift.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Tilstandsrapport

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra byggeår.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og slett malt tak.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 12 mm fra topp membran til topp av slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk fra byggeår.
Fuktmåler viser normale verdier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand.

Et våtrom har begrenset med levetid og i henhold til dagens forskrift er mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran- og slukløsning. Det benyttes dog dusjkabinett som gjør at rommet får svært liten vannbelastning og vil forlenge levetiden til våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjon.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (blande batteri/vannuttak ligger mot hyller/innredning).

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår.
Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Vannrør av pex(rør-i-rør) og flexislange.



! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

TO 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg som kontrollerer både mengden tilluft og avtrekksluft. Ventilasjonsaggregatet består av en vifte som trekker ut brukt luft fra våtrom, kjøkken og tekniske rom. Det består også av en vifte som trekker luft utenifra og tilfører frisk, temperert luft til oppholdsrom som soverom, stue osv.



TO 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 120 liter fra byggeår.
Montert i benkeskap på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

I 2014 kom et lovpålagt krav om at varmtvannsberedere på 1500 watt eller mer skal være tilkoblet egen koblingsboks. Det er ikke et krav til utbedring, men det anbefales at dette etableres.



TO 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. 6 fordelerkurser på hhv. 16 og 29 ampere. Hovedkurs på 63 ampere.

Eier har ikke hatt noen problemer med det elektriske anlegget og det observeres ingen ufagmessige tilkoblinger m.m.
Tilstanden vurderes normal.

Generell kommentar

Takstmannen er ikke utdannet elektriker og ser kun etter synlige avvik. Videre vurderes anlegget samt elektriske komponenter ut i fra alder. Eiers erfaringer og eventuelle problemer hensyntas. Har anlegget hatt el-kontroll innenfor de siste 5 år uten avvik eller om avvik har blitt rettet får ikke konstruksjonen avvik.

Det understrekes at det kan forekomme feil og mangler som ikke er synlig. Det benyttes ingen måleutstyr eller lignende når det gjelder vurdering av det elektriske anlegget da dette kun kan utføres av fagfolk.



TO 1 Branntekniske forhold

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

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

Tilstandsrapport

Brannslukningsapparat og røykvarslere er montert iht. forskrifter.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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



Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Andelsleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
3. etasje	80		7	87		
SUM	80		7			
SUM BRA	87					

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Sarpsborg kommune.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	77	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2024	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Alma Larsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1	770		0	870.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Korsgata 19

Hjemmelshaver

Midtbyen Sarpsborg Borettslaget

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Midtbyen Sarpsborg Borettslaget	892833052		Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag	Alma Larsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

12

Kommentar

Henviser til meglers salgsprospekt for andel formue og fellesgjeld.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et populært og pent opparbeidet boligområde i Sarpsborg sentrum. Det er gangavstand til skoler, barnehager, idrettsplass og flere nærbutikker. Ellers har man alle byens fasiliteter rett utenfor døren med bl.a. Storbyen handlesenter og bussterminalen i umiddelbar nærhet. Kulåsparken for tur og rekreasjon ligger kun få minutters gange unna. Det er enkel adkomst til av- og påkjøring til E6,

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er fellesareal for borettslaget og er opparbeidet med parkeringsplasser, noe gressplen og prydbusker. Adkomst og parkering er asfaltert.

Byggemåte

Det er støpte sålefundamenter og grunnmur av betong eller tilsvarende. Etasjeskillere av betong. Ytterveggene er oppført av betong og bindingsverk. Valmet takkonstruksjon tekket med papp. Vinduer og balkongdør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SL1619>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Befaring utført 12.02.2024

KORSGATA 19, 1723 SARPSBORG
Borettslagsleilighet på selveiertomt

ORG.NR. 892833052 ANDEL 12 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS TURKERUD

Meglers verddivurdering

2 600 000

Ekskl. fellesgjeld

1 710 000
Fellesgjeld

4 310 000
Totalt

P-ROM	74 m²	Byggeår	2008
BRA	84 m²	Soverom	2
BTA	91 m²	Etasje(r)	3
Tomt	-	Fellesutgifter/mnd	13340

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

ADRESSE	SALGS DATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	P-ROM
1 Korsgata 19, 1723 Sarpsborg	03.05.2023	1 530 000	1 410 000	2 940 000	2008	64 m²
2 Korsgata 19, 1723 Sarpsborg	22.07.2022	1 875 000	1 357 500	3 232 500	2008	70 m²
3 Korsgata 19, 1723 Sarpsborg	29.03.2022	2 425 000	1 500 000	3 925 000	2008	64 m²

Pen leiligheten ligger i byggets 3. etasje og inneholder: Entré, gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, 2 soverom og bod. Her kan du nyte det beste av både byliv og natur, samtidig som du har alt du trenger rett utenfor døren.

Etaksten baserer seg på meglers innvendig og utvendig besiktigelse av eiendommen, innhentede opplysninger samt opplysninger forelagt av eier. Det tas forbehold om at eiendommen ikke er belastet med feil, mangler og/eller heftelser av bygnings- og/eller reguleringsmessig art, utover det som eventuelt er opplyst og/eller oppdaget under befaringen. e-taksten er utarbeidet av megler i den hensikt å fastsette mulig prisoppnåelse for eiendommen i dagens marked og må ikke oppfattes som om en øvre eller nedre grense for eiendommens verdi. Noen skal selge, andre skal kjøpe. Felles for Aktiv sine kunder er at de er fornøyde. Vi legger stor vekt på at gode resultater oppnås gjennom fornøyde kunder, og vil gjøre vårt ytterste for at også du skal bli fornøyd. Kontakt meg gjerne!

Samra Delic
JAL Eiendomsmegling AS
samra.delic@aktiv.no
413 65 392

aktiv.

Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verddivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: H³ vard Bje

Dato utkjrt: 22.02.24 Side 1 av 2

Borettslaget Midtbyen, Sarpsborg	V ³ r ref.:	424/12
Korsgata 19	Type:	Frittst ³ ende Borettslag
1723 SARPSBORG	Eiere:	Alma Larsen
Organisasjonsnr: 892 833 052	Andelsnr:	12

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 13 344

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Renter	8 194
Felleskostnader - 1	5 150

Det er IKKE innfjrt IN-ordning i boligselskapet

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	1 710 000	Gjeld siste ³ rsoppg.:	1 710 000
Klient ajourf. l ³ n:	17 497 500	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	17 497 500

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 12115217850, DNB Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 22.02.2024: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 139

Saldo per 22.02.2024: 17 497 500

Andel av saldo: 1 710 000

Fjrst termin: 01.02.2009Neste avdrag: 01.02.2034 (siste termin 01.11.2058)

Ut i fra dagens l³ nebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 01.02.2034 utgjre ca kr 2 606,00 per m³ ned for denne boligen

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Torstein Magelssen

Adresse: Korsgata 19

Postnr/-sted: 1723 SARPSBORG

Telefon: Mob.: 90775255

E-post: torstein_magelssen@outlook.com

6: Ligning - 2023

Annen formue:	42 082	Gjeld:	1 710 000	Andre inntekter:	1 116
		Utgifter:	79 856		

7: P³ lydende

P ³ lydende:	Opprinnelig innskudd:	1 116 000
Andelsnr: 12	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 2008G³ rds/bruksnr: 1/770

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	KLP Skadeforsikring	Polisenr:	5065086
--------------	---------------------	-----------	---------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	30.09.2008	Fjrst innflytting:	30.09.2008	SS Bnr:	H0302
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Strm		
Heis:	J a				
Parkeringstype:	Felles parkeringsplass				
Systeml ³ s:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livslnp standard:	J a	Kategori:	Kategori 1		
Ansiennitetsregler:	1 - Ingen forkjpsrett				

Boligopplysninger:

Saksbehandler: H³ vard Bje

Dato utkjrt: 22.02.24 Side 2 av 2

Borettslaget Midtbyen, Sarpsborg	V ³ r ref.:	424/12
Korsgata 19	Type:	Frittst ³ ende Borettslag
1723 SARPSBORG	Eiere:	Alma Larsen
Organisasjonsnr: 892 833 052		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

Borettslaget har 6 parkeringsplasser. Disse disponeres etter "fj³rste mann til m³lla"-prinsippet. (Borettslaget best³ r av 12 leiligheter).

Annen informasjon:

Vedtekter

for Borettslaget Midtbyen Sarpsborg

vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 07.07.2008
endret 2-1 (2) på generalforsamling den 30.03.17

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Borettslaget har 12 andeler, hvor hver andel gir eksklusiv leierett og leieplikt til en spesifisert leilighet. Hver andel er pålydende kr. 5.000,00 og borettslagets totale andelskapital er således kr. 60.000,-.

(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel. *(Endret 30.03.17)*

(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) 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) Nakter 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

Det er ikke vedtektsfestet forkjøpsrett i borettslaget.

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. Det er tillatt å ha hund og katt i borettslaget.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan med samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre for opp til tre år.

(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.
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

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

5.Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 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 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.

(3) Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgifter skal fordeles etter størrelsen på arealbrøkene (BRA per leilighet/ BRA alle leiligheter, sportsboder medtas ikke i arealberegningen), dog med de begrensninger og de unntak som er nevnt nedenfor.

Kostnader som ikke skal fordeles mellom andelseierne i henhold til arealbrøken, men med en lik del på hver andelsleilighet:

- Kabel-tv
- Vaktmesterkostnader
- Forretningsførsel/revisjon

Følgende kostnader skal belastes den enkelte andelsleilighet med beløp tilsvarende respektive krav fra kommunen:

- Eiendomsskatt
- Kommunale avgifter (vann, avløp, renovasjon)

Utvendig vedlikehold er felles ansvar for alle andelseierne. Innvendig vedlikehold påhviler den enkelte andelseier. Bygningsmessige konstruksjoner mellom andelsleilighetene er å regne som felles for disse andelsleilighetene og andelseierne har et felles vedlikeholdsansvar for disse.

Vedlikehold av felles anlegg er et felles ansvar for alle andelseiere, så fremt ikke annet er avtalt.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8.Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av én styreleder og 2 andre medlemmer, i tillegg til ett 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 styrets leders 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
- 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)) Stemmelijkheid 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, dog med de begrensninger som følger av borettslagsloven § 7-12.

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.

Ordensregler for Borettslaget Midtbyen

Vedtatt av generalforsamlingen 26.04.22



1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, og disse varsles alltid i forkant. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

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

- På hverdager klokken 08.00 til 20.00
- I helg og helligdager klokken 10.00 – 18.00

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet. Ved lenger fravær – **over 3 uker** - skal hovedkran i vannskap stenges.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.

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

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

Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagslovens §§ 5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

4. Fellesarealer

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

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og metallemballasje kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene. Emballasje som isopor etc som tar plass skal leveres på kommunens miljøstasjon i Gatedalen.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Sykler plasseres i sykkelstativet.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst.

5. Kjøring og parkering

Vi har dessverre ikke plass til alle beboernes biler på tomten. Derfor er det ikke tillatt med gjesteparkering på gården. Gjester henvises til P-muligheter i gata eller på P-plass i nærheten.

6. Dyrehold

Det er forbudt å holde dyr i borettslaget. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjenning til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

7. Andre bestemmelser

- Grilling på balkonger er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill. Den som griller må ta hensyn til brannfaren og sørge for at naboer ikke sjeneres.
- Grilling med åpen ild er strengt forbudt, dette gjelder også på felles grøntareal

8. Brudd på ordensreglene

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

Borettslaget Midtbyen, Sarpsborg

Innkalling til ordinær generalforsamling

Mandag 22.05.2023 kl. 17:00

SOBBL`s lokaler St. Mariegade 112, Styrerom

Til behandling foreligger:

- 1 Konstituering
 - 1.1 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden
 - 1.2 Valg av møteleder
 - 1.3 Valg av referent
 - 1.4 Valg av 2 til å undertegne protokollen
- 2 Årsmelding for 2022
- 3 Regnskap og revisors beretning for 2022
- 4 Ingen innkomne saker
- 5 Godtgjøring til styret
- 6 Valg
 - 6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år
 - 6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år
 - 6.3 Valg av valgkomite for 1 år

04.05.2023

Borettslaget Midtbyen, Sarpsborg

- Styret -

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

Det er derfor viktig å møte med fullmakt dersom andelseier ikke møter.

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av 2 til å undertegne protokollen

2. Årsmelding for 2022

3. Regnskap og revisors beretning for 2022

4. Ingen innkomne saker

Ingen innkomne saker

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2022 til ordinær generalforsamling 2023.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Torstein Magelssen
Styremedlem, Turid Sylvia Bjørnstad
Styremedlem, Frank Høydahl
Varamedlem, Tommy Karlstad

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Turid Sylvia Bjørnstad er på valg:

Forslag: Gjenvalg

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Tommy Karlstad er på valg.

Forslag: Gjenvalg

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

Styret har fungert som valgkomite

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

gir med dette fullmakt til:

for å stemme på mine vegne på ordinær generalforsamling i 2023 i Borettslaget
Midtbyen, Sarpsborg.

Sted og dato: _____ , ____ / ____ -2023

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

Viktig å vite om fullmakter:

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

Årsmelding for Borettslaget Midtbyen, Sarpsborg for 2022

Borettslaget Midtbyen, Sarpsborg org.nr., 892833052 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.

Borettslaget Midtbyen, Sarpsborg er et frittstående borettslag og består av 12 enheter, med beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Borettslagets bygninger er forsikret i KLP Skadeforsikring.

Styret har bestått av

Styreleder, Torstein Magelssen
Styremedlem, Turid Sylvia Bjørnstad
Styremedlem, Frank Høydahl
Varamedlem, Tommy Karlstad

Forretningsførsel og revisjon

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

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2022

Vi skulle ha vasket og malt bygget igjen, men dette ble utsatt av styret pga den økte renten vi har fått med kraftig økning i fellesutgiftene som resultat. Vi har hatt service og vedlikehold på heisen som nå har fått alarm igjen etter at Telenor la ned linjen den var koblet til i fjor høst.

For å spare strømutfgifter har vi byttet ut alle lyspærer og lysrør i fellesarealet med LED - lamper som også er koblet til bevegelses-sensor. I tillegg har vi koblet ut varmovner i fellesarealet for å spare strøm. Lys nederst ved inngangen står på hele tiden, i henhold til lovkrav.

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2022

Det er gjennomført 2 fysiske styremøter

I tillegg er det tett kommunikasjon mellom styrets medlemmer og en del ting som er gjennomført har det ikke vært nødvendig å ta opp i styremøter.

Etter at vi hadde eltilsyn for et par år siden har vi jobbet med å bygge en elektro håndbok med hva som skal ivaretas av hvem i henhold til HMS - krav (Helse - Miljø - og sikkerhet)

Det er inngått avtale med Abc Elektro - som har årlig kontroll og service av brannvarslingsanlegget om også å gjøre tilsyn på det elektriske (lovpålagt)

Vi inngikk høsten 2021 en avtale med Norsk Brannvern. De foretok inspeksjon i 2022 og avdekket at alle pulverapparater i leilighetene var utgått på dato. Styret fant å kjøpe inn nye apparater betalt av felleskassa samt kjøpe 3 til fellesarealene.

Branntilsynet avslørte også manglenden skilting og nødlis i trappegangen. Dette er nå rettet på med nye ledlamper og nye lysende skilt.

I tillegg er det satt opp oppslag i fellesarealet med Branninstruks, som også er kopiert og levert alle andelseiere. Skilt for samlings-punkt ved evakuering er også satt opp utvendig på bygget.

På fjorårets Generalforsamling ble det vedtatt ordensregler for sameiet, hvor i inngikk Parkeringsbestemmelser. Dette ble enstemmig vedtatt av Generalforsamlingen.

Til tross for tydelig ny skilting er det alt for mange besøkende som ikke respekterer skiltene.

Vi sliter fortsatt med at det kastes avfall i feil beholdere, tross at vi har satt opp ny merking. Pappesker skal brettes flate, noe det syndes en del mot .

I løpet av våren fikk vi byttet alle komfyrvakter - gratis - etter reklamasjon da de vi hadde fått montert for noen år siden fungerte dårlig.

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Vurderer stadig vask og maling av bygget - men må vente da vi har fått kraftig økte fellesutgifter pga økt rente og styret vil ikke påføre andelshaverne ekstra kostnader nå.

Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret skal ivareta internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og evt. lekeplassutstyr. For evt. ansatte må arbeidsmiljølovens krav om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet oppfylles. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Har som nevnt inngått avtale med Norsk Brannvern og ABC Elektro og har fått på plass et system for eltilsyn og brannvern med årlige kontroller.

Årsmeldingen er godkjent av styret 02.02.2023

Årsmelding for Borettslaget Midtbyen, Sarpsborg for 2022

Borettslaget Midtbyen, Sarpsborg org.nr., 892833052 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.

Borettslaget Midtbyen, Sarpsborg er et frittstående borettslag og består av 12 enheter, med beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Borettslagets bygninger er forsikret i KLP Skadeforsikring.

Styret har bestått av

Styreleder, Torstein Magelssen
Styremedlem, Turid Sylvia Bjørnstad
Styremedlem, Frank Høydahl
Varamedlem, Tommy Karlstad

Forretningsførsel og revisjon

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

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2022

Vi skulle ha vasket og malt bygget igjen, men dette ble utsatt av styret pga den økte renten vi har fått med kraftig økning i fellesutgiftene som resultat. Vi har hatt service og vedlikehold på heisen som nå har fått alarm igjen etter at Telenor la ned linjen den var koblet til i fjor høst.

For å spare strømuttergifter har vi byttet ut alle lyspærer og lysrør i fellesarealet med LED - lamper som også er koblet til bevegelses-sensor. I tillegg har vi koblet ut varmovner i fellesarealet for å spare strøm. Lys nederst ved inngangen står på hele tiden, i henhold til lovkrav.

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2022

Det er gjennomført 2 fysiske styremøter

I tillegg er det tett kommunikasjon mellom styrets medlemmer og en del ting som er gjennomført har det ikke vært nødvendig å ta opp i styremøter.

Etter at vi hadde eltilsyn for et par år siden har vi jobbet med å bygge en elektro håndbok med hva som skal ivaretas av hvem i henhold til HMS - krav (Helse - Miljø - og sikkerhet)

Det er inngått avtale med Abc Elektro - som har årlig kontroll og service av brannvarslingsanlegget om også å gjøre tilsyn på det elektriske (lovpålagt)

Vi inngikk høsten 2021 en avtale med Norsk Brannvern. De foretok inspeksjon i 2022 og avdekket at alle pulverapparater i leilighetene var utgått på dato. Styret fant å kjøpe inn nye apparater betalt av felleskassa samt kjøpe 3 til fellesarealene.

Branntilsynet avslørte også manglenden skilting og nødlis i trappegangen. Dette er nå rettet på med nye ledlamper og nye lysende skilt.

I tillegg er det satt opp oppslag i fellesarealet med Branninstruks, som også er kopiert og levert alle andelseiere. Skilt for samlings-punkt ved evakuering er også satt opp utvendig på bygget.

På fjorårets Generalforsamling ble det vedtatt ordensregler for sameiet, hvor i inngikk Parkeringsbestemmelser. Dette ble enstemmig vedtatt av Generalforsamlingen.

Til tross for tydelig ny skilting er det alt for mange besøkende som ikke respekterer skiltene.

Vi sliter fortsatt med at det kastes avfall i feil beholdere, tross at vi har satt opp ny merking. Pappesker skal brettes flate, noe det syndes en del mot .

I løpet av våren fikk vi byttet alle komfyrvakter - gratis - etter reklamasjon da de vi hadde fått montert for noen år siden fungerte dårlig.

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Vurderer stadig vask og maling av bygget - men må vente da vi har fått kraftig økte fellesutgifter pga økt rente og styret vil ikke påføre andelshaverne ekstra kostnader nå.

Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret skal ivareta internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og evt. lekeplassutstyr. For evt. ansatte må arbeidsmiljølovens krav om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet oppfylles. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Har som nevnt inngått avtale med Norsk Brannvern og ABC Elektro og har fått på plass et system for eltilsyn og brannvern med årlige kontroller.

Årsmeldingen er godkjent av styret 02.02.2023

Resultatregnskap for Borettslaget Midtbyen, Sarpsborg

	Note	2022	2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		536 940	523 548	536 900	560 000
Innkrevde kostnader finans		397 072	279 960	323 700	752 400
Sum inntekter		934 012	803 508	860 600	1 312 400
KOSTNADER					
Styrehonorar	1	19 000	12 000	12 400	20 000
Arbeidsgiveravgift og pensjon		2 679	1 692	1 700	2 800
Revisjonshonorar	3	3 500	3 375	3 500	3 500
Forretningsfjrrerhonorar		51 618	50 604	51 600	53 200
Vaktmester		53 241	41 772	40 700	44 600
Renhold		26 076	25 291	26 300	27 400
Vedlikehold	4	110 669	40 549	70 000	70 000
Kabel TV		55 800	51 116	52 600	58 600
Forsikringer		41 737	37 855	45 100	47 500
Kommunale avgifter		111 666	124 366	112 600	101 000
Eiendomsskatt		79 183	79 183	79 200	79 200
Kostnader strøm, energi		39 178	34 020	32 500	42 200
Andre driftskostnader	5	16 710	7 041	8 700	10 000
Sum kostnader		611 057	508 864	536 900	560 000
Driftsresultat		322 955	294 644	323 700	752 400
Finansnetto					
Renteinntekter		5 307	86	0	0
Rentekostnader		439 675	284 546	323 700	752 400
Sum finansielle poster		-434 368	-284 460	-323 700	-752 400
Resultat		-111 413	10 184	0	0
Disponering av 3 rsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		-111 413	10 184	0	0

Balance for Borettslaget Midtbyen, Sarpsborg

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 10	29 222 500	29 222 500
Sum anleggsmidler		29 222 500	29 222 500
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		0	5 556
Andre fordringer	7	92 686	80 078
Bankinnskudd og kontanter			
Innstående bank		401 756	418 703
Øremerkede bankinnskudd		54 169	54 737
Sum omløpsmidler		548 611	559 074
SUM EIENDELER		29 771 111	29 781 574

Balanse for Borettslaget Midtbyen, Sarpsborg

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		60 000	60 000
Opptjent egenkapital		337 118	448 531
Sum egenkapital	8	397 118	508 531
GJELD			
Avsetning forpliktelser			
Vedlikeholdsavsetning	9	56 321	56 321
Sum forpliktelser		56 321	56 321
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	17 497 500	17 497 500
Borettsinnskudd	11	11 665 000	11 665 000
Sum langsiktig gjeld		29 162 500	29 162 500
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		47 765	3 048
P ³ Injpte renter		107 406	51 174
Sum kortsiktig gjeld		155 171	54 222
Sum gjeld		29 373 992	29 273 043
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 771 111	29 781 574

Borettslaget Midtbyen, Sarpsborg

Sted: _____, dato: _____

Torstein Magelssen
Styreleder

Turid Sylvia Bjørnstad
Styremedlem

Frank Høydahl
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Felleskostnadene innkreves små nedlig.

Klassifisering av balanseposter

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

Varige driftsmidler

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

Bygninger og tomter

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

Fordringer

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

Disponible midler

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

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

	2022	2021
Disponible midler pr 01.01.	448 531	438 347
Endring disponible midler		
i års resultat	-111 413	10 184
i års endring av disponible midler	-111 413	10 184
Disponible midler	337 118	448 531
Omløpsmidler	548 611	559 074
Avsatt til fond	-56 321	-56 321
Kortsiktig gjeld	-155 171	-54 222
Disponible midler	337 118	448 531

Vedlikeholdsfond på kr 56.321 kommer i tillegg til disponible midler på kr 337 118.

Note 1 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2022 gjelder for valgperioden 2021/2022.

Note 2 - Ansatte og OTP

Borettslaget har ingen ansatte og er ikke pliktig til ³ ha tjenestepensjon (OTP).

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2022 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2022	2021
6600 Vedlikehold bygning	42 243	8 408
6601 Vedlikehold heis	59 623	27 435
6603 Vedlikehold uteomr ³ de	8 803	4 706
Sum	110 669	40 549

Vedlikehold omfatter lypende fast vedlikehold som snøbryting, serviceavtale brannalarm og heisalarm samt diverse vedlikehold av uteplass, bygninger og heis.

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	2022	2021
6300 Leie av møtelokaler	750	1 000
6500 Verktøy og redskap	7 481	0
6550 Driftsmateriell	1 463	0
6720 Honorar for økon.og jur.bistan	494	494
6800 Kontorrekvisita	762	0
7400 Kontingent- fradragsberettiget	558	499
7710 Generalforsamling ³ rsmøte	1 875	1 875
7770 Bank og kortgebyr	2 656	2 590
7771 Diverse purregebyr og renter	-68	-41
7790 Andre driftskostnader	739	625
Sum	16 710	7 041

Andre driftskostnader konto 7790 : Gjelder skilt møteplass ved brann.

Note 6 - Bygninger

Kostpris 2008	29 222 500
Bokført verdi 31.12	29 222 500

Tomten gnr. 1 bnr. 770 som ble kjøpt i 2008 er aktivert sammen med bygningene.

Bygningene er ikke avskrevet, styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført for ³ opprettholde verdien av bygningene.

Note 7 - Andre fordringer

	2022	2021
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	92 686	80 078
Sum	92 686	80 078

Note 8 - Endringer egenkapital

	2022	2021
Egenkapital 01.01.	508 531	498 347
+/- retts resultat	-111 413	10 184
Egenkapital 31.12.	397 118	508 531

Note 9 - Vedlikeholdsavsetning

Vedlikeholdsavsetning 01.01	56 321
Vedlikeholdsavsetning 31.12	56 321

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
L ³ nenummer:	12115217850
L ³ netype:	Annuitet
Opptaks ³ r:	2008
Rentesats:	3.80 %
Beregnet innfridd:	01.11.2058
Opprinnelig l ³ nebelnp:	17 497 500
L ³ nesaldo 01.01:	17 497 500
Avdrag i perioden:	0
L ³ nesaldo 31.12:	17 497 500

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	1 710 000	1 710 000
	1	1 665 000	1 665 000
	1	1 627 500	1 627 500
	1	1 582 500	1 582 500
	2	1 500 000	3 000 000
	1	1 440 000	1 440 000
	1	1 410 000	1 410 000
	1	1 357 500	1 357 500
	1	1 320 000	1 320 000
	2	1 192 500	2 385 000

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Forventet m ³ nedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	1	1 710 000	3 320
L ³ n 12115217850 har første avdrag 01.02.2034 med kr 101 905	1	1 665 000	3 232
	1	1 627 500	3 160
	1	1 582 500	3 072
	2	1 500 000	2 912
	1	1 440 000	2 796
	1	1 410 000	2 737
	1	1 357 500	2 635
	1	1 320 000	2 563
	2	1 192 500	2 315

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

Note 11 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd fra 2008 kr 11 665 000.

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

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Midtbyen, Sarpsborg.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Midtbyen, Sarpsborg

Styreleder	Torstein Magelssen (sign.)	25.03.2023
Styremedlem	Frank Høydahl (sign.)	23.03.2023
Styremedlem	Turid Sylvia Bjørnstad (sign.)	21.03.2023

Til generalforsamlingen i
Borettslaget Midtbyen

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Midtbyen sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 111 413. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022 og resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av informasjon i årsmeldingen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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



Revisorgruppen

Revisorgruppen Østfold AS
Hundskinnveien 98
N-1711 Sarpsborg

Tlf.: +47 69 13 98 88

E-post: sarpsborg@rg.no

Foretaksregisteret
NO 930 575 828 MVA

www.rg.no

Partnere:
Kristen Grivi
Kay Åge Minge
Geir Brautaset

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Sarpsborg, 25. mars 2023

Revisorgruppen Østfold AS

Kay Åge Minge

Statsautorisert revisor

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Midtbyen, Sarpsborg mandag 22.05.2023 kl. 17:00 - SOBBL`s lokaler St. Mariegade 112, Styrerom.

Tilstede var:
Andelseiere: 6
Andre/medeiere: 0
Antall fullmakter: 0
Antall stemmeberettigede: 6
Totalt møtte: 6
Fra SOBBL møtte: Kirsti Rydning

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:

Godkjent

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Kirsti Rydning

1.3 Valg av referent

Vedtak:

Valgt ble: Kirsti Rydning

1.4 Valg av 2 til å undertegne protokollen

Vedtak:

Eva Simonsen og Rolf Lanne

2. Årsmelding for 2022

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Regnskap og revisors beretning for 2022

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning

4. Ingen innkomne saker

Vedtak:

Ingen innkomne saker

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2022 til ordinær generalforsamling 2023.

Forslag: Samme honorar som i fjor med kr 19 000,- til intern fordeling.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig godkjent.

6. Valg

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Turid Sylvia Bjørnstad er på valg:

Forslag: Gjenvalg

Vedtak:

Valgt ble Turid Sylvia Bjørnstad (gjenvalgt)

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Tommy Karlstad er på valg.

Forslag: Gjenvalg

Vedtak:

Gjenvalg av Tommy Karlstad

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

Styret har fungert som valgkomite

Vedtak:

Styret fungerer som valgkomite

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.

Sarpsborg, 22.05.2023

Kirsti Rydning, møteleder (sign)
Eva L Simonsen, protokollvitne (sign)
Rolf Lanne , protokollvitne (sign)



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 20.02.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	770	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Korsgata 19, 1723 SARPSBORG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
23502973	74	11.01.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	30
23503010	188	11.01.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	79
23503009	341	11.01.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	149
23503014	61	11.01.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	27
23503011	88	11.01.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	40
23503013	83	11.01.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	39
10135437	86	11.01.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	33
23503005	120	11.01.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	59
23503006	96	11.01.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	45
23503007	65	22.12.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	26
23503008	53	11.01.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	21
23503012	93	11.01.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	39

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For borettsandeler kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for borettslaget.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 20.02.2024

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	770	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	---	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	26919511	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	24320081	Bruksenhetsnummer	H0302
Bygningstatus	Midlertidig brukstillatelse	Bruksenhetsadresse	Korsgata 19, 1723 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26919511

BruksenhetId	26919510	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	24320081	Bruksenhetsnummer	H0303
Bygningstatus	Midlertidig brukstillatelse	Bruksenhetsadresse	Korsgata 19, 1723 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26919510

BruksenhetId	26919509	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	24320081	Bruksenhetsnummer	H0304
Bygningstatus	Midlertidig brukstillatelse	Bruksenhetsadresse	Korsgata 19, 1723 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26919509

BruksenhetId	26919508	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	24320081	Bruksenhetsnummer	H0301
Bygningstatus	Midlertidig brukstillatelse	Bruksenhetsadresse	Korsgata 19, 1723 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26919508

BruksenhetId	26919507	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	24320081	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Midlertidig brukstillatelse	Bruksenhetsadresse	Korsgata 19, 1723 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet

0	0	0	0	0	0
---	---	---	---	---	---

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26919507

BruksenhetId	26919506	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	24320081	Bruksenhetsnummer	H0102
Bygningstatus	Midlertidig brukstillatelse	Bruksenhetsadresse	Korsgata 19, 1723 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26919506

BruksenhetId	26919505	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	24320081	Bruksenhetsnummer	H0204
Bygningstatus	Midlertidig brukstillatelse	Bruksenhetsadresse	Korsgata 19, 1723 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26919505

BruksenhetId	26919504	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	24320081	Bruksenhetsnummer	H0203
Bygningstatus	Midlertidig brukstillatelse	Bruksenhetsadresse	Korsgata 19, 1723 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26919504

BruksenhetId	26919503	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	24320081	Bruksenhetsnummer	H0202
Bygningstatus	Midlertidig brukstillatelse	Bruksenhetsadresse	Korsgata 19, 1723 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26919503

BruksenhetId	26919502	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	24320081	Bruksenhetsnummer	H0201
Bygningstatus	Midlertidig brukstillatelse	Bruksenhetsadresse	Korsgata 19, 1723 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26919502

BruksenhetId	26919501	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	24320081	Bruksenhetsnummer	H0104
Bygningstatus	Midlertidig brukstillatelse	Bruksenhetsadresse	Korsgata 19, 1723 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26919501

BruksenhetId	26919500	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	24320081	Bruksenhetsnummer	H0103
Bygningstatus	Midlertidig brukstillatelse	Bruksenhetsadresse	Korsgata 19, 1723 SARPSBORG

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26919500

BruksenhetId	26658224	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	353426	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Bygning revet/brent	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26658224.

BruksenhetId	26658222	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	353396	Bruksenhetsnummer	H0201

Bygningstatus	Bygning revet/brent	Bruksenhetsadresse
----------------------	---------------------	---------------------------

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26658222.

BruksenhetId	26658221	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	353396	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Bygning revet/brent	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26658221.

BruksenhetId	27035668	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	145989493	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Bygning revet/brent	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 27035668.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 20.02.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	770	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Korsgata 19, 1723 SARPSBORG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Ingen gebyrer registrert på eiendommen.	

Kommunale gebyrer sendes kun til borettslaget, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Forskudd/prognose for inneværende år er ikke beregnet.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Områdeanalyse

Sarpsborg kommune områdeanalyse



Eiendom	3105 1/770		
Utskriftsdato	20.02.2024	Antall datasett	18

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.

2 Berørte datasett

❗ MULIGHET FOR MARIN LEIRE

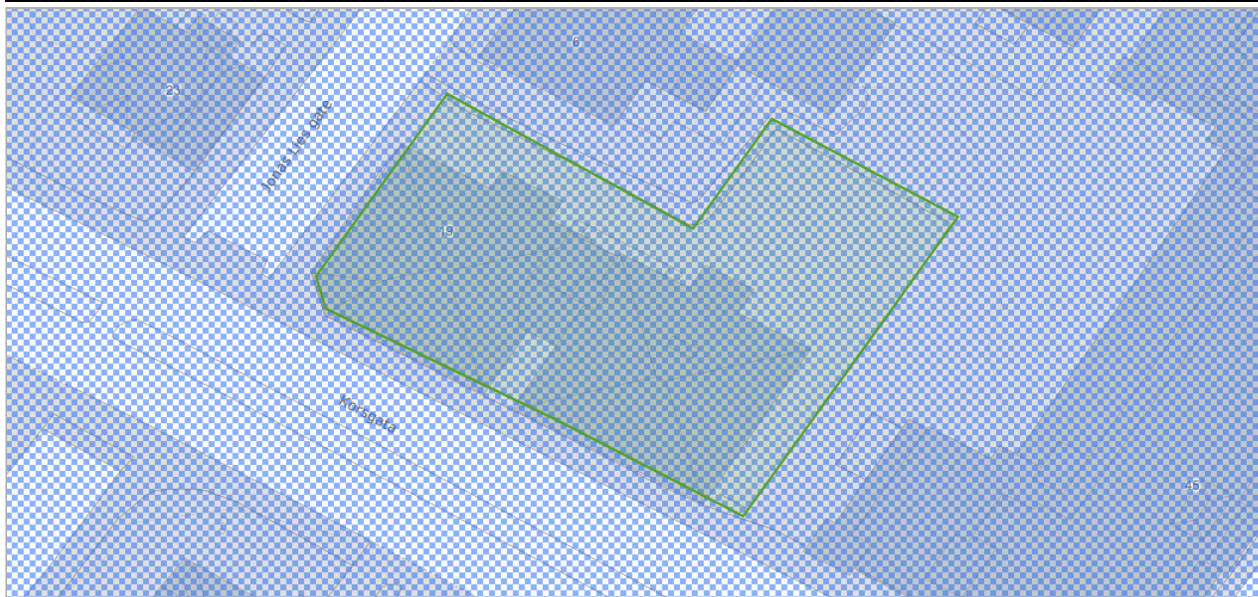
❗ REGULERINGSPLAN

16 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✓ 100-METERSSONE SJØ
- ✓ Forslag kommunedelplan Intercity Rolvsøy - Borg bryggerier
- ✓ Kommunedelplan hensetting – Fredrikstad Sarpsborg
- ✓ KOMMUNEPLANENS AREALDEL
- ✓ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✓ Kulturminner - SEFRÅK
- ✓ KVIKKLEIRE
- ✓ REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID
- ✓ FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- ✓ Gul liste
- ✓ Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru
- ✓ Kulturminner – Fredete bygninger
- ✓ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✓ KVIKKLEIRE
- ✓ Oppheving av reguleringsplaner
- ✓ VERNEVERDIVURDERING

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



Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmasstype
Stor	Fyllmasse (antropogent materiale)

REGULERINGSPLAN

Kilde	Kommunene	Versjon	20.02.2024
-------	-----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

RbFormålOmråde - Offentlige trafikkområder	Kjøreveg
	Gate med fortau
	Annen veggrunn
	Gang sykkelveg
RbFormålOmråde - Byggeområder	Boliger med tilhørende anlegg
RbFormålOmråde - Kombinerte formål	Bolig/forretning/kontor
RpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur	Kjøreveg
	Fortau
RpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Boligbebyggelse blokk
	Bebyggelse anlegg angitt hovedformål
RpFareSone	Rasfare
RpStøySone	Rød sone
	Grø sone
RpBestemmelseOmråde	Udefinert
RpBestemmelseGrense	RpBestemmelseGrense
RpStøyGrense	RpStøyGrense
RpFareGrense	RpFareGrense
RpOmråde	Planområde
RpFormålGrense	RpFormålGrense
RpGrense	RpFormålGrense
RpJuridiskLinje	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Byggegrense
	Bebyggelse forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Friskitslinje
	Målelinje avstandslinje
	Målelinje avstandslinje symbol
RpPåskrift	Reguleringsformål
	Felt navn
	Bredde
	Udefinert

Planområde

PlanID	Plannavn	Link
11082	Kvartal 121	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=11082)

Formålsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse
B	(110) Boliger	-
BFK	(911) Bolig/Forretning/Kontor	-

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Korsgata 19	H0302	1/770	76	3	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LARSEN ALMA 280466*****	Eiendomsrett 1/1	Korsgata 19 1723 SARPSBORG	Bosatt

Vegadresse: Korsgata 19

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1723 SARPSBORG	Kirkesogn	02020101 Sarpsborg
Grunnkrets	109 Turkerud	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	2 Gamle Sarpsborg		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
3	24320081		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	01.10.2008

3: Bygning 24320081: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Midlertidig brukstillatelse 01.10.2008

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	966
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	966
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	12

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	21.02.2007	28.02.2007
Igangsettingstillatelse	19.09.2007	04.02.2008
Midlertidig brukstillatelse	01.10.2008	25.03.2009

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	4	322	0	322	0	0	0
H02	4	322	0	322	0	0	0
H01	4	322	0	322	0	0	0

Borettslag

Navn	BORETTSLAGET MIDTBYEN SARPSBORG	Org.nr	892833052
Adresse	Postboks 335, 1702 SARPSBORG	Ant. andeler	1

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

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	1/770	870.4	



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 20.02.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	770	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Korsgata 19, 1723 SARPSBORG								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

☑ Kommunedelplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201501
Navn	Kommunedelplan sentrum 2019-2031
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.06.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/9130/Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20sist%20revidert%2020.10.22.pdf
Delarealer	Delareal870 m² KPHensynsonenavnH310_01 KPFareRas- og skredfare
	Delareal870 m² BestemmelseOmrådenavnUrban-høy C KPBestemmelseHjemmelbyggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal870 m² ArealbrukSentrumsformål,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	11082
Navn	Kvartal 121
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.11.2001
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/261/1182.pdf
Delarealer	Delareal 870 m ² Formål Boliger Feltnavn B

Tegnforklaring

	Område for planforslag		Formålsgrænse
	Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 1)		Formålsgrænse
	Område for boliger med tilhørende anlegg		Regulert tomtegrense
	Frittliggende småhusbebyggelse		Eiendomsgrense som skal oppheves
	Område for forretning		Byggegrense
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)		Byggelinje
	Område for særskilt angitt almenntilleggsformål		Bebyggelse som inngår i planen
	Almenntilleggs kirke		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 1)		Regulert senterlinje
	Kjøreveg		Frisiktslinje
	Gate med fortau		Frisiktslinje
	Annen veggrunn		Regulert støyskjerm
	Gang-/sykkelveg		Målelinje/Avstandslinje
	Parkeringsplass		Avkjørsel
	Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 1)		Påskrift feltnavn
	Frisiktsone ved veg		Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Bevaring av bygninger		Påskrift areal
	Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 1)		Påskrift utnytting
	Felles avkjørsel		Påskrift bredde
	Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 1)		Påskrift kotehøyde
	Bolig/Forretning/Kontor		Påskrift plantilbehør
	Bolig/Kontor		Påskrift plantilbehør
	Bolig/Offentlig		Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
	Forretning/Kontor		
	Annet kombinert formål		
	Unyansert formål (kun for eldre planer)		
	Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 1)		
	Grense for restriksjonsområde		
	Grense for bevaringsområde		
	Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 1)		
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse		
	Sentrumsformål		
	Kulturinstitusjon		
	Lekeplass		
	Bebyggelse og anleggsformål kombinert		
	Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn		
	Kjøreveg		
	Kjøreveg		
	Fortau		
	Gatetun		
	Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 1)		
	Vegetasjonsskjerm		
	Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)		
	Faresone - Ras- og skredfare		
	Støysone - Rød sone iht. T-1442		
	Støysone - Rød sone iht. T-1442		
	Støysone - Gul sone iht. T-1442		
	Støysone - Gul sone iht. T-1442		
	Reguleringsplan-Bestemmelseområder (PBL1985 § 1)		
	Bestemmelseområde		
	Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE		
	Støysonegrense		
	Støysonegrense		
	Bestemmelsegrense		
	Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200		
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde		
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde		
	Planens begrensning		
	Planens begrensning		
	Faresonegrense		

Tegnforklaring

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
— Planens begrensning



SARPSBORG KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

KVARTAL 121

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

Planområdet er regulert med følgende formål:

- ☞ Byggeområde for boliger (pbl §25, 1.ledd nr. 1)
- ☞ Byggeområde for kombinert formål boliger/kontor/forretning (pbl §25, 2. ledd)
- ☞ Offentlige trafikkområder, fortau (pbl §25, 1.ledd nr. 3)
- ☞ Spesialområde, frisiktsone (pbl §25, 1.ledd nr. 6)

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre: 15.11.2001

Reguleringsbestemmelsene er datert: **16.03.2001**

Revidert: **26.09.2001**

1. FELLESBESTEMMELSER

1.1

Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming. De estetiske kvaliteter skal også tillegges vekt ved utforming av utomhusanlegg/ubebygde arealer.

1.2

Samtidig med byggesøknaden skal det foreligge en situasjonsplan i M 1:200 som viser arealdisponering mht. bygningers plassering og organisering, adkomst- og kommunikasjon, varelevering, renovasjonsavhenting, parkering, uteoppholdsarealer med lekeplass, grøntanlegg og overflatebehandling, gjerder og forstøtningsmurer.

1.3

Bruk av reklameskilt skal tilfredsstille kravene i egen kommunal vedtekt om dette.

1.4

Avkjørsler skal være oversiktlige og trafikksikre. Det settes som vilkår for økt tomteutnyttelse, at adkomst til eiendommene i kvartalet skal skje til Jonas Lies gate eller Thranes gate. Området BFK skal ha felles avkjørsel til Thranes gate.

1.5

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

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

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

Boenheter over 85 m²: 2 biloppstillingsplasser pr. enhet.

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

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

1.6

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel.

1.7

Balkonger mot gater tillates med inntil 0,5m utkraging i minimum 3,0 meters høyde over fortau. Utkraging kan økes til 1,2 m i minimum 6,0 meters høyde over fortau.

1.8

Ekvivalent innendørs støynivå skal for boliger ikke overstige 30 dBA og for kontor/forretning 40 dB(A). Ekvivalent støynivå i uterom som regnes som bolignære uteoppholdsarealer skal ikke overstige 55 dB(A). Ved byggemelding skal det dokumenteres hvordan kravet blir tilfredsstilt. For supplerende opplysninger vises til rundskriv T-8/79 og T-1/86 fra Miljøverndepartementet.

1.9

Det er tillatt å etablere underetasje for parkering/lager/varetransport under opparbeidet utomhusareal/grøntanlegg/hage.

1.10

Totalt leke- og oppholdsareal skal være minst 5 kvm. per leilighet. Utomhusareal (fellesareal, leke- og oppholdsareal, med mer.) kan omfatte areal på dekke over overbygget etasje på kjellerplan, dersom det har adkomster som gir forskriftsmessig tilgjengelighet. Uteoppholdsareal på balkonger eller takterrasser kommer i tillegg.

1.11

Gjerders utførelse og høyde skal godkjennes av kommunen.

1.12

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

1.13

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

2. BYGGEOMRÅDE BFK - BOLIG, FORRETNING, KONTOR

2.1

Bebyggelse i byggeområde BFK skal plasseres i byggelinje mot fortau. Mot byggeområde B skal bebyggelse avsluttes i avstand minimum 8 m til bebyggelse på gnr.1, bnr. 770 og i avstand minimum 2,5 m til bebyggelse på gnr.1, bnr. 945. Det kan etableres horisontal kommunikasjon i vertikalplanet mellom bebyggelse i byggeområde BFK og bebyggelse på gnr.1, bnr. 945.

2.2

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

2.3

I område BFK kan det bygges inntil 4 etasjer med gesimskote = 56 meter. Det kan bygges en tilbaketrukket 5. etasje med gesims-/mønekote = 59 meter i en avstand 2 meter fra byggelinje mot fortau og innenfor definert byggegrense for 5. etasje som vist i planen (inntil 15 meter fra fortauslinjen i Roald Amundsens gate). Ved artikulering av bygg mot gatehjørner og ved trappe-/heisrom kan det tillates avvik fra gitt høydebegrensning.

3. BYGGEOMRÅDE BOLIGER (B)

3.1

I område B kan det bygges inntil 3 etasjer med gesimshøyde 10 meter og mønehøyde 13 meter. Høydebegrensninger angir gjennomsnittshøyde over gatenivå. Ved artikulering av bygg mot gatehjørner og ved trappe-/heisrom eller for å oppnå hensiktsmessig nedtrapping av bebyggelse mellom områdene BFK og B, kan det tillates avvik fra gitt høydebegrensning.

3.2

Tillatt BYA er 50 %. BYA er % bebygget areal pr. netto tomteareal. I BYA regnes ikke gårdsplass over kjelleretasje.

3.3

Bebyggelse skal plasseres i byggelinje mot fortau. Bebyggelse (over en eller flere tomter) skal avsluttes mot byggeområde BFK i henhold til bestemmelsenes pkt. 2.1.

3.4.

Før byggetillatelse kan gis innenfor felt B, skal bebyggelse på eiendommen gnr.1, bnr. 770 sikres adkomst til Jonas Lies gate eller Thranes gate.

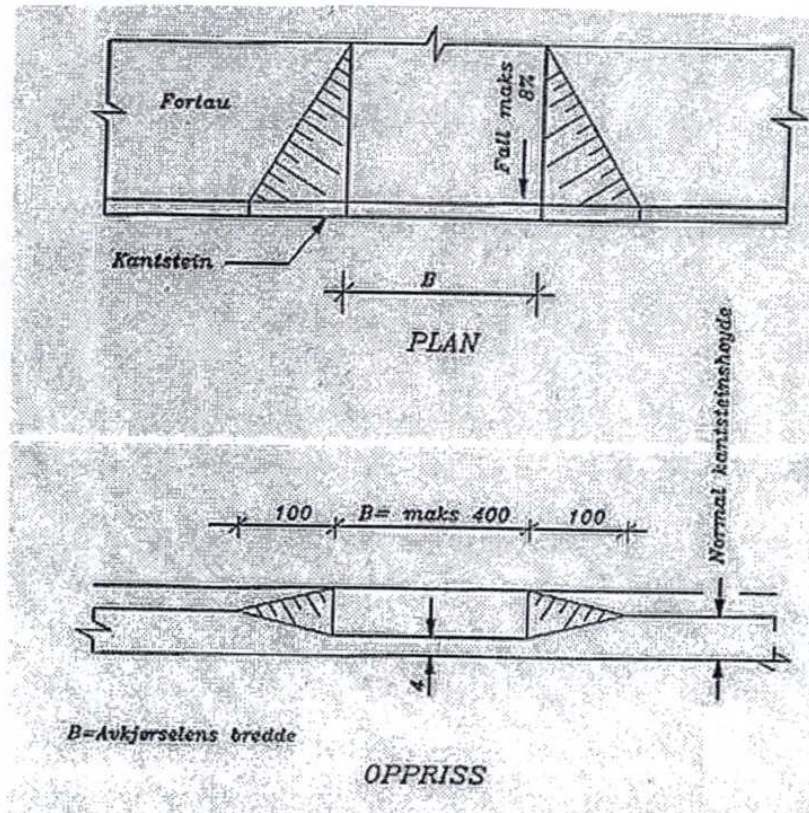
4. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Trafikkområder skal nyttes til fortau som vist på plankartet.

5. SPESIALOMRÅDE FRISIKTSONE

I området mellom frisktlinjer og veiformål (frisiktsonen) skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vei's planum.

Nedsenking av kantstein ved avkjørsel

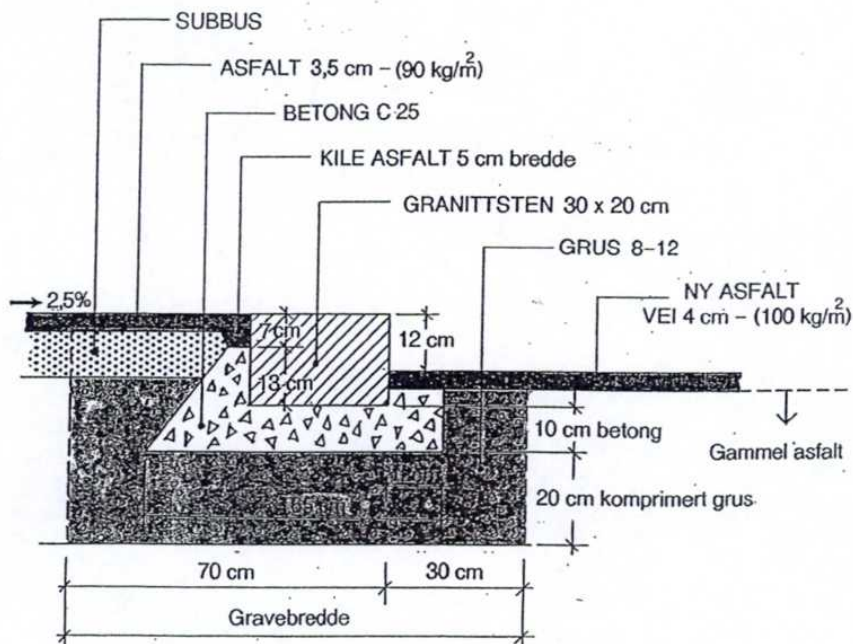


Alle mål er i cm. Kantsteinvis er 12 cm dersom ikke annet er avtalt – reduseres til 4 cm ved avkjørsel. Ved opparbeidelse av ny avkjøring i gate, hvor kantstein for øvrig ikke skal settes om, tilpasses kantsteinsvis til eksisterende høyde.

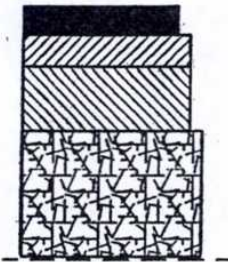
Normbladet gjelder boligeiendom. Avkjørsler til næring/industri vurderes spesielt.

Godkjent/dato:

Granittkantstein



Godkjent/dato:

Sarpsborg kommune	Normblad	
Overbygning		
Fortau (Total overbygning 38,5 cm)		
3,5 cm 5,0 cm 10,0 cm 20,0 cm	 Event. Fiberduk	Slitelag Agb 8, 90kg/m ² Avretting subbus Bærelag sams pukk 0-60 4/4 Forsterkningslag kult
Godkjent/dato:		



ES

121

12 gr.



[illegible]

[illegible]

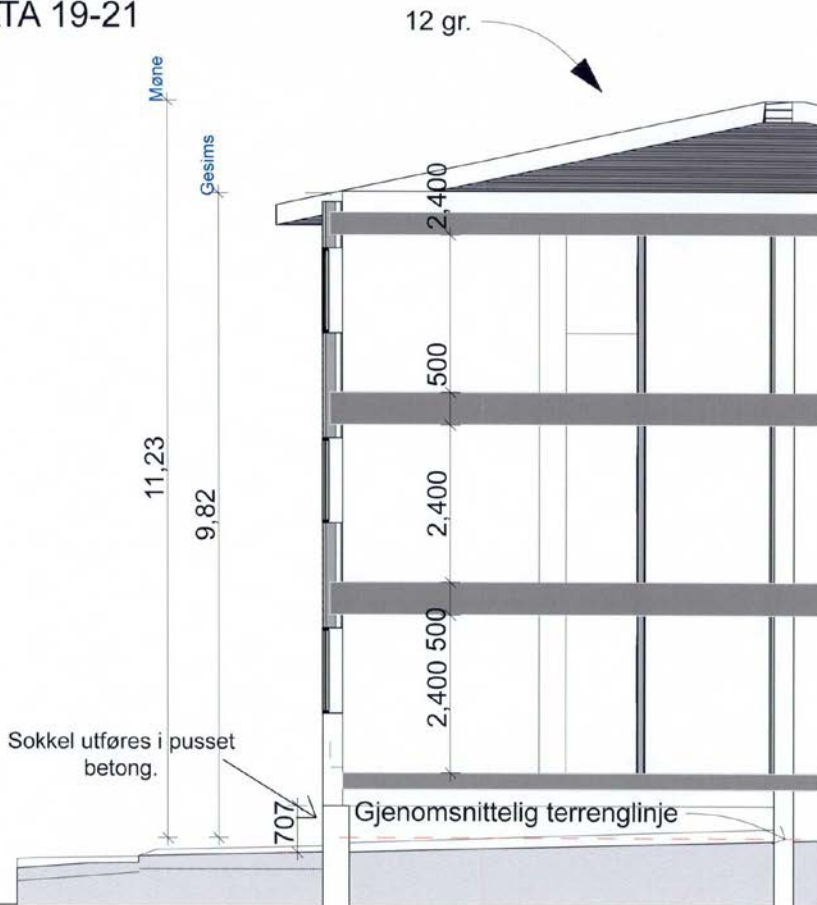
KORSGATA 19-21



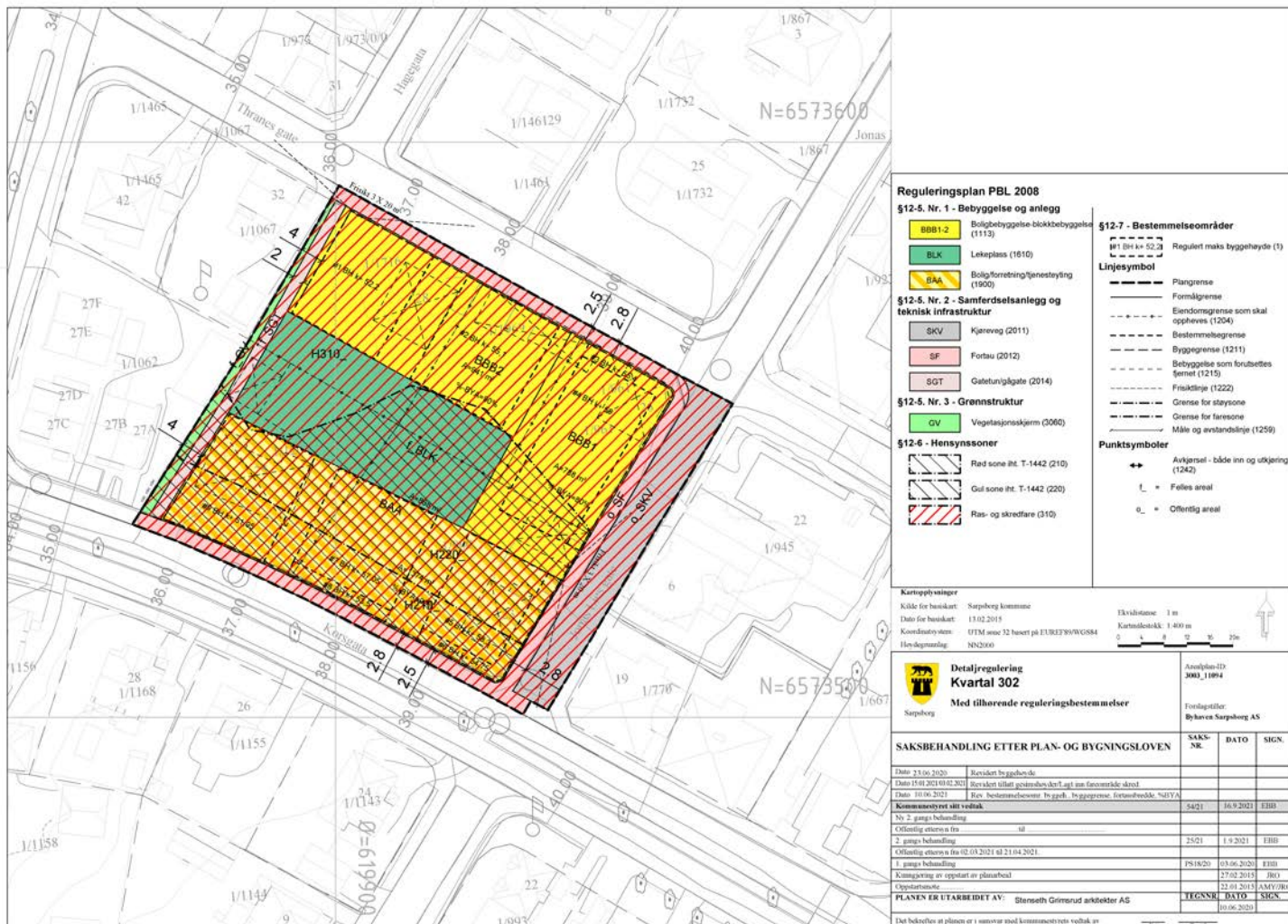
KORSGATA 19-21

[illegible]

KORSGATA 19-21

[illegible]







Sarpsborg
kommune

Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for Kvartal 302



Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre 16.9.2021

Datert: 12.05.2020

Revidert: 30.06.2020, 15.01.2021, 03.02.2021, 14.06.2021, 08.07.2021.



Planen er utarbeidet av Mad arkitekter og Stenseth Grimsrud arkitekter AS

1 Innhold

2	FORMÅSPARAGRAF.....	3
3	REGULERINGSFORMÅL	3
4	REKKEFØLGEBESTEMMELSER.....	4
4.1	Rammetillatelse.....	4
4.2	Igangsettingstillatelse.....	4
4.3	Brukstillatelse/ferdigattest.....	4
5	FELLESBESTEMMELSER.....	5
5.1	Kulturminner	5
5.2	Universell utforming.....	5
5.3	Støy.....	5
5.4	Stedstilpassing av tiltak	5
5.5	Luftkvalitet.....	6
5.6	Grunnforurensning.....	6
5.7	Blågrønn struktur	6
5.8	Overvannshåndtering.....	6
5.9	Målereglene	6
5.10	Variasjon i boligstørrelser.....	6
6	BEBYGGELSE OG ANLEGG	6
6.1	Utomhusplan.....	6
6.2	Parkering (pbl § 12-7. nr. 7).....	7
6.3	Uteoppholdsareal, MUA (pbl § 12-7. nr. 4).....	7
6.4	Boligbebyggelse blokkbebyggelse (BBB1-2).....	8
6.5	Bolig/forretning/tjenesteyting (BAA).....	8
6.6	Lekeplasser (BLK).....	9
7	SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.....	9
7.1	Kjørevei (o_SKV)	10
7.2	Fortau (o_SF)	10
7.3	Gatetun/gågate (f_SGT)	10
7.4	Adkomster	10
7.5	Renovasjonsanlegg.....	10
8	GRØNNSTRUKTUR.....	10
8.1	Vegetasjonsskjerm, GV (3060)	10
9	HENSYNSSONER.....	10
9.1	Støysoner (H210 og H220)	10
9.2	Rasfare (310)	11
10	BESTEMMELSEOMRÅDE	11

2 FORMÅLSPARAGRAF

Hovedintensjonen med detaljregulering for Kvartal 302 er å legge til rette for en transformasjon fra småhusbebyggelse til blokkbebyggelse innenfor østre del av kvartalet. Plangrepet legger opp til en bebyggelsesstruktur tilpasset gateløpet og kvartalene opp mot torget og vil gi et variert boligtilbud for et bredt spekter av befolkningen i tråd med målsettingene om en sentral byvekst. En effektiv arealbruk med bygg i flere etasjer frigjør bakkeareal som vil benyttes som uteoppholdsareal. Både bygninger og uteoppholdsarealer skal utformes med gode arkitektoniske kvaliteter, slik planbeskrivelsen eksempelvis er illustrert.

3 REGULERINGSFORMÅL

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

- **Bebyggelse og anlegg. Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr. 1:**
 - Boligbebyggelse - blokkbebyggelse, BBB1-2 (1113)
 - Lekeplass, BLK (1610)
 - Kombinert formål, bolig, forretning og tjenesteyting, BAA (1900)
- **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr. 2:**
 - Kjørevei, SKV (2011)
 - Fortau, SF (2012)
 - Gatetun/gågate, SGT (2014)
- **Grønnstruktur. Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr. 3:**
 - Vegetasjonsskjerm, GV (3060)
- **Hensynssoner. Jf. pbl § 12-6.**
 - Rød støyzone (H-210)
 - Gul støyzone (H-220)
 - Faresone – ras og skredfare (H310)
- **Bestemmelseområde. Jf. pbl § 12-7.**
 - Utforming – bestemmelse om høyder 1# - 9#.

4 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

4.1 Rammetillatelse

Ved søknad om rammetillatelse skal det vedlegges:

- a) Overordnet utomhusplan som avklarer rammer og hovedprinsipper for plassering og organisering av bygninger, gangarealer, renovasjon og trafikkarealer, samt oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy.
- b) Overvannsplan med avklaring av rammer og hovedprinsipper for overvannshåndtering.
- c) Miljøgeologisk grunnundersøkelse ihht. «Fase 1-rapport», av 22.11.2019 for å avdekke eventuell grunnforurensning.
- d) Geoteknisk utredning som redegjør for massehåndtering, valg av fundamenteringsløsning og eventuelle stabiliserende tiltak. Av utredningen skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.
- e) Brannteknisk konsept med vurdering av rømning og innsatsveier.
- f) Estetisk redegjørelse for det omsøkte tiltaket.
- g) Situasjonsplan som viser tiltakets plassering opp mot klarlagte eiendomsgrenser.
- h) Støyfaglig vurdering.

4.2 Igangsettingstillatelse

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det for hvert byggetrinn vedlegges:

- a) Endelig, detaljert utomhusplan, jf. §. 6.
- b) Dokumentasjon på hvordan omkringliggende bebyggelse ivaretas med tanke på støy og støv under bygg- og anleggsperioden. Anbefalte grenseverdier for støy i tabell 4 i T-1442/2016 skal gjelde og avbøtende tiltak må gjennomføres dersom grenseverdiene overskrides. Det samme gjelder for anbefalte grenseverdier for luftkvalitet i kap. 6 i T-1520.
- c) Detaljplan for vann og avløp.
- d) Renovasjonsløsning, jamfør renovasjonsteknisk plan datert 12.05.2020.
- e) Riggplan
- f) Plan for infrastruktur: VA
- g) Ved ett-trinnsøknad må det i tillegg dokumenteres rekkefølgekrav under punkt 4.1 «Rammetillatelse» bokstav c, d, e, f, g og h.
- h) Rivning av eksisterende bebyggelse tillates ikke før igangsettingstillatelse for ny bebyggelse foreligger, med mindre det dokumenteres fare for helse og sikkerhet. Må bebyggelsen rives på grunn av fare for helse og sikkerhet skal det uten ubegrunnet opphold etableres midlertidig allment tilgjengelig lekeplass eller park inntil igangsetting av ny bebyggelse. Plan for drift og vedlikehold skal vedlegges søknaden om anlegg av lekeplass eller park.
- i) Sikringstiltak for å ivareta sikkerhet mot skred jf. TEK17 med veiledning, skal gjennomføres før igangsettelse av utbyggingsarbeider.

4.3 Brukstillatelse/ferdigattest

- a) Hovedatkomst, gangadkomst, støyskjerming, renovasjonsanlegg, oppstillingsplass for utrykningskjøretøy og teknisk infrastruktur skal være etablert før det gis brukstillatelse for boliger innenfor planområdet.

- b) Hver bolig innenfor planområdet skal ha tilgang til en ferdig opparbeidet lekeplass innenfor (BLK) før det gis brukstillatelse for boligen. Ved en trinnvis utbygging og dertil trinnvis brukstillatelse, skal en forholdsmessig del av BLK opparbeides som uteoppholdsareal før det gis brukstillatelse for tilhørende boliger.
- c) Beplantning, tilsåing og evt. andre arbeider innenfor lekeplassen (BLK) som er årstidsavhengig skal være gjennomført senest første vekstsesong etter at boligene er tatt i bruk. Opparbeidelsen skal følge skjøtselsplan og vedlikeholdsplan for opparbeidede uteoppholdsarealer.
- d) Nødvendige støydempende tiltak for uteoppholdsområdene skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse/ferdigattest for boliger innenfor BAA og BBB1-2. Anbefalte grenseverdier for støy i tabell 3 i T-1442/2016 skal gjelde og avbøtende tiltak må utføres dersom grenseverdiene overskrides. Det samme gjelder for anbefalte luftkvalitetskriterier i kap. 6 i T-1520.

5 FELLESBESTEMMELSER

5.1 Kulturminner

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

5.2 Universell utforming

- a) Ved utbygging og gjennomføring skal tiltak innenfor planområdet i størst mulig grad utformes etter prinsippene om universell utforming, slik at alle befolkningsgrupper sikres en best mulig tilgjengelighet.
- b) Plasser reservert for forflytningshemmede skal etableres nært målpunkt/hovedinngang og utformes slik at rullestolbrukere lett kan komme inn og ut av kjøretøyet og videre inn mot målpunktet. Plassene må videre være oppmerket og skiltet.
- c) Gangarealer skal ha fast dekke.
- d) Pollenrike trær skal unngås (f.eks. or, bjørk og hassel)

5.3 Støy

- a) Det tillates oppført boliger innen rød og gul støysone, jf. § 9.1 om hensynssone støy.
- b) Klima-, og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016) legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling i kommunen. Anbefalte støygrenser i tabell 4 og 5 i T-1442/2016 skal ikke overstiges.

5.4 Stedstilpassing av tiltak

- a) Bebyggelsen innenfor planområdet skal i all hovedsak følge kvartalsstrukturen mot gateløpene. Kvartalenes avslutning mot kryss i Korsgata/Jonas Lies gate og Jonas Lies gate/Thranes gate skal ha brutte eller avrundede hjørner mot kryss på gateplan.
- b) Høye, tette eller ensartede sokler tillates ikke. Sokler over 1 meters høyde mot gateløpet skal utformes med brudd eller materialskifte.
- c) Dersom høydeforskjellene mellom uteområdene innenfor planområdet og tilstøtende område i vest er mer enn 1,5 meter, skal det opparbeides en

overgangssone med f.eks. parkmessig beplantning eller terrassert mursetting med beplantning, trapper og/eller brudd slik at overgangen mot eksisterende bebyggelse i vest blir mykere.

5.5 Luftkvalitet

Luftinntak for ventilasjonsanlegg for boliger innenfor BAA skal vende vekk fra Korsgaten.

5.6 Grunnforurensning

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye tiltak innenfor planområdet skal det vurderes om det er mistanke om grunnforurensning gjennom en «fase 1 undersøkelse». Ved mistanke om grunnforurensning skal det iverksettes en miljøgeologisk grunnundersøkelse. Dersom miljøteknisk grunnundersøkelse påviser overskridelse av normverdier skal tiltak gjøres i henhold til forurensningsforskriften av 01.07.2004 kapittel 2, eller senere forskrifter som erstatter denne. Det vil si at tiltaksplan skal være godkjent av forurensningsmyndigheten før igangsettingstillatelse gis. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurensset forevises forurensningsmyndigheten i kommunen, før igangsettingstillatelse gis. Arbeidet skal utføres av foretak med særlig faglig kompetanse.

Se også 6.6, bokstav d) om lekeplasser.

5.7 Blågrønn struktur

BAA og BBB1-2 og BLK skal ha innslag av blågrønn struktur kombinert med lokal fordrøyning av overflatevann. På takterrasser og over parkeringskjeller skal det etableres blågrønn struktur der denne ikke kommer i konflikt med framkommelighet eller andre funksjoner.

5.8 Overvannshåndtering

Overflatevann skal i hovedsak fordrøyes på eiendommen i sammenheng med den blågrønne strukturen. Alle eventuelle påslipp skal diskuteres med team vann og avløp i Sarpsborg kommune. Det skal gjøres rede- for alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse. Overvannshåndteringen skal dimensjoneres etter en klimafaktor på 1,5.

5.9 Målereglene

Målereglene i Byggeteknisk forskrift legges til grunn for tiltak etter planen.

5.10 Variasjon i boligstørrelser

For å sikre variasjon i boligstørrelser skal minimum 10 % av boenhetene ha bruksareal på 50 m² eller mindre og minimum 10 % av boenhetene skal ha bruksareal på 80 m² eller mer.

6 BEBYGGELSE OG ANLEGG

6.1 Utomhusplan

- a) Som en del av rammesøknad skal det foreligge utomhusplan i hensiktsmessig målestokk. Jf. pbl §12-7, 1 ledd nr. 1 og 4. Denne bør blant annet vise:
 - Avgrensninger for planen med framtidige og omsøkte bygg/tiltak markert, påført piler for adkomst- og inngangsforhold.
 - Lekeplass med lekeapparater, beplantning og underlag.
 - Terrenghold med eksisterende koter, prosjekterte koter og nødvendige punkthøyder og snitt.

- Trafikkforhold med kjøreveier og gangveier, plasser og parkering. Hovedadkomst for gående og kjørende, fremkommelighet og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy m.m. samt parkering for bil og sykkel.
 - Tekniske forhold som vann- og avløpstrasé, avrenning, håndtering av overflatevann og arealenes materialbruk.
 - Plassering og markering av brannkummer.
 - Plassering av eventuell nødvendig støyskjerming.
 - Plassering og tilgjengelighet til avfallsrom/nedgravd løsning for avfall i.h.t. renovasjonsforskriften.
 - Plassering av belysning, beplantning mm.
 - Soldiagram som viser solforholdene innen byggeområdet samt tiltakets konsekvenser for omkringliggende bebyggelse
- b) Lekeplasser skal opparbeides i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr.
- c) Utomhusplaner som ikke oppfyller intensjonene i reguleringsplanen på en tilfredsstillende måte, kan avslås av kommunen. Jf. Pkt. 2, Formålsparagrafen.
- d) I utforming av utearealer skal det legges vekt på god landskapsarkitektur. Utearealene skal ha høy visuell- og bruksmessig kvalitet og opparbeides med bruk av bestandige og robuste materialer.
- e) Vegetasjon skal være allergivennlig og variert med tanke på årstidsvariasjoner og biologisk mangfold. Ved planting skal det benyttes stedegne arter. Det skal benyttes løvtrær. Det tillates ikke plantet arter som har svært høy, eller høy økologisk risiko for stedegne arter og naturtyper, slik de er listet opp i Artsdatabankens rapport "Fremmede arter i Norge - med norsk svarteliste". Giftige planter som medfører risiko for barn, skal ikke benyttes.

6.2 Parkering (pbl § 12-7. nr. 7)

- a) Innenfor byggeformålene BAA og BBB1-2 skal det avsettes maks. 1 p-plasser pr. boenhet i parkeringskjeller. Dersom krav til boder, avfallsløsning, sykkelparkering, lek og MUA er ivaretatt, tillates det etablert gjesteparkering ut over dette.
- b) Det skal legges til rette for at minst 50 % av alle p-plassene i felles parkeringsanlegg skal ha mulighet for fremlagt strøm for lading. Minimum 10% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.
- c) Det skal anlegges minimum 1 sykkelplass for leiligheter under 50 m² BRA og 2 sykkelplasser for leiligheter over 50 m² BRA, i parkeringskjeller eller nærheten av inngangspartiet. Minst 25 % av utendørs sykkelparkering skal være overbygd og ha mulighet for å låse fast syklene. For sykkelparkering i kjeller skal det legges til rette for lading av el-sykkel.

6.3 Uteoppholdsareal, MUA (pbl § 12-7. nr. 4)

- a) Innenfor BAA og BBB1-2 skal det opparbeides minst 15 m² felles eller privat uteoppholdsareal pr. boenhet.
- b) Minst 30 % av MUA skal ligge på gatenivå.
- c) Balkonger som ikke er overdekt, takterrasser og felles lekearealer (BLK) inngår som uteoppholdsareal.
- d) Arealer brattere enn 1:3, arealer med ekvivalent støy nivå over L_{DEN} 55 dB, samt arealer med restriksjoner som hindrer barns frie lek, skal ikke regnes med.

6.4 Boligbebyggelse blokkbebyggelse (BBB1-2).

- a) Innenfor BBB1-2 kan det oppføres blokkbebyggelse med parkeringskjeller.
- b) Tillatt utnyttelsesgrad for BB1 er % BYA = 80 %. Tillatt utnyttelsesgrad for BB2 er % BYA = 90 %.
- c) Byggeavstand mellom hvert bygningsvolum skal være minst 8 meter. Det tillates underordnede bygningselementer mellom bygningsvolumene.
- d) Største tillatte byggehøyde er påført plankartet som bestemmelsesområde #1-4. Tekniske installasjoner som trapperom, heishus og ventilasjonsanlegg tillates 1 m over regulert ytre/indre gesims. Arealene skal ikke overstige 10 % av underliggende etasjeplan.
- e) Mellom bestemmelsesområdene/bygningskroppene mot Thranes gate og Jonas Lies gate tillates mindre installasjoner, som f.eks. overbygd parkering for sykkel, redskapsbod mm., med en maksimum høyde på 3 m. Det skal sikres gjennomgangsmulighet i sonene mellom bygningsvolumene, og områdene skal gis en parkmessig utforming.
- f) Det tillates at lokal støyskjerming og balkonger krager 1m ut over byggegrense/formålsgrense. For balkonger som vender mot gate, skal det være en fri høyde på min. 2,5 meter fra gateplan til underkant balkong.
- g) Bebyggelsen innenfor BBB skal bygges som tre bygningsvolumer. Det tillates en sammenhengende fasade mot tilstøtende gater, men disse skal gis vertikaloppdelte fasader som betoner rytmiikk. Ensartede fasadeinndelinger skal ikke ha lengder mer enn 15-20 meter.
- h) Det skal legges vekt på god kvalitet i den arkitektoniske utformingen, detaljering og materialbruk. Bebyggelsen skal ha fasadematerialer av f.eks. tegl, puss, tre eller platekledning av god kvalitet. Sekundære bygningselementer kan dekkles med andre materialer. Materialvalg skal tilpasses omkringliggende omgivelser/boliger som vender mot den gitte fasaden.
- i) Det tillates felles avfallsrom eller nedgravd renovasjonsanlegg for beboere innenfor BBB1-2, BAA og i forbindelse med veiformålet SKV. Renovasjonsanlegg skal lokaliseres ved offentlig vei. Plassering og utforming skal framgå av utomhusplan.
- j) Energiproduserende fasade- og takmaterialer tillates brukt, hvis det fremstår som en integrert del av vegg eller tak.

6.5 Bolig/forretning/tjenesteyting (BAA).

- a) Innenfor BAA kan det oppføres blokkbebyggelse med parkeringskjeller. Det tillates boligfunksjoner/forretning/tjenesteyting i 1. etasje. Forretning/tjenesteyting tillates i maksimalt 50 % av byggets 1. etasje og skal fortrinnsvis plasseres i hjørnet mot Korsgata/Jonas Lies gate.
- b) Innenfor formålet tjenesteyting tillates ikke en bruk som bidrar til uhensiktsmessig støy for omliggende boliger. Discotek, dansesteder, treningsstudio eller hotell/overnatting tillates ikke. Dersom det skal etableres bevertning skal åpningstider begrenses i henhold til kommunens gjeldende forskrift om åpningstider for serverings og skjenkesteder.
- c) Tillatt utnyttelsesgrad for BAA er % BYA = 90 %.
- d) Største tillatte byggehøyde er påført plankartet som bestemmelsesområde #5-9. Tekniske installasjoner som trapperom, heishus og ventilasjonsanlegg tillates 1 m over regulert byggehøyde. Arealene skal ikke overstige 10 % av underliggende etasjeplan. Mellom bestemmelsesområdene Jonas Lies gate tillates mindre installasjoner, som f.eks. overbygd parkering for sykkel, redskapsbod mm., med

maksimum høyde på 3 m. Det skal sikres gjennomgangsmulighet i sonen mellom bygningsvolumene, og områdene skal gis en parkmessig utforming.

- e) Det tillates at lokal støyskjerming og balkonger krager 1m ut over byggegrense/formålsgrense. For balkonger som vender mot gate, skal det være en fri høyde på min. 2,5 meter fra gateplan til underkant balkong.
- f) Bebyggelsen innenfor BAA skal bygges som tre bygningsvolumer. Mellom hvert bygningsvolum skal det være minst 8 meter lysåpning. Det tillates underordnede bygningsselementer mellom de tre bygningsvolumene for å sikre tilfredsstillende støyskjerming. Disse skal være inntrukket fra de tre hovedvolumene og maksimalt tilsvare 2 etasjer. Støyskjermingen skal utføres som glassfasader eller annet materiale som slipper gjennom lys, som for eksempel vinterhager eller lignende. Støyskjermingen kan kombineres med vegetasjon.
- g) Det skal legges vekt på god kvalitet i den arkitektoniske utformingen, detaljering og materialbruk. Bebyggelsen skal ha fasadematerialer av f.eks. tegl, puss, tre eller platekledning av god kvalitet. Sekundære bygningselementer kan dekkes med andre materialer. Materialvalg skal tilpasses omkringliggende omgivelser/boliger som vender mot den gitte fasaden.
- h) Det tillates felles avfallsrom eller nedgravd renovasjonsanlegg for beboere innenfor BBB1-2 og BAA. Renovasjonsanlegg skal lokaliseres ved offentlig vei. Plassering og utforming skal framgå av utomhusplan.
- i) Energiproduserende fasade- og takmaterialer tillates brukt, hvis det fremstår som en integrert del av vegg eller tak.

6.6 Lekeplasser (BLK)

- a) Innenfor lekeareal (BLK) opparbeides felles lekeplass for BAA og BBB1-2, Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 14.
- b) Arealet skal fremstå som et attraktivt aktivitetsareal og grønn lunge med interne veier og ulike soner hvor noen soner er aktive og andre er rolige.
- c) Lekeplassen (BLK) skal inneholde benker og bord, minimum to lekeapparater, en sandkasse, vegetasjon og fast dekke som er stort nok til å manøvrere sykkel/rullestol/barnevogn, Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 4.
- d) Areal for lek skal være skjermet mot trafikkfare, støy og forurensning. Vegetasjon skal benyttes aktivt med tanke på solskjerming, luftforurensning og støyskjerming. Området skal gi mulighet for opphold, rekreasjon og lek på tvers av aldersgrupper.
- e) Areal for lek skal opparbeides i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr.
- f) Det tillates etablert parkeringskjeller og boder under lekeplassen. Det tillates etablert overdekkede sittegrupper, grillplass, samt trappehus eller overdekket trappenedgang til p-kjeller innenfor BLK.
- g) En eventuell parkeringskjeller under BLK skal overdekkes med vekstlag egnet for plen og lav parkmessig beplantning.
- h) Når utelekeområdet er ferdig planert, skal det tas prøver av overflatejorda. Dersom noen av prøvene overskrider «Kvalitetskriterier for jord i barnehager, lekeplasser og skoler» skal tilfredsstillende tiltak gjennomføres. Dette skal utføres i henhold til Miljødirektoratets veiledere, TA-2260, TA-2261 og TA-2262.

7 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

7.1 Kjørevei (o_SKV)

- a) Kjørevei o_SKV er offentlig. Jf. § 12-7, 1 ledd nr 14.
- b) Deler av et nedgravd renovasjonsanlegg tillates i veibanen, så lenge det ikke er til hinder for veiens funksjon. Viser også til reguleringsbestemmelse § 7.5 a) og b).

7.2 Fortau (o_SF)

- a) Fortau f_SF er offentlig. Jf. § 12-7, 1 ledd nr 14. Det tillates kjøring til eiendommene over fortauet.
- b) Deler av et nedgravd renovasjonsanlegg tillates i deler av fortauet, så lenge det ikke er til hinder for fortauets funksjon. Viser også til reguleringsbestemmelse § 7.5 a) og b).

7.3 Gatetun/gågate (f_SGT)

Gangarealet f_SGT er felles for beboere innenfor planområdet, men skal være åpent for allmennheten. Jf. § 12-7, 1 ledd nr 14.

SGT skal opparbeides som en del av en overgangssone mellom BLK/BAA/BBB1-2 og tilstøtende bebyggelse i vest.

7.4 Adkomster

Kjøreadkomster til boligene innenfor BAA og BBB1-2 er vist med piler. Pilene er veiledende for adkomstenes plassering og kan justeres ± 15 m, men ikke nærmere kryssene mot Korsgata og Hans Nilsen Hauges gate enn 25 m. I tillegg tillates det opparbeidet beredskapsadkomster for brannbil der dette er nødvendig.

7.5 Renovasjonsanlegg

- a) Renovasjonsanlegg i Jonas Lies gate skal opparbeides med helt nedgravd container.
- b) Det skal legges vekt på god kvalitet i materialbruk og utforming. Containerens omramming skal utformes med belegningsstein og parkmessig beplantning.
- c) Renovasjonsanlegget i Jonas Lies gate skal opparbeides og dimensjoneres for at også nabobebyggelse innenfor en radius på 100 meter skal kunne knytte seg til dette anlegget. Det vil være kommunen ved team avfall og renovasjon som avgjør hvilke eiendommer som knyttes til løsningen.

8 GRØNNSTRUKTUR**8.1 Vegetasjonsskjerm, GV (3060)**

Innenfor felt GV skal det etableres en vegetasjonsskjerm eller annen parkmessig beplantning som en buffer mellom gangsonen SGT og tilstøtende bebyggelse

9 HENSYNSSONER**9.1 Støysoner (H210 og H220)**

Det tillates bebyggelse innenfor H210 og H220 under følgende forutsetninger:

- a) I hver boenhet skal minst halvparten av oppholdsrommene, deriblant minst ett soverom, vende mot stille side (under L_{DEN} 55 dB).
- b) Dersom soverom legges i rød støysonen (over L_{DEN} 65 dB), må det gjennomføres tiltak for at støynivået utenfor soveromsvinduet/-ene ikke overskrider verdier tilsvarende gul støysonen.

9.2 Rasfare (310)

Hensynssone H310 omfatter område der det er registrert kvikkleire. Terrenginngrep innenfor hensynssonen skal gis en geoteknisk vurdering som vedlegges byggesøknad, jf. pbl §§ 12-6, og 11-8, 3. ledd bokstav a.

10 BESTEMMELSEOMRÅDE

Innenfor bestemmelsesområde 1# - 9# er det angitt maksimal gesimshøyde.

Kvartal 302

PLANGREPSANALYSE

2019

Innledning

Analysen er utformet som en studie av forskjellige typologier og utnyttelser av tomten. Som utgangspunkt er tomten vurdert som ett attraktivt sted å bidra til fortetting av byens sentrum. Tomten ligger mellom det som må vurderes som desidert kvartalssentrumsbebyggelse mot øst, og en litt mindre skala av en- og flerfamiliehus mot vest.

Tomten ligger midt i sentrum, med kort avstand til transportknutepunkter, og med en god utnyttelse av tomten kan man oppnå en miljøriktig utvikling av sentrum, som ligger til rette for minimering av privat biltransport og bruk av offentlige transportmidler. Man kan få økt attraktivitet og liv i sentrum.

Etter valg av bygningstypologi vil prosjektet bli tilpasset til tomten, omgivelser og forhold.

Viktige punkter å ta med i analysen er skjerming av uteområdene mot støy samt solforhold og volum i forhold til omgivelsene. Fortetting av et bysentrum vil her, som i de fleste tilfeller, medføre at bygging i høyden må vurderes opp imot hensynet til omgivelsene. Dette er forsøkt belyst i denne plangrepsanalysen.

I tillegg til å vurdere løsningene utifra bygningsvolumer, må det også hensyntas mulighetene til å skape gode gjennombelyste og funksjonelle leiligheter i bygningsvolumene.



Forslag 1 - Kvartalsstrukturen

Bebyggelsesstruktur

Fordeler

Bebyggelsen sikrer maksimal skjerming av uterommene mot støy, og en stor grad av privatliv i uterommet. Kvartalsstrukturen fremhever områdets karakter og definerer byrommet på lik måte som kvartalene mot nordøst.

Utfordringer

Skjermingen av uterommene fra det offentlige gaterom bidrar med lite for å skape liv i byen rundt kvartalet. Både fra innsiden og utsiden fremstår bygningsmassene massive og lukkede. Lange fasader kan gi fare for et monotont gatebilde. Denne typen bebyggelse gir bygningshjørner, som er vanskelige å utnytte til gode boliger.

Volum og høyder

Fordeler

Bebyggelsen holdes på samme moderate etasjehøyde i hele kvartalet

Utfordringer

Bygget fremstår veldig massivt fra utsiden, når den lukkede kvartalsstruktur ikke har noen åpninger. Bygget viser begrenset tilpasning til forskjellen i kontekst mot øst og vest.



Siktklinjer og fjernvirkning

Fordeler

Fjernvirkningen er relativt nøytral med moderate høyder.

Utfordringer

Bygget fremstår veldig massivt. Der er ingen siktklinjer gjennom tomten.

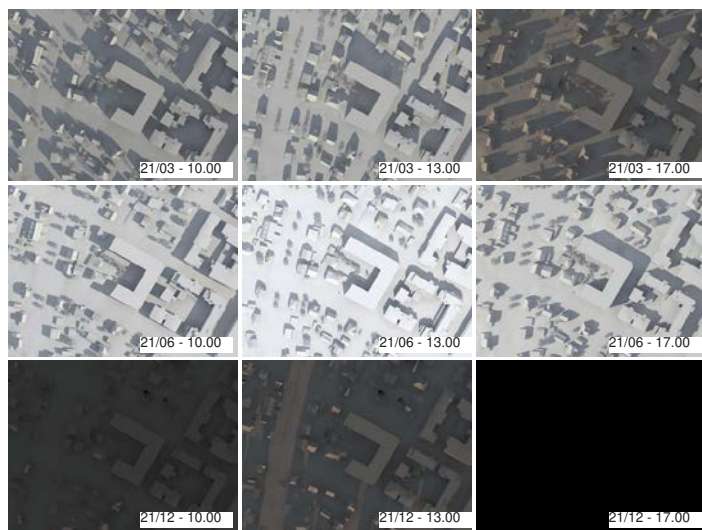
Solforhold

Fordeler

De relativt lave byggene gir gode solforhold for omkringliggende bygg på sommerstid.

Utfordringer

Den massive bygningskroppen gir tomten begrenset direkte og indirekte lys fra øst og sør



Forslag 2 - Høyhus

Bebyggelsesstruktur

Fordeler

Mulighet for interessante romligheter og god utsikt fra nye leiligheter.
Stor kontakt mellom uterommene og omkringliggende gater.

Utfordringer

Viser ikke sammenheng med omkringliggende bygningsstrukturer.
Bidrar lite til å definere gaterommet.
Smale bygningsvolumer gir kostbare arealer med en stor mengde fasadeareal og trapper/heiser pr. leilighet.

Volum og høyder

Fordeler

Bygging i høyden sikrer mer åpenhet på bakken.

Utfordringer

De høye bygningene viser lite hensyn til omkringliggende bebyggelse.



Siktlinjer og fjernvirkning

Fordeler

Skaper et nytt landemerke i byen.
Siktlinjer gjennom tomten.

Utfordringer

Meget dominerende, det blir mange høye landemerker i stedet for ett tydelig.

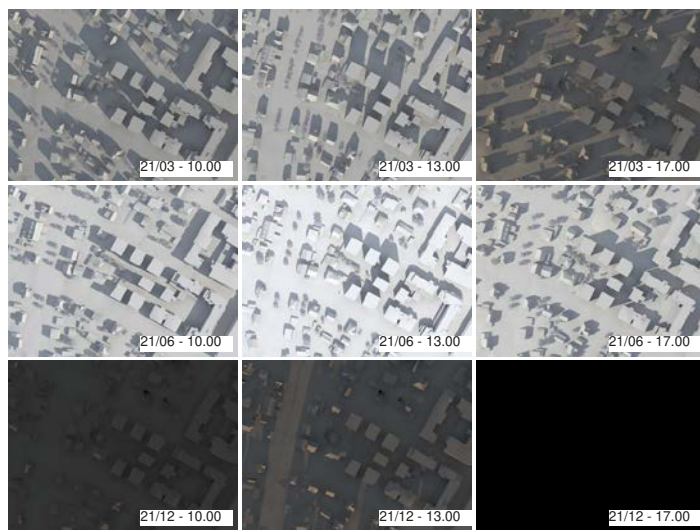
Solforhold

Fordeler

Mulighet for sol mellom byggene i stedet for en massiv skjermende mur.

Utfordringer

Mange høye bygg vil medføre mange lange massive skygger på noen tidspunkter av døgnet.



Forslag 3 - Variert

Bebyggelsesstruktur

Fordeler

Bebyggelsesstrukturen tar opp elementer fra kvartalsstrukturen mot øst.
Bebyggelsen definerer gaterommet samtidig som det åpnes opp mellom gårdsrommet og gatene.
Logisk oppbygging av bygningsvolum i forhold til god arealutnyttelse i leiligheter og god mulighet for tosidige leiligheter.

Utfordringer

Fortsatt relativt store volumer, som må bearbeides for å oppdele fasadene i mindre massive flater.

Volum og høyder

Fordeler

Variasjon i høyden på byggene tilpasser seg naboområdene. Størst høyde i retning mot den tettere kvartalssentrumsbebyggelse mot nordøst og lavere høyde mot de mindre bygg mot sørvest.
Nedtrappingen mot sørvest fungerer bra i skalaen.

Utfordringer

Bygningsvolumet mot nordøst skaper et landemerke, som fungerer bra internt, men som må vurderes med hensyn til konteksten.



Siktlinjer og fjernvirkning

Fordeler

Skaper et moderert nytt landemerke i byen.
Gode siktlinjer gjennom tomten.

Utfordringer

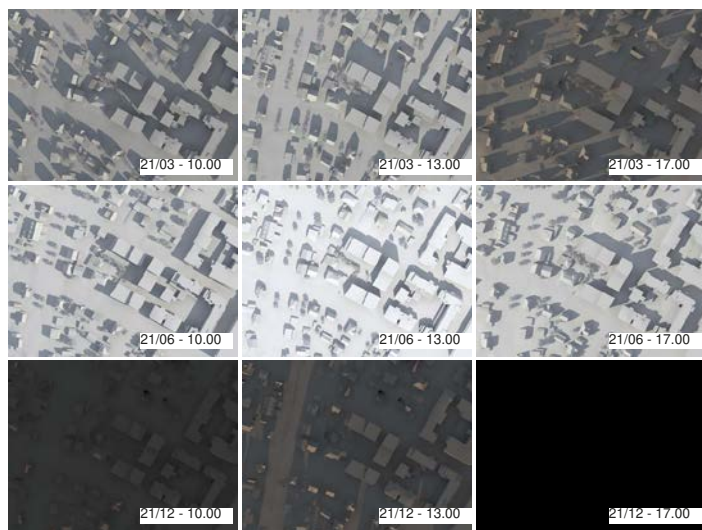
Solforhold

Fordeler

Mulighet for sol mellom byggene i stedet for en massiv skjermende mur.
Det er forsøkt å balansere mellom høy utnyttning og god sentrumsnær utnyttelse av bygningstetthet.
Bygningene er variert i høyde, så de gir akseptable skyggeforhold for nabolomtene, i forhold til, at de samtidig oppnår målet om høy tetthet og fortetting i bykjernen.

Utfordringer

Bygningsvolum må fortsatt undersøkes nærmere for å oppnå best mulig balanse mellom utnyttelse og skygger for naboer.





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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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. **PLUSS**-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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Korsgata 19
1723 SARPSBORG**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Eirik Rotegård Rønning**Oppdragsnummer:** 1111240025**Telefon:** 907 13 404
E-post: eirik.rotegard.ronning@aktiv.no

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:

02.09.2025

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