

**aktiv.**





Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

## Ine M. Bredholt

**Mobil** 911 55 707

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

### Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg

Karl Johans gate 1, 1706 SARPSBORG.

TLF. 69 14 15 45

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 100 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 18 198,-  
**Omkostn.:** Kr 1 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 119 588,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 582,-  
**Selger:** Ole-Martin Stenersen

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 2007  
**BRA-i/BRA Total** 70/81 kvm  
**Tomtstr.:** 2296.9 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 1, bnr. 34  
**Andelsnr.:** 13  
**Oppdragsnr.:** 1109260031

# Leilighet med kjøkken fra 2025, 2 soverom, heis og garasje plass - midt i Sarpsborg sentrum!

Attraktiv og lettstelt leilighet med sentral beliggenhet og kort vei til alle byens fasiliteter. Boligen er tilrettelagt for en komfortabel og bekymringsfri hverdag, med vaktmestertjenester inkludert og heis fra garasjeanlegg til alle etasjer.

Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder entré, bad/vaskerom, to soverom, bod/teknisk rom samt stue med utgang til innglasset balkong. Nyere kjøkken med moderne løsninger. Borettslaget byr på flere hyggelige fellesarealer.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	31
Tilstandsrapport .....	33
Egenerklæring .....	53
Nabolagsprofil .....	58
Andre vedlegg .....	61
Budskjema .....	154

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 70 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA - b: 6 kvm

BRA totalt: 81 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 kvm Bod i felles garasjekjeller

1. etasje

BRA-i: 70 kvm Gang, bad, stue/kjøkken, bod og 2 soverom

BRA-b: 6 kvm Innglasset balkong

### Fellesarealer og rettigheter til bruk

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

Fant ikke annen relevant informasjon om fellesarealer eller rettigheter til bruk av disse i dokumentet.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

2296.9 kvm

### Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for borettslaget og er pent opparbeidet med grønne arealer, gressplen og variert beplantning. Gårdsrommet fremstår som innbydende og har sittebenker som legger til rette for hyggelige uteopphold. Gangarealene er pent opparbeidet med belegningsstein, rammet inn av kantstein i granitt.

### Beliggenhet

Her bor du meget sentralt med korte avstander til alle byens fasiliteter. I nærheten finner du flere gode spisesteder. Kulturtilbudene er også mange, med Sarpsborg scene som har konserter og teater, kino og utstillinger. Det fine med å bo i sentrum er at du

velger selv, og alt er så nært i avstand og tid.

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

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

### **Adkomst**

Eiendommen ligger inn til offentlig vei i Sarpsborg sentrum.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Se vedlagt nabolagsprofil.

### **Skolekrets**

Ta kontakt med skolekontoret for nærmere informasjon.

### **Offentlig kommunikasjon**

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

### **Bygningssakkyndig**

Witek AS

## **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

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

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

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

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

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

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

Flatt yttertak er tekket med membran/folie.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Ut fra stua er det adkomst til innglasset veranda med fliser på gulv. Balkongen er utstyrt med gassbeholder og gassuttak til gassgrill.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

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

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

- Kjøkken - 1. etasje > Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: • Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/ oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: • Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

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

### **Verditakst**

Kr 3 050 000

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2018.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

### **Innhold**

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

Det medfølger bod i kjeller.

### **Standard**

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad:

Flislagt bad med elektriske varmekabler i gulv. Veggene har fliser og taket er malt. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett og belegg.

Vegger: Malt betong og plater.

Himling: Malt betong og plater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og er besiktiget i rørskap.

- Avløpsrør: Avløpsrør av plast. Det er ikke besiktiget stakeluke i leiligheten.

- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Ny kjøkkeninnredning

### **TV/Internett/Bredbånd**

Grunnpakke tv og bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

### **Parkering**

Med leiligheten medfølger én oppmerket parkeringsplass med el-bil lader i parkeringskjeller, i henhold til borettslagets praksis. Det er ingen bestemmeser om parkering i borettslagets vedtekter. Garasjekjeller har innkjørsel fra Astrids gate med automatisk portåpner. I tillegg har borettslaget til sammen 7 gjesteparkeringsplasser. Ved parkering på gjesteplasser skal det alltid ligge parkeringsbevis synlig i bilen.

Parkeringsplassene i kjelleren skal ikke benyttes til lagring av personlige eiendeler, og det er tillatt å leie ut parkeringsplassen, men kun til andre beboere i borettslaget. Gjesteparkeringsplasser er kun for gjester og kan benyttes inntil 3 dager etter hverandre. Beboere kan benytte gjesteparkeringsplassene for korte stopp for av- og pålessing, med en maksimal varighet på 30 minutter.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Tryg Forsikring, polisenummer 8781300

### **Radonmåling**

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

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

## Energi

### Oppvarming

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

### Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### Energimerke

Ikke angitt

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

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

# Borettslaget/Økonomi

## Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 100 000

### Omkostninger kjøper

3 100 000 (Prisantydning)

---

18 198 (Andel av fellesgjeld)

---

3 118 198 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

### Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 119 588 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 128 488 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 131 288 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### Formuesverdi primærbolig

Kr 648 861 for år 2024

### Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 595 442 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

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

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Boenheten

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnadene er fordelt slik: kr. 150,- måler for gass, kr. 300,- til lånekostnad tomtkjøp, mens kr 4 132,- er fellekostnader og dekker renter og avdrag fellesgjeld, kommunal avgifter, forretningsførsel, revisjon, heis, bygningsforsikring, grunnpakke tv og bredbånd, andre drift- og vedlikeholdskonstnader, eiendomsskatt, felles strøm, serviceavtaler gass-nett, vaktmester, renhold, avsetning til fremtidig vedlikehold, samt styrehonorar.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 4 582

**Andel Fellesgjeld**

Kr 18 198

**Fellesgjeld pr. dato**

01.03.2026

**Kommentar fellesgjeld**

Borettslagets lån 1 har IN-ordning.

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

**Andel fellesformue**

Kr 41 739

**Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Lillettervet Borettslag

**Organisasjonsnummer**

988073113

**Andelsnummer**

13

**Om borettslaget**

Lillettervet Borettslag ligger i Sarpsborg kommune og består av 56 andeler. Selskapets organisasjonsnummer er 988073113. Forretningsfører er Solibo Fredrikstad AS.

Lillettervet borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierene bruksrett til egen bolig i lagets eiendom. Borettslaget ligger i Sarpsborg kommune.

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Informasjon om lån - lån 1:

Bank: DNB Bank ASA

Lånenummer: 1213.93.40033

Nominell rente (flyt): 5,50 %

Innfrielsesår: 2047

Lånetype: Annuitet

Antall terminer pr år: 4

Saldo pr 01.03.2026: kr 16 008 015

Andel av saldo: kr 0

IN-ordning: Ja

Informasjon om lån - lån 2 - tomtelån:

Bank: DNB Bank ASA  
Lånenummer: 1213.93.40041  
Nominell rente (flyt): 5,70 %  
Innfrielsesår: 2032  
Lånetype: Annuitet  
Antall terminer pr år: 4  
Saldo pr 01.03.2026: kr 1 019 077  
Andel av saldo: kr 18 198  
IN-ordning: Nei

Total fellesgjeld for andelen -  
kr 18 198

### **Sikringsordning fellesgjeld**

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

### **Forkjøpsrett**

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

### **Regnskap/budsjett**

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

### **Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

Lufting av hund skal skje under kontroll og utenom fellesarealer.  
Hundeekstremer må fjernes.  
Barn alene må ikke ha ansvar for dyr.  
For ytterligere informasjon se vedlagte husordensregler for Lilletorvet Borettslag.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Forpliktelser

## § 6 Andelseiers vedlikeholdsplikt

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

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

Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o 1.

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

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

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Solibo Fredrikstad AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 1, bruksnummer 34 i Sarpsborg kommune. Andelsnr. 13 i Lilletorvet Borettslag med orgnr. 988073113

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3105/1/34:

22.07.1893 - Dokumentnr: 900043 - Best. om adkomstrett

Overført fra: Knr:0105 Gnr:1 Bnr:90

20.07.1925 - Dokumentnr: 900257 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om telefonledninger

15.10.1942 - Dokumentnr: 645 - Bestemmelse om bebyggelse

04.01.2005 - Dokumentnr: 91 - Målebrev

14.11.2006 - Dokumentnr: 557343 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:1 Bnr:1887 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:1 Bnr:1887 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:1 Bnr:1887 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:1 Bnr:1887 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:1 Bnr:1887 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:1 Bnr:1887 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:1 Bnr:1887 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:1 Bnr:1887 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:1 Bnr:1887 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:1 Bnr:1887 Snr:10

Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:1 Bnr:1887 Snr:11

Rettighet hefter i: Knr:3105 Gnr:1 Bnr:1887 Snr:12

Bestemmelse om gasstank.

Bestemmelse om avhenting av avfall.

Bestemmelse om grøntareal.

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 11.09.2007. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 25.04.2005. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

11.09.2007.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Byggeområder; bolig

Følger reguleringsplan Kvartal 62A (plan-ID 11083). Dette er en eldre reguleringsplan som regulerer 2 258 kvm av eiendommen til boliger.. 14.02.2002

Følger Kommunedelplan Kommunedelplan sentrum 2019-2031, ikrafttredelse 20.06.2019. 2 292 kvm er i kommuneplanen avsatt til Sentrumsformål, Nåværende med områdenavn Bykjernen.

Eiendommen er omfattet av hensynssone H570\_01 for bevaring av kulturmiljø og faresone H310\_01 for ras- og skredfare.

Berørte datasett:

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

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

### **Boplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraksgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som

hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette

for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hjemmelige bud/hjemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hjemmelige bud/hjemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

#### **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.

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

#### **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 deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og markedspakke kr 24 900,- mm. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 7 560,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr, sikringpant og servitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

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

### **Ansvarlig megler bistås av**

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

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

**Oppdragstaker**

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

**Salgsoppgavedato**

09.04.2026



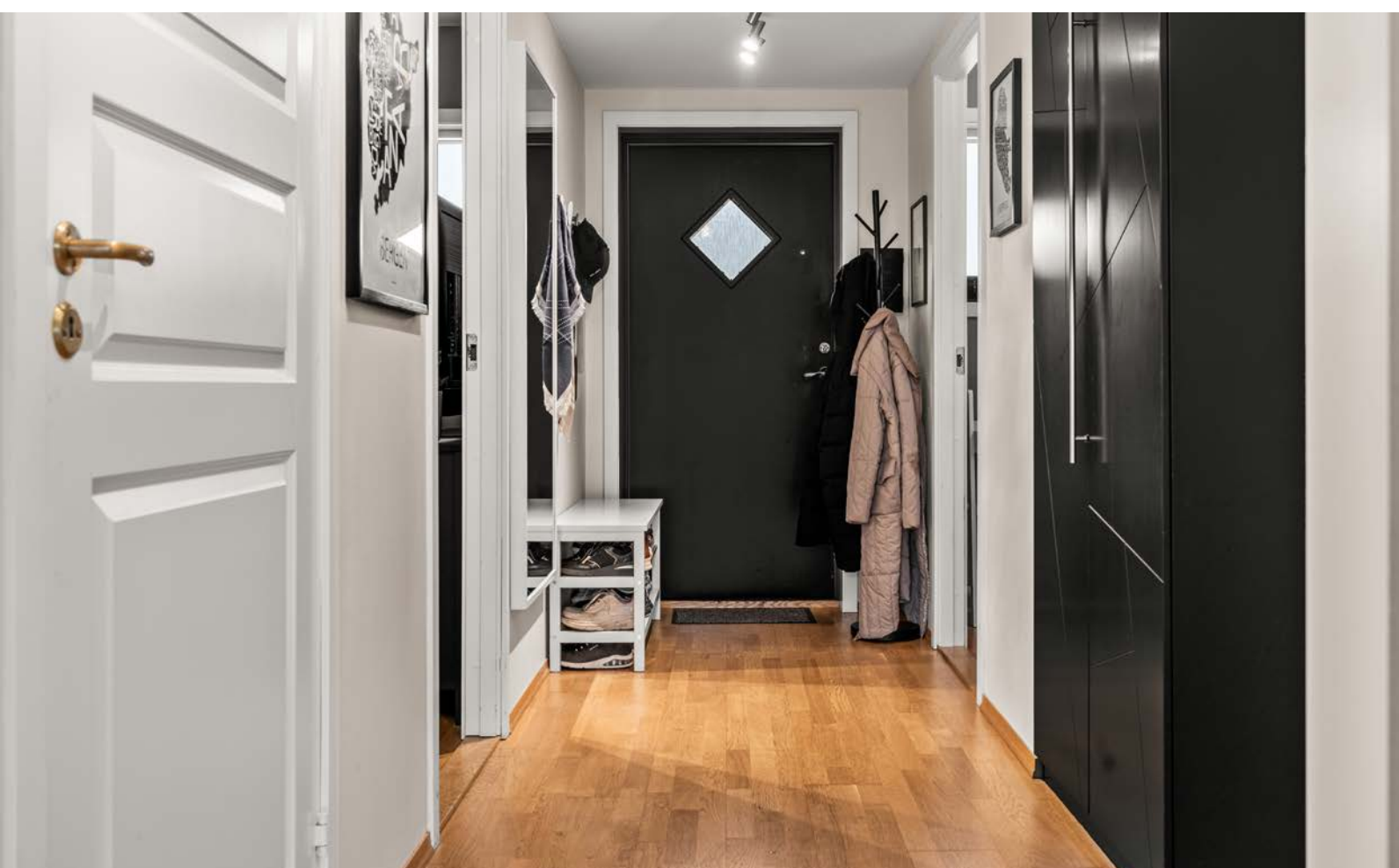










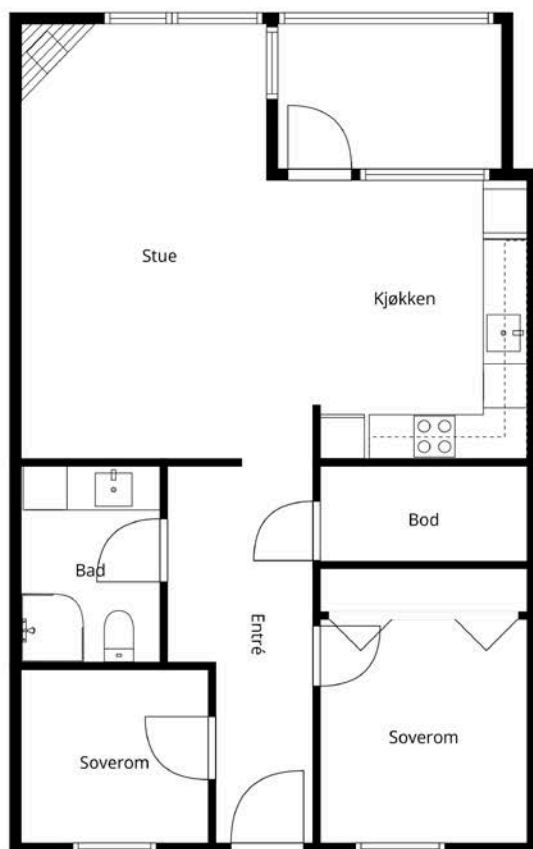








# Plantegning



**FOTO**  
*etetera*






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



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

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Astrids gate 49 , 1706 SARPSBORG
-  SARPSBORG kommune
-  gnr. 1, bnr. 34
-  Andelsnummer 13

**Markedsverdi**

**3 050 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m<sup>2</sup> BRA-i: 70 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.03.2026

Rapportdato: 30.03.2026

Oppdragsnr.: 13794-1967

Eiendomsverdi ref nr: MV7630

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Jørn-André Isnes



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 8 godt kvalifiserte takstingeniører. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringtakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

Vi utfører:

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

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



### Rapportansvarlig

A handwritten signature in blue ink that reads 'Jørn-André Isnes'.

Jørn-André Isnes  
Uavhengig Takstingeniør  
jorn@witek.no  
924 21 101



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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.



### 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.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

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

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

Leiligheten fremstår med en normalt standard. Det er alt vesentlig registrert normal bruksslitasje på overflater og utstyr på bakgrunn av alder. Ny kjøkkeninnredning 2025.

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

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2007

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og belegg.  
Veggene har malt betong og plater.  
Innvendige tak har malt betong og plater.  
Etsjeskiller er av betongdekke.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Veggene har fliser. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.  
Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har balansert ventilasjon.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	81 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	81 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 050 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 050 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

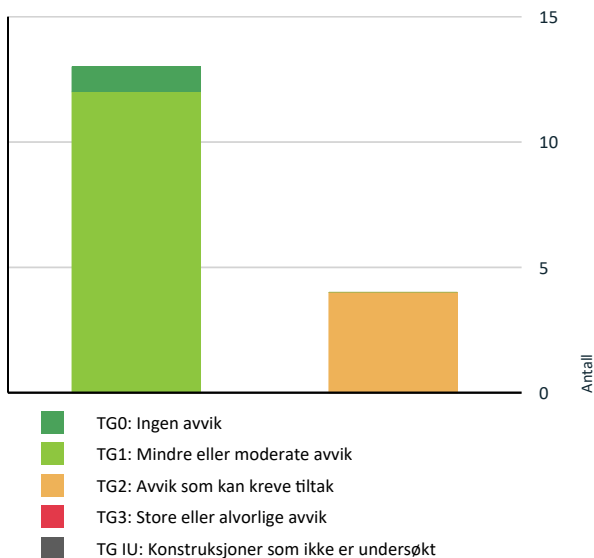
[Gå til side](#)

## Boligbygg med flere boenheter

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

#### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i [Gå til side](#) henhold til kommunedelsplan/NVE.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighets-/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningenes fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner for øvrig bygningsmasse i borettslaget/sameiet. Dersom det er utført en vurdering av disse konstruksjonene er vurdering kun for konstruksjonene som berører denne leiligheten. Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk; møbler, innredninger, løsøre o.l. er ikke flyttet på overalt.

Dersom det foreligger tilstandsvurdering av fellesdeler/øvrig bygningsmasse anbefales dette innhentet.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2007

**Anvendelse**

**Standard**

**Vedlikehold**

**Kommentar**

### UTVENDIG

#### **TG 1** Vinduer

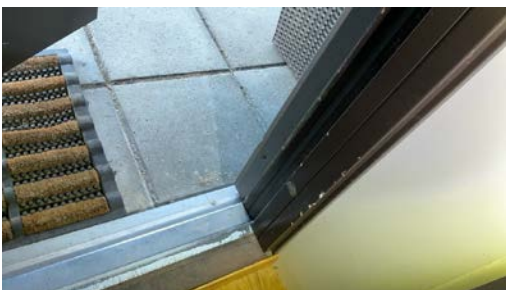
**Beskrivelse**

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

#### **TG 1** Dører

**Beskrivelse**

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



Hoveddøren trenger justering og vedlikehold.

#### **TG 1** Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

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

### INNVENDIG

#### **TG 1** Overflater

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har malt betong og plater. Innvendige tak har malt betong og plater.



## **TG 1** Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

## Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Det er montert innebygd gasspeis i stuen.



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

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

### 1. ETASJE > BAD

## **TG 1** Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

### 1. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

## 1. ETASJE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det er ingen direkte vannpåføring på gulv, noe som er bra.



## 1. ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

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

## 1. ETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

## 1. ETASJE > BAD

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

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

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Komfyrvakt må monteres.



### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

##### Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

##### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

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

## ! TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.



## ! TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

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

# Tilstandsrapport



## 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

### Beskrivelse

Elektrisk anlegg med 63 A hovedbryter, automatsikringer og jordfeilautomater.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2007**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

# Tilstandsrapport

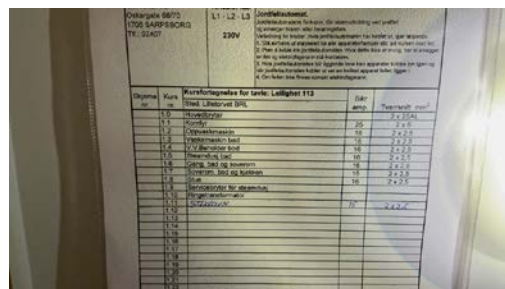
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Nei



## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punkt inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet.

#### Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

#### Konsekvens/tiltak

- Vurder sikring mot ras på eiendommen.

Eiendommen ligger innenfor registrert aktsomhetsområde. Dette innebærer ikke at det foreligger påvist fare, men at grunnforhold kan være aktuelle å vurdere ved eventuelle fremtidige tiltak i grunnen. Nærmere undersøkelser anbefales.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

81 m<sup>2</sup>/70 m<sup>2</sup>

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

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 3 050 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi andelsbolig

Kr 3 050 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

<b>Markedsverdi uten fradrag</b>		<b>3 050 000</b>
Tillegg for andel fellesformue	+	41 739
Frdrag for andel felles gjeld	-	18 198
<b>Konklusjon markedsverdi</b>		<b>3 050 000</b>

## Markedsvurdering

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

## Sammenlignbare salg

# Beregninger

## Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	54 984
Vedlikeholdskostnader, ansatt av takstingeniør	Kr.	8 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>63 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 470 000
<b>Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 800 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 800 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

## Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	250 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>250 000</b>

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 050 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

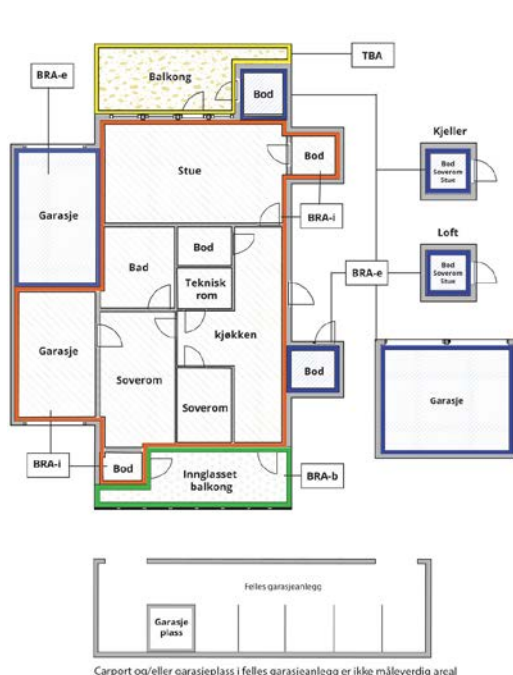
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

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

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, soverom, soverom 2, bad, stue/kjøkken, bod		Innglasset balkong
Kjeller		Bod i felles garasjekjeller	

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Nytt kjøkken.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2026	Jørn-André Isnes	Takstingeniør

## Matrikkeldata

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

### Adresse

Astrids gate 49

### Hjemmelshaver

Lilletorvet Borettslag

### Kommentar

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

## Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
988073113		Solibo AS	Stenersen Ole-Martin

## Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
13	41 739    31.12.2025	18 198    19.03.2026

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

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

### Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

### Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Offentlig, via private stikkledninger.

### Regulering

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

### Om tomten

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

### Tinglyste/andre forhold

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

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

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

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	27.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	27.03.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	27.03.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Ole-Martin Stenersen

---

## Boligen

Astrids gate 49

1706 SARPSBORG

3105-1/34/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2018
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

# Nabolagsprofil

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

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



## Offentlig transport

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

## Skoler

Lande barneskole (1-7 kl.) 421 elever, 22 klasser	13 min 1.1 km
Sandesundsveien barneskole (1-7 kl.) 430 elever, 37 klasser	13 min 1.1 km
Kurland barneskole (1-7 kl.) 442 elever, 22 klasser	17 min 1.4 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 553 elever, 38 klasser	8 min 0.7 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 25 klasser	6 min 2.2 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	11 min 1 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	11 min 5 km

## Ladepunkt for el-bil

Storbyen Senter, Sarpsborg	8 min
----------------------------	-------



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 72/100



## Kvalitet på skolene

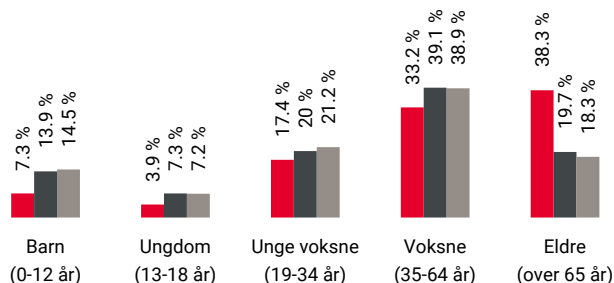
Bra 68/100



## Naboskapet

Høflige 65/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Fritznerbakken barnehage (0-5 år) 68 barn	5 min 0.4 km
Askeladden barnehage (0-5 år) 39 barn	5 min 0.4 km
Kulås barnehage (0-5 år) 67 barn	11 min 1 km

## Dagligvare

Rema 1000 Vatvedt Torg	5 min
Coop Extra St. Marie Gate Post i butikk, PostNord	6 min 0.5 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 79/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 75/100



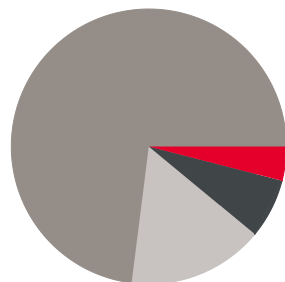
### Gateparkering

Vanskelig til tider 74/100

## Sport

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

## Boligmasse



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

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

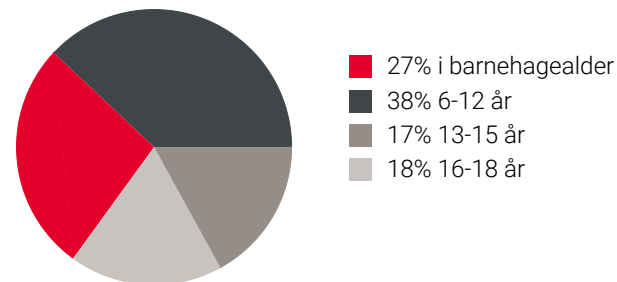
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

Storbyen	7 min
Vitusapotek Sarpsborg	5 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



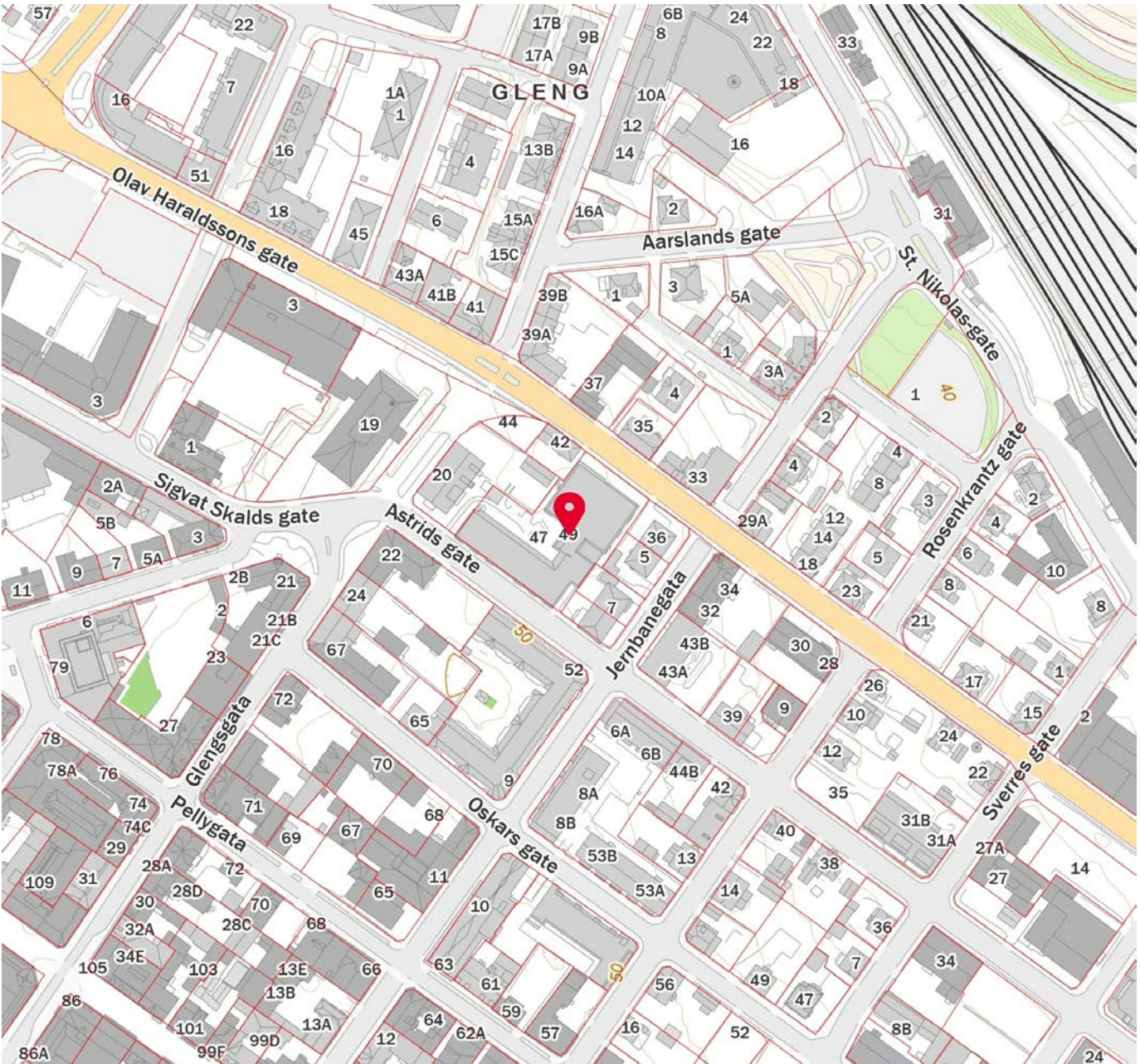
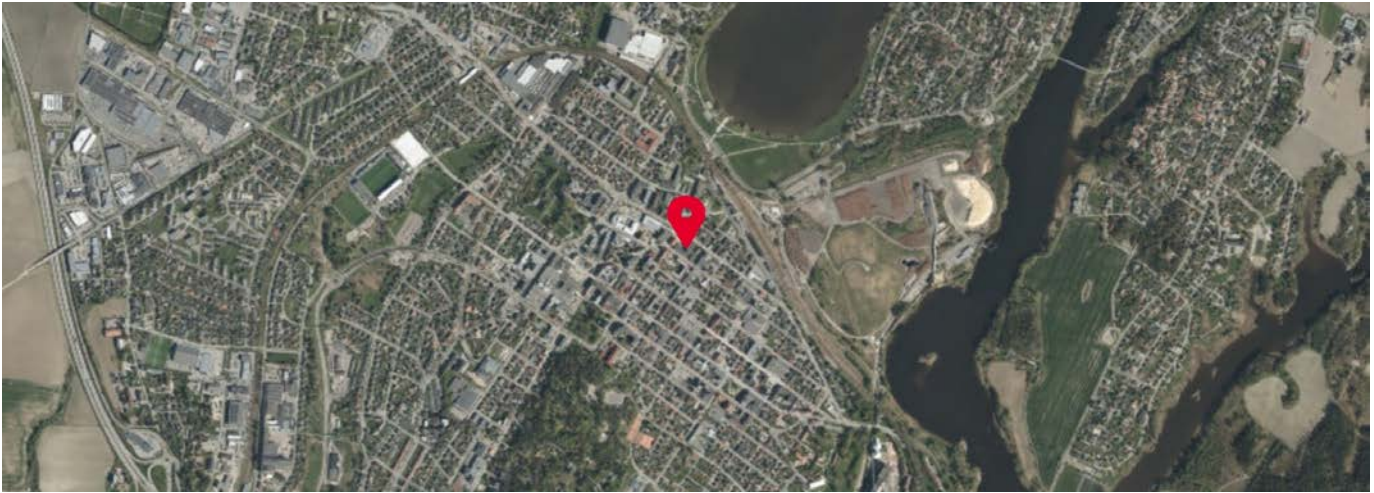
0%


60%

- Gleng/Fritznerbakken
- Fredrikstad/Sarpsborg
- Norge

## Sivilstand

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



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## **Ine Meisund Bredholt / Aktiv**

---

**Fra:** Emil Norman / Aktiv  
**Sendt:** onsdag 18. mars 2026 15:05  
**Til:** Ine Meisund Bredholt / Aktiv  
**Emne:** Fw: Rekvisisjon info e-verk - 1109260031 (gjelder saksnummer 5527755)

Sendt fra [Outlook for iOS](#)

---

**From:** Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>  
**Sent:** Wednesday, March 18, 2026 3:01:16 PM  
**To:** Emil Norman / Aktiv <emil.norman@aktiv.no>  
**Subject:** Svar: Rekvisisjon info e-verk - 1109260031 (gjelder saksnummer 5527755)

Hei.

Siste tilsyn på anlegg 7359992908089855/ Ole-Martin Stenersen ble gjennomført 3.9.2019. Finner ingen utestående pålegg.

Med vennlig hilsen.  
Rejlers Elsikkerhet AS

Øyvind Skillebekk  
Forvaltning

**18. mars 2026 kl. 14:06 skrev Emil Norman / Aktiv:**

Elvia AS tilsyn

Vår referanse:	Vår saksbehandler:	Telefon:	Vår dato:
1109260031	Ine M. Bredholt	69 14 15 45	18.03.2026

**Det elektriske anlegget på Astrids gate 49 - andelsnr. 13 i Lilletorvet Borettslag, org.nr. 988 073 113 i Sarpsborg kommune**

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:



**Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg**  
E-post: ine.meisund.bredholt@aktiv.no

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

**Boligopplysninger for boligselskap:**

**Lilletorvet Borettslag**

19.03.2026

### Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 18.03.2026

**Boligselskap:** Lilletorvet Borettslag  
**Organisasjonsnr:** 988073113  
**Gnr./bnr:** 1/34  
**Eier(e):** Ole-Martin Stenersen

**Seksjonsnr:** 13  
**Adresse:** Astrids gate 49, 1706 Sarpsborg

**Boligselskapets hjemmeside:** [home.solibo.no/hp/Lilletorv/](http://home.solibo.no/hp/Lilletorv/)  
**Kontakt skjema til styret:** [home.solibo.no/hp/Lilletorv/kontakt](http://home.solibo.no/hp/Lilletorv/kontakt)

### Dokument som medfølger Meglerpakken:

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

### Opplysninger om boligselskapet:

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

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

#### **Informasjon om lån - lån 1:**

Bank:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	1213.93.40033
Nominell rente (flyt):	5,50 %
Innfrielsesår:	2047
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	4
Saldo pr 01.03.2026:	kr 16 008 015
Andel av saldo:	kr 0
IN-ordning:	Ja

#### **Informasjon om lån - lån 2 - tomtelån:**

Bank:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	1213.93.40041
Nominell rente (flyt):	5,70 %
Innfrielsesår:	2032
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	4
Saldo pr 01.03.2026:	kr 1 019 077
Andel av saldo:	kr 18 198
IN-ordning:	Nei

#### **Total fellesgjeld for andelen -**

kr 18 198

#### **Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Felleskostnader	kr 4.132,- pr. md.
Måler for gass	kr 150,- pr. md.
Lånekostnad tomtekjøp	kr 300,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 4.582,- pr. md.

#### **Felleskostnader inkl:**

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

**Ligningsposter pr. 31.12.2025:**

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 41 739	kr 18 198

**Opplysning om restanser**

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

**Melding fra megler ved salg**

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

**Priser og gebyrer p.t.:**

Meglerpakke: 5 250,- ink. mva.  
Eierskiftegebyr: 6 725,- ink mva.

**Med vennlig hilsen,  
Solibo AS**

# Lilletorvet borettslag

## Husordensregler

Vedtatt på generalforsamlingen 24.03.14

### § 1 Formål

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

### § 2 Generelle retningslinjer

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

### § 3 Avfallshåndtering

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

## § 4 Fellesareal

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

## § 5 Parkering

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

## § 6 Dyrehold

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

## § 7 Annet

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

## § 8 Klager

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

# Vedtekter for Lilletorvet Borettslag

organisasjonsnummer 988 073 113

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

## § 1 Formål

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

## § 2 Forretningskontor.

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

## § 3 Andeler og andelseiere

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

## § 4 Sameie i andel

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

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

## § 5 Borett og bruksoverlating

### 5-1 Boretten

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

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

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

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

### 5-2 Bruksoverlating

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

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

## § 6 Andelseiers vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

## **§ 7 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

## **§ 8 Pålegg om salg og fravikelse**

### **8-1 Mislighold**

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

### **8-2 Pålegg om salg**

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

### **8-3 Fravikelse**

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

## **§ 9 Felleskostnader og pantsikkerhet**

### **9-1 Felleskostnader**

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

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

### **9-2 Borettslagets pantsikkerhet**

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

## **§ 10 Styret og dets vedtak**

### **10-1 Styret**

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

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

### **10-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **10-3 Styrets vedtak**

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

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

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

### **10-4 Representasjon og fullmakt**

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

## **§ 11 Generalforsamlingen**

### **11-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **11-2 Tidspunkt for generalforsamling**

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

### **11-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

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

I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 11-3 (1).

### **11-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

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

### **11-5 Møteledelse og protokoll**

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

#### **11-6 Stemmerett og fullmakt**

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

## **§ 12 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **12-1 Inhabilitet**

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

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

### **12-2 Taushetsplikt**

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

### **12-3 Mindretallsvern**

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

## **§ 13 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **13-1 Vedtektsendringer**

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

### **13-2 Forholdet til borettslovene**

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

Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.



**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og  
øker boligselskapets verdier

# Ordinær generalforsamling

Lilletorvet Borettslag

11. mars 2026



**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

## INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

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

*«Styret avgjør korleis generalforsamlinga skal gjennomførast.*

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

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

### FYSISK MØTE

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

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

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



**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og  
øker boligselskapets verdier

Til eiere i Lilletorvet Borettslag

# INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Generalforsamling gjennomføres ved fysisk møte.

**Dato for møte:**

**11.03.2026**

**Tidspunkt:**

**kl. 17:00**

**Sted:**

**IOGT-huset, Pellygt. 70, Sarpsborg**

## TIL BEHANDLING FORELIGGER:

### 1. KONSTITUERING

### 2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE



## 1 KONSTITUERING

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

## 2 ÅRSRAPPORT FOR 2025

### Styrets sammensetning

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

### Kontaktinformasjon

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

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

### Forretningsfører

Navn: **Solibo Fredrikstad AS**

### Revisor

Navn: **Solhøi Revisjon AS**

### Forsikring

Forsikringsselskap: **Tryg Forsikring**

Polisenummer: **8781300**

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

**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

### Opplysninger om styrets arbeid i perioden

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

Styret prøver å holde fokus på å opprettholde kvaliteten på borettslaget og gjøre vedlikehold ved behov.

Tiltak gjort i 2025 har vært rens av ventilasjonsanlegget, utbedre lekkasje i bod/parkeringskjeller. Vi bytter ut lysarmatur til led suksessivt tar vare på gamle rørene til å bytte når noen går, når det er slutt bytter vi flere. Dette bli mye billigere enn å bytte 1 og 1.

Vi har gått inn på Norges Pris på felles strøm, noe som gir oss besparinger. Kjøpt inn feiemaskin.

Vi har etter mye strev fått tilbakebetalt penger fra Defigo på nettbrett som ble levert tilbake, fikk for de som var ubrukt.

Styret har også satt opp en liste på ting til utbedring 2026. Sklisikring i svalganger, male heisdører og dørlister i oppgangene. Vedlikehold vegger i parkeringskjeller.

Fellesdugnader er et sosialt tiltak som vi fortsetter med. Også julerettening med musikk og gløgg er positivt.

Og som alltid vaktmester Arve gjør en flott jobb, men fint om saker som gjelder borettslaget sendes til styret og så tar vi det med vaktmester. Vi har en avtale med ham om hva som ligger i avtalen.

### Kommentarer til årsregnskapet

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

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

### Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

## 3 ÅRSREGNSKAP FOR 2025

### Lilletorvet Borettslag

#### Resultatregnskap 2025

	Noter	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>Inntekter:</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	2 654 400	2 654 400	2 654 400	2 776 502
Innkrevde lånekostnader/fellesgjeld	1	1 243 129	1 264 339	1 320 000	1 212 012
Innkrevde lånekostnader tomtekjøp	1	201 600	201 600	201 600	201 600
Innkrevd for gassmåler		100 800	16 800	100 800	100 800
Annen inntekt - viderefakt. Egenandel		10 000	0	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 209 929</b>	<b>4 137 139</b>	<b>4 276 800</b>	<b>4 290 914</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønn inkl. f.penger til vaktmester	2	91 365	84 492	70 000	85 300
Styrehonorar	2	75 000	75 000	75 000	75 000
Arbeidsgiveravgift	2	23 458	10 575	19 035	22 650
Kommunale avgifter		640 559	639 350	730 000	745 000
Strøm		130 374	135 351	150 000	135 000
Renhold		132 770	110 690	131 270	131 270
Avskrivning eiendeler		35 673	40 564	0	0
Nyanskaffelser	3	8 000	69 694	0	0
Drift og Vedlikehold	4	279 481	205 326	250 000	250 000
Drift og vedlikehold Gassnett		242 955	155 363	139 725	139 725
Revisjonshonorar		11 879	11 260	11 880	11 632
Forretningsførerhonorar		133 004	128 506	133 000	134 420
Styreportal		22 515	15 739	16 500	18 060
Driftskostnader heis		58 124	31 378	52 100	52 100
Avgift TV / Bredbånd		382 039	366 388	379 215	449 780
Leie parkeringsplass		18 286	20 735	18 800	18 800
Andre Driftskostnader	5	89 608	114 540	120 000	120 000
Forsikringer		133 997	117 611	123 926	148 830
Avsetning vedlikeholdsfond		150 000	150 000	150 000	150 000
Eiendomsskatt		253 441	253 441	253 500	253 500
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 912 527</b>	<b>2 736 002</b>	<b>2 823 951</b>	<b>2 941 067</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 297 402</b>	<b>1 401 136</b>	<b>1 452 849</b>	<b>1 349 847</b>
Renteinntekter bank		87 228	89 508	65 000	65 000
Rentekostnader		-927 603	-979 671	-962 500	-845 000
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-840 375</b>	<b>-890 163</b>	<b>-897 500</b>	<b>-780 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>457 027</b>	<b>510 973</b>	<b>555 349</b>	<b>569 847</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført annen egenkapital	6	457 027	510 973		

**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

**Lilletorvet Borettslag****Balanse 2025**

	Noter	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b><u>Varige driftsmidler</u></b>			
Bygninger	7,9	129 920 000	129 920 000
Tomter	7,9	2 564 048	2 564 048
Port-telefon	7,0	75 709	122 565
Gass-målere	7,0	184 435	207 490
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>132 744 192</b>	<b>132 814 103</b>
<b><u>Fordringer</u></b>			
Forskudd til leverandører		232 911	207 410
Restanser fellesutgifter		14 400	24 356
<b>Sum fordringer</b>		<b>247 311</b>	<b>231 766</b>
<b><u>Bankinnskudd og kontanter</u></b>			
Bankinnskudd		2 309 936	2 085 497
<b>Sum bankinnskudd og kontanter</b>		<b>2 309 936</b>	<b>2 085 497</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>135 301 439</b>	<b>135 131 366</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b><u>Egenkapital</u></b>			
Andelskapital	6	5 600	5 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 600</b>	<b>5 600</b>
Annen egenkapital	6	8 475 213	8 018 186
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>8 475 213</b>	<b>8 018 186</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>8 480 813</b>	<b>8 023 786</b>
<b><u>Gjeld</u></b>			
<b><u>Avsetning fremtidig forpliktelser</u></b>			
Avsetning vedlikehold	6	978 202	828 202
<b>Sum avsetning fremtidig vedlikehold</b>		<b>978 202</b>	<b>828 202</b>
<b><u>Langsiktig gjeld</u></b>			
Pantegjeld	8,90	16 008 015	16 384 265
Pantegjeld	8,90	1 019 077	1 134 725
IN-Ordning	8,90	64 275 477	64 275 477
Borettsinnskudd	7,90	44 320 000	44 320 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>125 622 568</b>	<b>126 114 467</b>
<b><u>Kortsiktig gjeld</u></b>			
Forskuddsbetalt fellesutgifter		22 674	27 172
Leverandørgjeld		96 847	35 659
Påløpne renter		4 676	5 278
Skyldig f.penger/arb.giveravgift		16 804	15 309
Annen kortsiktig gjeld		19 950	20 106
Kortsiktig gjeld andelseiere IN-Ordning		58 905	61 388
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>219 856</b>	<b>164 911</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>126 820 626</b>	<b>127 107 580</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>135 301 439</b>	<b>135 131 366</b>

Årsregnskapet er elektronisk signert av styret den 11.februar 2026



## Lilletorvet Borettslag

### Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper

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

Anleggsmidler er videreført med samme verdi, kostpris, som i regnskapet for 2024.

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

Innbetaling fra andelseierne til dekning av fellesutgifter inntektsføres ved forfall.

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

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

Lønnskostnader	2025	2024
Lønn inkl. feriepenger/honorar	166 365	149 050
Arb.g.avg.	23 458	21 016
Pensjonskostnad	0	0
Andre lønnsrelaterte ytelser	0	0
<b>Sum</b>	<b>189 823</b>	<b>170 067</b>

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

Borettslaget er ikke pålagt pliktig tjenestepensjon i hht. lov om obligatorisk tjenestepensjon  
Kostnadsført lønn er lønn til vaktmester og honorar til styrets medlemmer

### Note nr. 3 - Nyanskaffelser

Borettslaget har anskaffet en Hako Feietralle i år 2025 - som er bokført med kr. 8.000,-

### Note nr. 4 - Drift og Vedlikehold

	2025
Skiftet armatur og defekte lamper	21 389
Maling og maleutstyr	2 042
Montert bevegelsesføler	7 181
Egenandel	10 000
Injisering rundt stråldrager - boder	49 043
Rep. dørautomatikk	1 150
Montert nye fjærer garasjeport	21 773
Serviceavtale garasjeport	5 740
Rens av ventilasjonsanlegg	161 164
<b>Sum drift og vedlikehold</b>	<b>279 481</b>

**Note nr. 5 - Andre driftskostnader****2025**

Leie lokale til generalforsamling + servering	3 372
Bensin til gressklipper, skrape og stålborste	773
Fugemasse + superfix	501
Blomster, jord, kalk og juletre	6 474
Postkasse-skilt	475
Byttet låsekasse og lamper	12 025
Batterier, vaskemidler, insektspary etc.	2 562
Leie container + levert avfall	4 928
Servering dugnad	1 861
Kopiering og porto	5 100
Medlemskap Huseiernes Landsforbund	3 200
Brukerrettigheter Finago , forhåndsvarsel etc	11 575
OCR-Gebyr etc.	9 966
Bankgebyr etc.	5 122
Ab. Defigo - porttelefon	21 673
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>89 608</b>

**Note nr. 6 - Disponible midler/Egenkapital**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Disponible midler pr. 01.01.</b>	<b>2 152 352</b>	<b>2 143 709</b>
<b>Endringer</b>		
Innbetalt andelskapital		
Årets resultat	457 027	510 973
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	491 898	462 350
Fradrag for kjøp av Gass-målere	0	230 545
Avskrivning Port-telefon og Gass-målere	69 911	40 564
Avsetning vedlikeholdsfond	150 000	150 000
Fradrag for benyttet av vedlikeholdsfond	0	0
<b>Disponible midler pr. 31.12.</b>	<b>2 337 391</b>	<b>2 152 352</b>
<b>Øremerket bankinnskudd til fremtidig vedlikehold er</b>	<b>978 202</b>	<b>828 202</b>
<b>Annens egenkapital</b>		
Andelskapital ( 56 andeler )	5 600	5 600
Egenkapital pr. 01.01.	8 023 786	7 512 814
Årets resultat	457 027	510 973
<b>Egenkapital pr. 31.12.</b>	<b>8 480 813</b>	<b>8 023 786</b>

**Note nr. 7 - Anleggsmidler**

Boligbygg er anskaffet i 2007 for kr. 129.920.000,-.

Tomt ble anskaffet i 2008 for kr. 2.564.048,-.

Dette ble finansiert ved opptak av lån.

Avskrivningssatsen er satt til kr. 0,-.

Port-telefon er anskaffet i 2022 for kr. 199.300,-. Avskrives over 10 år med kr. 19.930,- pr. år.

Pga. innlevering av 18 stk.port-telefon apparater på til sammen kr. 56.026,- er ny avskrivning kr. 12.618,-

Nye gass-målere er montert til en kostnad på kr. 230.545,- i år 2024. Avskrives over 10 år med kr. 23.055,- pr. år

Dette er finansiert på følgende måte:

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

**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

**Note nr. 8 - Langsiktig fordringer og gjeld**

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

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Gjeld 1/1	17 518 989	17 981 338
Avdrag	491 898	462 350
Gjeld 31/12	17 027 090	17 518 989

Lånets betingelser	Annuitetslån	85 600 000	10 år avdragsfritt deretter 30 år nedbetaling
			Første avdrag forfalt 28.12.2017
			Lånet er nedbetalt i år 2047
			Flytende rente pr. 31/12 - 5,00 %
Tomtelån		2 600 000	Annuitetslån med nedbetaling over 25 år.
			Flytende rente pr. 31/12 - 5,20 %

**Borettslaget består av 56 andeler.**

38 stk. andeler har opprinnelig kr. 1.400.000,- i fellesgjeld.  
18 stk. andeler har opprinnelig kr. 1.800.000,- i fellesgjeld.  
40 stk. andelseiere har valgt å nedbetale 100 % av sin andel av fellesgjeld.  
1 stk. andelseier har valgt å nedbetale 75 % av sin andel av fellesgjeld.  
4 stk. andelseiere har valgt å nedbetale 50 % av sin andel av fellesgjeld.  
1 stk. andelseier har valgt å nedbetale 25 % av sin andel av fellesgjeld.  
Dette utgjør til sammen kr. 64.275.477,-

Nedbetalt fellesgjeld i henhold til den inngåtte avtale om IN-ordning fremgår av ovenstående oppstilling.  
Ved innbetaling fra andelseierne iht IN-ordningen - trer andelseieren inn i den sikkerheten banken har for lånet og får sidestilt prioritet for det innbetalte beløpet.

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

Hver andelseier har kr. 18.198,- i restgjeld i tomtelån pr. 31.12.25

Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt:

Gjeld til kredittinstitusjoner	<u>14 007 970</u>	<u>14 782 974</u>
--------------------------------	-------------------	-------------------

**Note nr. 9 - Pantstillelser**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Borettslagets bokførte gjeld som er sikret ved pant.	<u>125 622 566</u>	<u>126 114 465</u>
Den bokførte verdien av eiendeler som er stilet som sikkerhet for denne gjeld er:		
Tomter og bygninger	<u>132 484 048</u>	<u>132 484 048</u>
Sum	<u>132 484 048</u>	<u>132 484 048</u>
Pantobligasjonenes pålydende	<u>144 320 000</u>	<u>144 320 000</u>



**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier



## SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Autorisert regnskapsforetaksforetak

Registrert i Foretaksregisteret  
NO 952 011 677 MVA  
Bankgiro 6129.05.44644  
Hjemmeside: www.solhoi.no

Til generalforsamlingen i Lilletorvet Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lilletorvet Borettslag som viser et overskudd på kr 457027. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller



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

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

Verifisert av  
SIGNICAT  
16.02.2026



**SOLIBO**

Forenkle styrets hverdag og øker boligselskapets verdier



**SOLHØI REVISJON AS**

Side 2

samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

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

Sarpsborg, 11. februar 2026  
Solhøi Revisjon AS

Lars M Snopestad  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

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

Verifisert av  
SIGNICAT  
16.02.2026

## **Forslag til vedtak:**

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.



## 4 GODTGJØRELSE TIL STYRET

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

## 5 VALG AV TILLITTSVALGTE

### 5.1 Valg av 1 styreleder for 2 år

Øivind Eriksen har sagt seg villig til gjenvalg som styrets leder

### 5.2 Valg av 1 styremedlem for 1 år

Ellen Bjørnsen har sagt seg villig til gjenvalg som styremedlem

### 5.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

**5.4. Valg av 1 medlem til valgkomitè i tillegg til ett medlem som oppnevnes blant styrets medlemmer.**

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







## FULLMAKTSSKJEMA GENERALFORSAMLING

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

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

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

\*Fylles ut kun dersom aktuelt.

\*\*Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

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



**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og  
øker boligselskapets verdier

# Ordinær generalforsamling

---

Lilletorvet Borettslag

12. mars 2025



**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

## INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

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

*«Styret avgjør korleis generalforsamlinga skal gjennomførast.*

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

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

### FYSISK MØTE

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

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

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



**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Til eiere i Lilletorvet Borettslag

# INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Generalforsamling gjennomføres ved fysisk møte.

**Dato for møte:** 12.03.2025  
**Tidspunkt:** kl. 17:00  
**Sted:** IOGT-huset, Pellygt. 70, Sarpsborg

## TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2024
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE
6. ENDRING AV VEDTEKTENS § 2, Forretningskontor

**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

## 1 KONSTITUERING

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

## 2 ÅRSRAPPORT FOR 2024

### Styrets sammensetning

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

### Kontaktinformasjon

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

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

### Forretningsfører

Navn: **Solibo Fredrikstad AS**

### Revisor

Navn: **Solhøi Revisjon AS**

### Forsikring

Forsikringsselskap: **Tryg Forsikring**

Polisenummer: **8781300**

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

**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

## Opplysninger om styrets arbeid i perioden

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

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

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

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

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

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

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

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

Så takk for året som har gått

## Kommentarer til årsregnskapet

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

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

## Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og øker boligsekskapets verdier

## 3 ÅRSREGNSKAP FOR 2024

### Lilletorvet Borettslag

#### Resultatregnskap 2024

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

**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

**Lilletorvet Borettslag****Balanse 2024**

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

Årsregnskapet er elektronisk signert av styret den 11. februar 2025



## Lilletorvet Borettslag

### Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Innbetaling fra andelseierne til dekning av fellesutgifter inntektsføres ved forfall.

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

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

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

Borettslaget har hatt 1 person som har utført vaktmestertjenester i løpet av året. Borettslaget er ikke pålagt pliktig tjenestepensjon i hht. lov om obligatorisk tjenestepensjon. Kostnadsført lønn er lønn til vaktmester og honorar til styrets medlemmer

### Note nr. 3 - Drift og Vedlikehold

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

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

### Note nr. 4 - Nyanskaffelser

Borettslaget har anskaffet Pergola i år 2024 og innredet med gardiner, bord og stoler. Dette er kostnadsført med kr. 69.694,-

### Note nr. 5 - Andre driftskostnader

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

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

**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

**Note nr. 6 - Disponible midler/Egenkapital**

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

**Note nr. 7 - Anleggsmidler**

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

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

**Note nr. 8 - Langsiktig fordringer og gjeld**

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

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

Lånets betingelser	Annuitetslån
	85 600 000 10 år avdragsfritt deretter 30 år nedbetaling
	Første avdrag forfalt 28.12.2017
	Lånet er nedbetalt i år 2047
	Flytende rente pr. 31/12 - 5,50 %
Tomtelån	2 600 000 Annuitetslån med nedbetaling over 25 år.
	Flytende rente pr. 31/12 - 5,70 %

**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

**Borettslaget består av 56 andeler.**

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

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

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

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

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

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

Dette utgjør til sammen kr. 64.275.477,-

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

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

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

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

Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt:

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

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

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

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

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

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



**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier



## SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Autorisert regnskaps-  
foretakselskap

Registrert i Foretaksregisteret  
NO 952 011 677 MVA  
Bankgiro 6129.05.44644  
Hjemmeside: www.solhoi.no

Til generalforsamlingen i Lilletorvet Borettslag

### Uavhengig revisors beretning

#### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

#### Grunnlag for konklusjonen

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

#### Øvrig informasjon

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

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

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

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

Sertifisert av  
SIGNICAT  
30.03.2025



**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier



**SOLHØI REVISJON AS**

Side 2

revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

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

Sarpsborg, 20. februar 2025  
**Solhøi Revisjon AS**

Lars M Snopestad  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



Solhøi Revisjon AS · Hundsinnveien 98 1711 Sarpsborg · E-post: post@solhoi.no · Tlf: +47 69 13.83.33

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

Signicat  
30.03.2025

## Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.



## 4 GODTGJØRELSE TIL STYRET

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

## 5 VALG AV TILLITTSVALGTE

**5.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år**

**5.2 Valg av 1-2 varamedlemmer for 1 år**

**5.3 Valg av 2 medlemmer til valgkomité for 1 år**

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

## 6 INNKOMMEN SAK

### 6. ENDRING AV VEDTEKTENES § 2 - FORRETNINGSKONTOR

**Forslagstiller: styret**

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

§ 2 Forretningskontor.

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

**Styrets innstilling og forslag til vedtak:**

Vedtektsendringen godkjennes.







## FULLMAKTSSKJEMA

### GENERALFORSAMLING

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

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

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

\*Fylles ut kun dersom aktuelt.

\*\*Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

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

# PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I LILLETORVET BORETTSLAG

---

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

Til stede fra Solibo

---

## 1. Konstituering

### 1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Linda Landgraff foreslått.

**Vedtak:** Godkjent

### 1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Øivind Eriksen utpekt

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

**Vedtak:** Godkjent

### 1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

32 andelseiere

1 fullmakter

**Totalt 33 stemmer**

**Vedtak:** Godkjent

### 1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

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

**Vedtak:** Godkjent

---

## 2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

**Vedtak:** Tatt til orientering.

---

### 3. Årsregnskap for 2024

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

**Vedtak:** Godkjent

### 4. Godtgjørelse til styret

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

**Vedtak:** Godkjent

---

## 5. Valg av tillitsvalgte

### 5.1. Valg av 2 styremedlemmer

Per Gunnar Olsen ble valgt for 2 år

Glenn Kristiansen ble valgt for 2 år

Elisabeth Bastesen ble valgt for 2 år

### 5.2. Valg av 1 – 2 varamedlemmer

Øyvind Schrøder ble valgt for 1 år

Knut Moe ble valgt for 1 år

### 5.3. Valg av 2 medlemmer til valgkomité

Wiggo Meyer ble valgt for 1 år

I tillegg utpeker styret ett av styremedlemmene for 1 år

## 6 Innkommen sak; Endring av vedtektens § 2 - Forretningskontor

Se saksfremlegg i innkallingen.

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

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

### Etter valget har styret følgende sammensetting:

---

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

---

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

**Møteleder:**

**Protokollvitne:**

**Protokollvitne:**

## Deltakere

---

**SOLIBO AS** 920 800 572 Norge

*Signert med E-signere*

---

*13-03-2025 12:15:48 UTC*

---

**Undertegner**

Dato

Linda Landgraff  
linda@solibo.no

Leveransekanal: E-post  
IP-adresse: 195.0.131.16

**320 LILLETORVET BORETTSLAG** 988073113 Norge

*Signert med E-signere*

---

*13-03-2025 11:47:09 UTC*

---

**Undertegner**

Dato

Rune Nilsen  
liadammen@mac.com  
+4796996033

Leveransekanal: E-post  
IP-adresse: 84.210.1.221

*Signert med E-signere*

---

*19-03-2025 20:30:21 UTC*

---

**Undertegner**

Dato

Mona Melheim  
mona.melheim@gmail.com  
+4799353566

Leveransekanal: E-post  
IP-adresse: 84.210.0.222



Ab arkitekter as  
Postboks 858  
1670 KRÅKERØY

Deres ref.:

Vår ref.:

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

Dato:

11.09.2007

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

**Tiltak:**

Søknaden gjelder ferdigattest for boligblokk.

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

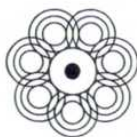
Ferdigattesten gis på grunnlag av anmodning om ferdigattest, kontrollerklæringer med mer mottatt 06/09 - 2007.

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

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

Gunnar Bøhaugen  
Saksbehandler  
Seksjon byutvikling

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



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

# Ferdigmelding

**MOTTATT**  
 06 SEP 2007  
 POST/ARKIV

Kommunens saksnr.	Side
	av

Gjelder						
<b>Eiendom/ byggested</b>	Gnr. 1	Bnr. 34	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	Adresse ASTRIDSGATE			Postnr. 1706	Poststed SARPSBORG	

Det anmodes om	
<input type="checkbox"/> MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE	(søknadspliktig arbeid)
<input checked="" type="checkbox"/> FERDIGATTEST	(søknadspliktig arbeid)
<input type="checkbox"/> ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING	(meldingspliktig arbeid)

### Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

<input checked="" type="checkbox"/> <b>Hele tiltaket</b>	Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 05.09.07	<div style="border: 1px solid blue; padding: 5px; display: inline-block;"> <b>SARPSBORG KOMMUNE</b>  <b>SENTRALARKIV</b> </div>										
<input type="checkbox"/> <b>Deler av tiltaket</b>	Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; font-size: small;"> <tr> <td>J.enh.: SK</td> <td>Arkivdel: Bygg</td> <td>Saksber: GB</td> </tr> <tr> <td>Saksnr.: 07/04883</td> <td>J.prior: 4</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Arkiv E: L42 &amp; 18</td> <td>J.dato: 060907</td> <td></td> </tr> </table>	J.enh.: SK	Arkivdel: Bygg	Saksber: GB	Saksnr.: 07/04883	J.prior: 4		Arkiv E: L42 & 18	J.dato: 060907		
J.enh.: SK	Arkivdel: Bygg	Saksber: GB										
Saksnr.: 07/04883	J.prior: 4											
Arkiv E: L42 & 18	J.dato: 060907											
<input type="checkbox"/> <b>Gjenstående arbeider</b>	Angi gjenstående arbeider og planlagt fremdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; font-size: small;"> <tr> <td style="width: 50%;">Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse</td> <td style="width: 50%;">Dato for tidligere midlertidig brukstillatelse</td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> </tr> </table>	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere midlertidig brukstillatelse								
Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere midlertidig brukstillatelse											
Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:		05.09.07										

Energiforsyning			
<b>Oppvarming</b>	<b>Energikilde</b>		
<input type="checkbox"/> Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.) <input checked="" type="checkbox"/> Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.) <input type="checkbox"/> Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisitet <input type="checkbox"/> Olje, parafin eller annen flytende brensel <input type="checkbox"/> Biobrensel (ved, fliser o.l.) <input type="checkbox"/> Solenergi	<input type="checkbox"/> Varmepumpe <input checked="" type="checkbox"/> Gass <input type="checkbox"/> Fjernvarme <input type="checkbox"/> Annen	<input type="checkbox"/> Ikke relevant

Vedlegg (gjelder kun søknad)			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelse	<b>D</b>	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelse	<b>E</b>	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Kontrollerklæringer	<b>G</b>	01 - 03	<input type="checkbox"/>
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	<b>I</b>	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Andre vedlegg	<b>J</b>	-	<input checked="" type="checkbox"/>

Underskrift	
<b>Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver</b>	
Foretak / Tiltakshaver	
Dato: 3/9-07	Underskrift:
Gjentas med blokkbokstaver RINO F. JENSEN	

© NBR nr. 5167 Juli-2003



Ab arkitekter as  
Postboks 858  
1670 KRÅKERØY

Deres ref.:

Vår ref.:

07/04883-3 /GB /Blank;L42;&18

Dato:

23.4.2007

**Svar på søknad om midlertidig brukstillatelse - Gnr 1 bnr 34 - Astrids gate  
- Kvartal 62A**

**Tiltak:**

Søknaden gjelder midlertidig brukstillatelse for boligblokk i Astridsgate 47 og 49.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99 gis midlertidig brukstillatelse for ovennevnte tiltak. Midlertidig brukstillatelse gis for hele tiltaket.


Brukstillatelsen gis på grunnlag av anmodning om midlertidig brukstillatelse, kontrollklæringer med mer mottatt 11/04 - 2007.

I følge kontrollklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert følgende mangler:  
Utomhusarbeider.

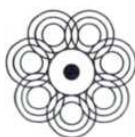
Manglene skal være rettet opp innen 20/05 - 2007.

Ny sluttkontroll skal utføres og kontrollklæring skal sendes kommunen før det kan gis ferdigattest.

Med hilsen

  
Gunnar Bøhaugen  
Saksbehandler  
Seksjon byutvikling

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



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

# Ferdigmelding

MOTTATT  
11 APR. 2007

Kommunens saksnr.	Side
	av

Gjelder						
<b>Eiendom/ byggested</b>	Gnr. 1	Bnr. 34	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	Adresse ASTRIDSGATE			Postnr. 1706	Poststed SARPSBORG	

Det anmodes om	
<input checked="" type="checkbox"/> <b>MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE</b>	(søknadspliktig arbeid)
<input type="checkbox"/> <b>FERDIGATTEST</b>	(søknadspliktig arbeid)
<input type="checkbox"/> <b>ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING</b>	(meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?		
<input type="checkbox"/> <b>Hele tiltaket</b>	Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: <input style="width: 100px;" type="text"/>	
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Deler av tiltaket</b>		
Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for <b>DET ANMODES OM MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE. OVERTAGELSE SKJER 16 APRIL. SAMTLIGE ARBEIDER ER FERDIGSTILT TIL OVERTAGELSE FORUTEN UTOMHUSARBEIDER.</b>		
Gjenstående arbeider		
Angi gjenstående arbeider og planlagt fremdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere midlertidig brukstillatelse
DIVERSE MALERARBEIDER	13.04.07	
UTOMHUSARBEIDER	20.05.07	
SLUTTKONTROLL - HEIS	10.04.07	
SLUTTKONTROLL - BRANNALARM	10.04.07	
BYGGRENGJØRING	13.04.07	
Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:		20.05.07

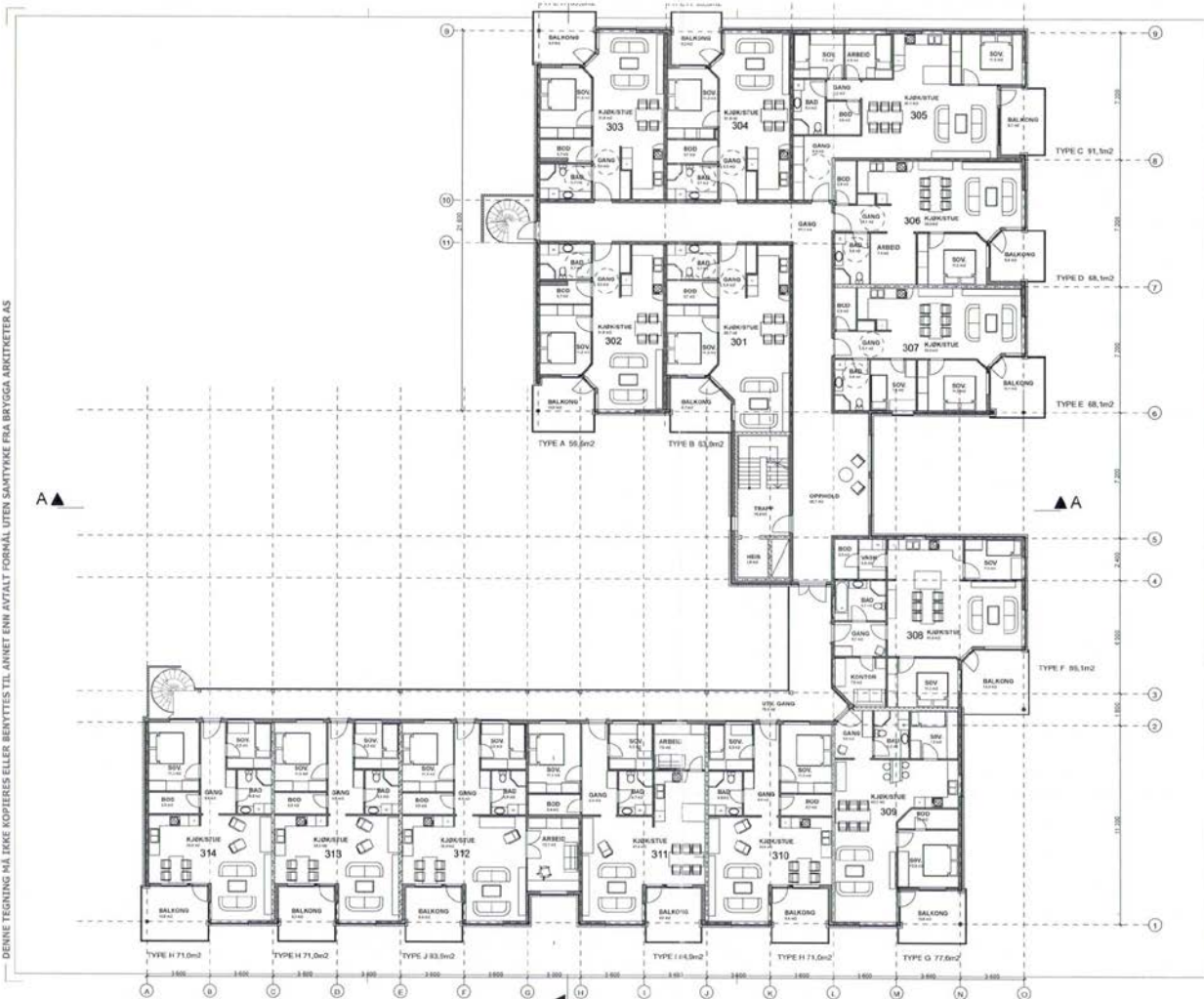
Energiforsyning			
Oppvarming	Energikilde		
<input type="checkbox"/> Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.) <input checked="" type="checkbox"/> Sentralvarmeanlegg (varnbåren gulvvarme, radiatorene o.l.) <input type="checkbox"/> Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisitet <input type="checkbox"/> Olje, parafin eller annen flytende brensel <input type="checkbox"/> Biobrensel (ved, fliser o.l.) <input type="checkbox"/> Solenergi	<input type="checkbox"/> Varmepumpe <input checked="" type="checkbox"/> Gass <input type="checkbox"/> Fjernvarme <input type="checkbox"/> Annen	<input type="checkbox"/> Ikke relevant

Vedlegg (gjelder kun søknad)			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelse	D	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelse	E	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Kontrollerklæringer	G	01 - 04	<input type="checkbox"/>
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	03/07572	<input checked="" type="checkbox"/>

Underskrift	
<b>Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver</b>	
Foretak / Tiltakshaver	
Dato 2/4.07	Underskrift 
Gjentas med blokkbokstaver RINO F. JENSEN	

SARPSBORG KOMMUNE SENTRALARKIV			
J.enf.: SK	Ark.vdel: Bygg	Saksbeh.: G. Bphaugen	
Saksnr.: 07/04883	Jp.nr.: 1		
Arkiv E: L42 & 18	J.dato: Side 1 av 1 130407		
O:	Prosj.	Kass.	

DENNE TEGNING MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES TIL ANNET ENN AVTALT FORMÅL UTEN SAMTYKKE FRA BRYGGA ARKITEKTER AS



# KVARTAL 62A, SARPSBORG

FAKTOR-GRUPPEN AS

GNR: 1    BNR: 34

DATE: 25.04.05    FIL NR.:  
 PROSJEKT NR.: 2005-004



TEGN: A.S    KONTR: R.F.J.

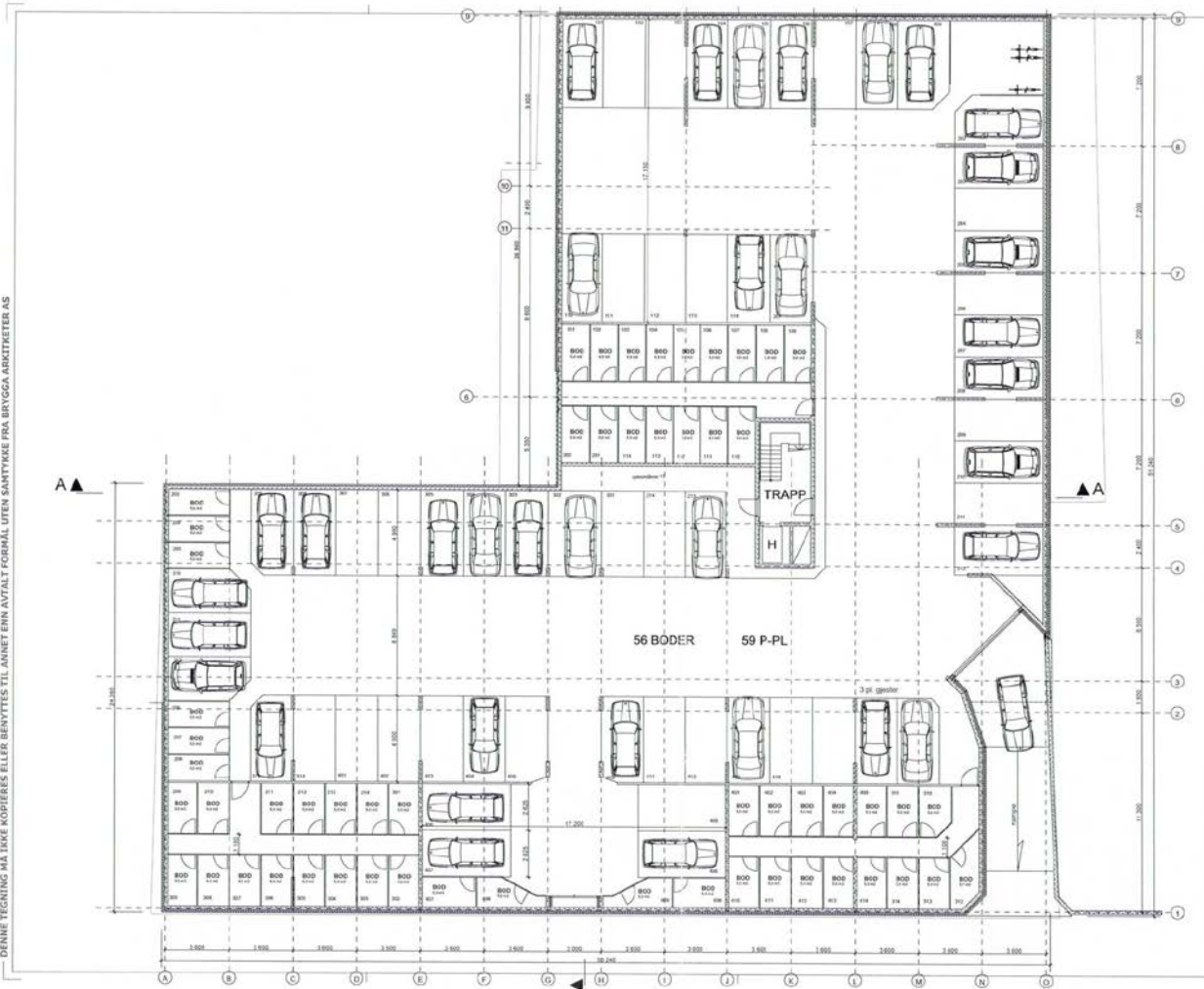
MALESTOKK: 1:200

TEGNING: PLAN 2-4 ETG  
 A30-201/401

REV.: -

TEGNINGER I MÅLESTOKK 1:100 SKAL IKKE BENYTTES SOM ARBEIDSTEGNINGER

DENNE TEGNING MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES TIL ANNET ENN AVTALT FORMÅL UTEN SAMTYKKE FRA BRYGGA ARKITEKTER AS



**KVARTAL 62A, SARPSBORG**  
**FAKTOR-GRUPPEN AS**

GNR: 1 BNR: 34

DATE: 25.04.05 FILE NR.:  
PROSJEKT NR.: 2005-004

ARKITEKTER AS  
MALIN FA

TEGN. A.S KONTR. R.F.J.  
MALESTOKK: 1:200

TEGNING: PLAN U-ETG A30-001

REV.: 1

TEGNINGER I MÅLESTOKK 1:100 SKAL IKKE BENYTTES SOM ARBEIDSTEGNINGER

DENNE TEGNING MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES TIL ANNET ENN AVTALT FORMÅL UTEN SAMTYKKE FRA BRYGGGA ARKITEKTER AS



# KVARTAL 62A, SARPSBORG

FAKTOR-GRUPPEN AS

GNR: 1 BNR: 34

DATE: 25.04.05  
 PROSJEKT NR.: 2005-004



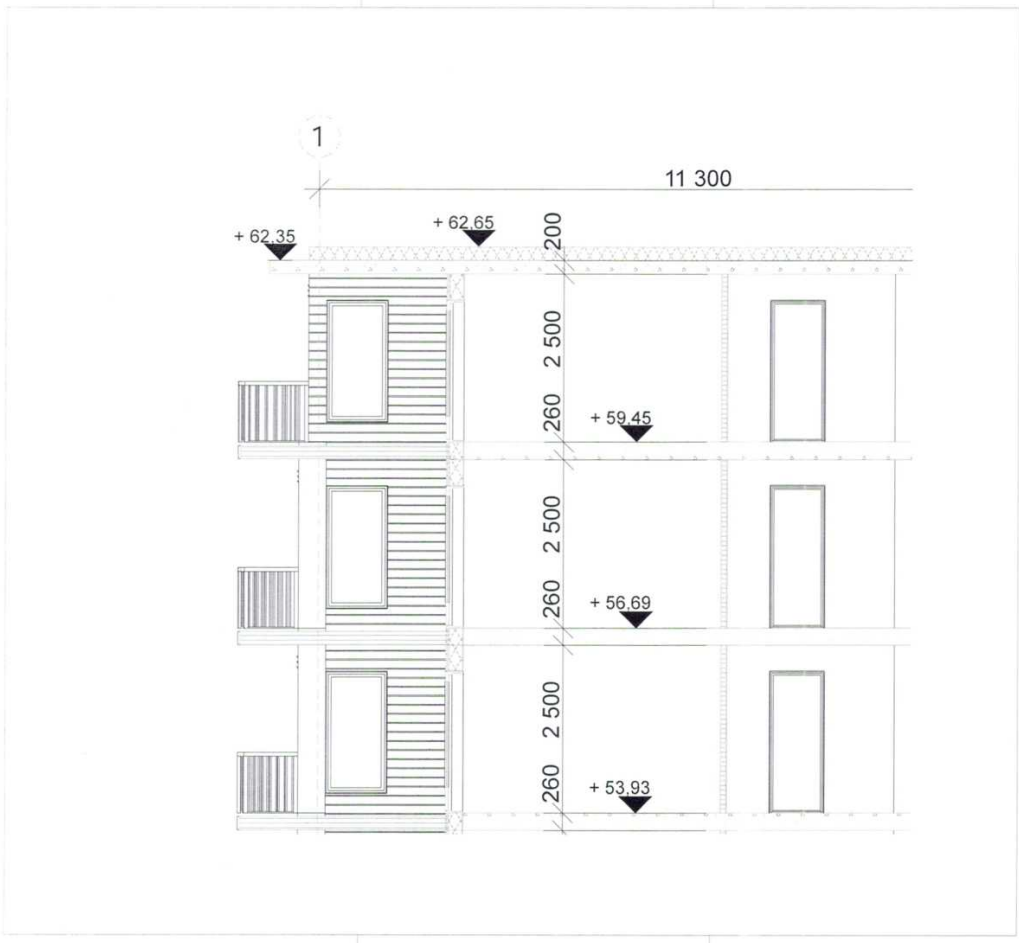
TEGN: A.S. KONTR: R.F.J.

MALESTOKK: 1:200

TEGNING: PLAN I ETG  
 A30-101

REV.: -


TEGNINGER I MÅLESTOKK 1:100 SKAL IKKE BENYTTES SOM ARBEIDSTEGNINGER

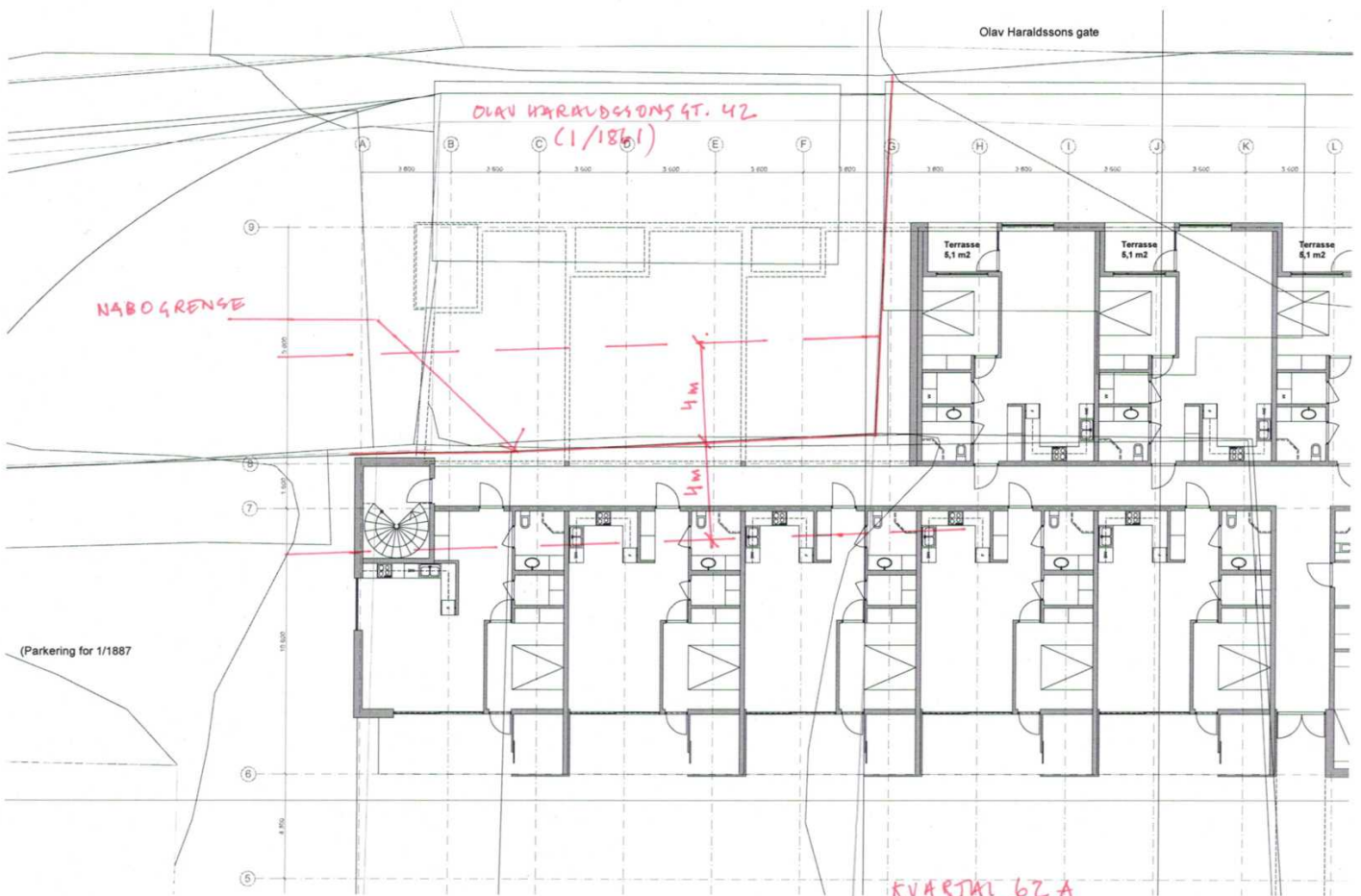


Henvisning:

Verikaldetalj

A	07.07.06	Tilpassing mot stål	EMSD
Rev.:	Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign:
PROSJEKT:			
LILLETORVET BORETTSLAG			
BYGGHERRE:			
PLANBO AS			
ENTREPRENØR:			
Backe Østfold AS			
KATEGORI:		DATO: 22.06.06	
TEGNING:		MÅLESTOKK: 1:50	
SNITT YTTERVEGG		TEGNINGSNR.: A37-XXX	





OLAV HARALDSSONS GT. 42  
(1/1861)

NABOGRENSE

Olav Haraldssons gate

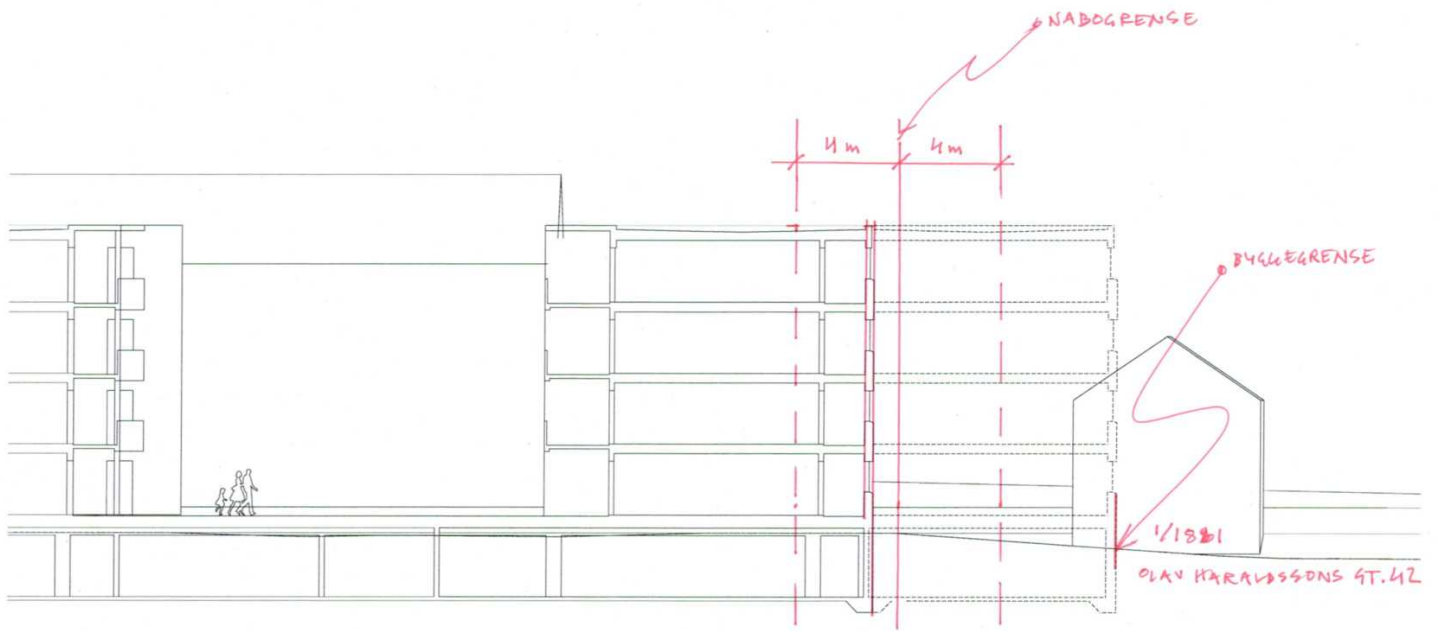
Terrasse  
6,1 m<sup>2</sup>

Terrasse  
6,1 m<sup>2</sup>

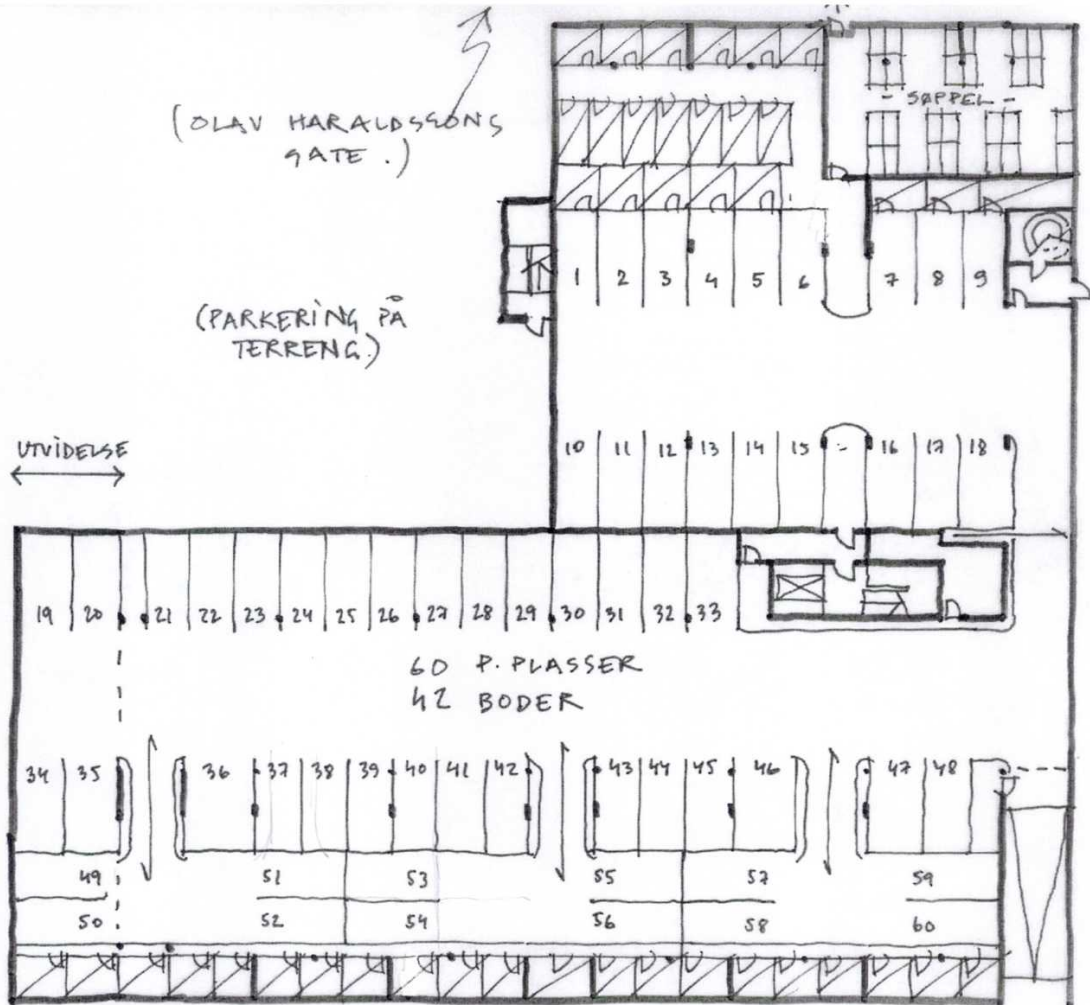
Terrasse  
6,1 m<sup>2</sup>

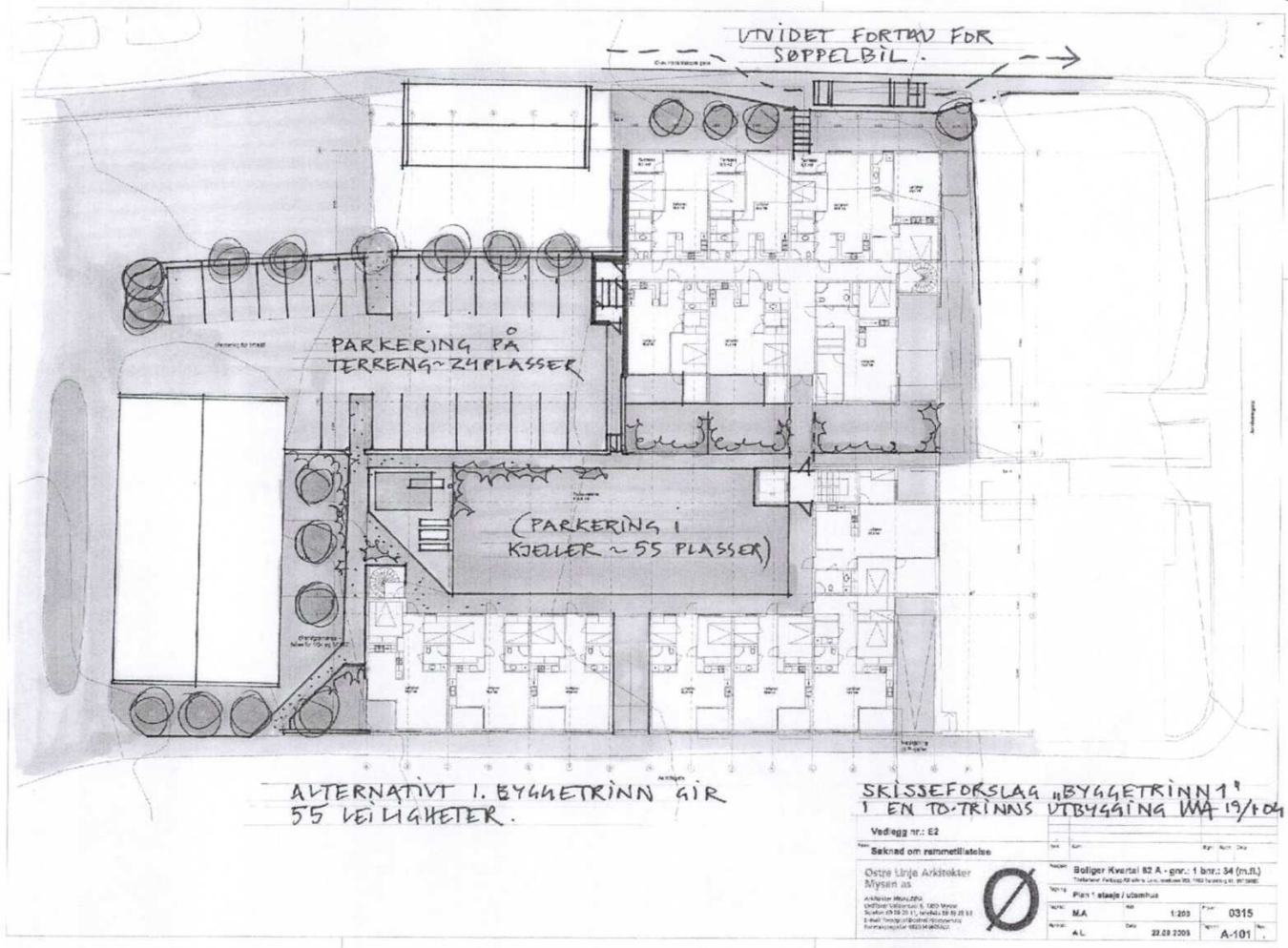
(Parkering for 1/1887)

KVARTAL 62A  
PLANUTSNITT 1:200  
ILLUSTRASJON TIL DISPSØKNAD 14.11.03



KVARTAL 62A  
UTSNITT SNITT 1:200  
ILLUSTRATION TIL DISP. SØKNAD 14.11.03



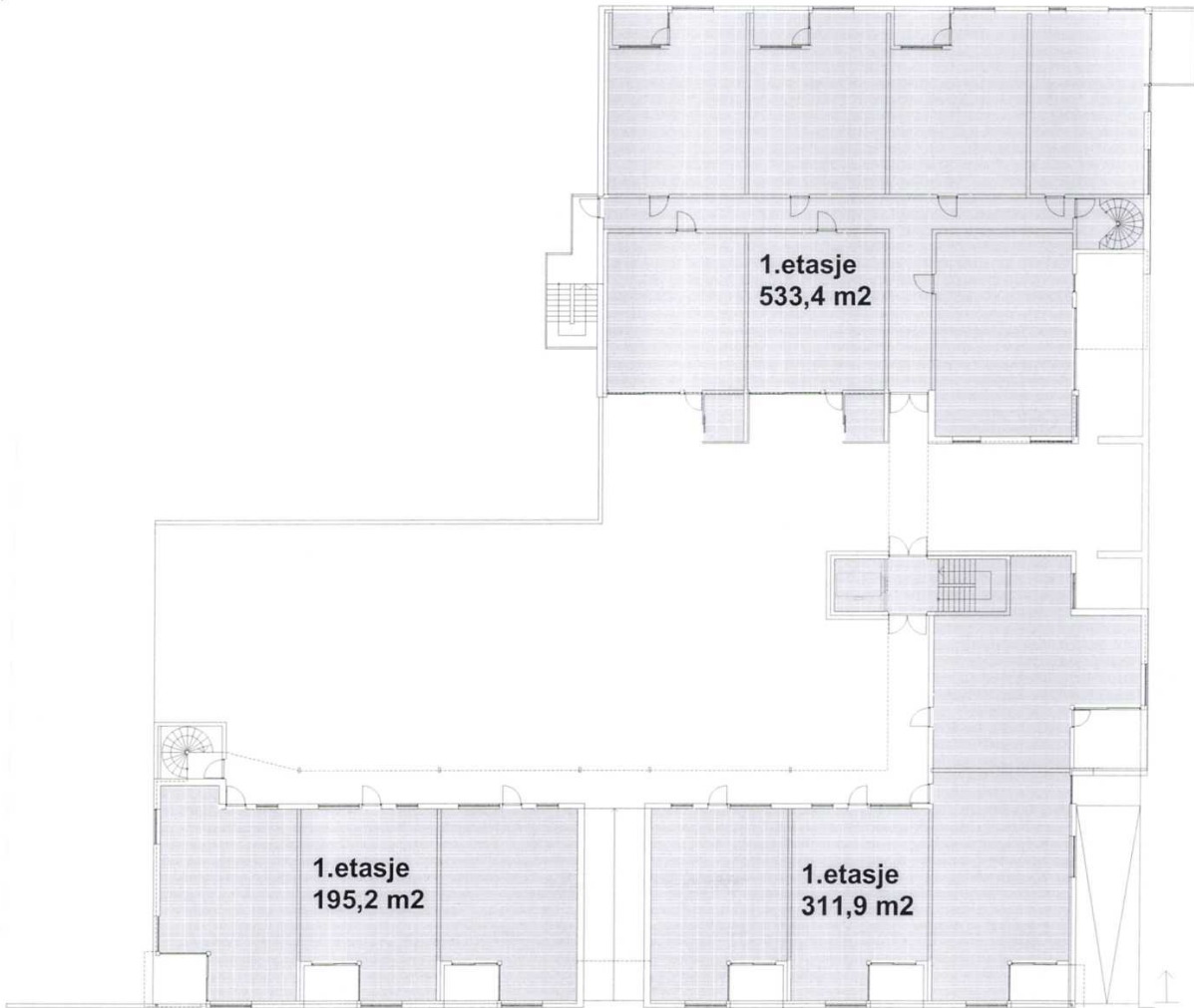


Mottelt 27/2-09  
Hanna

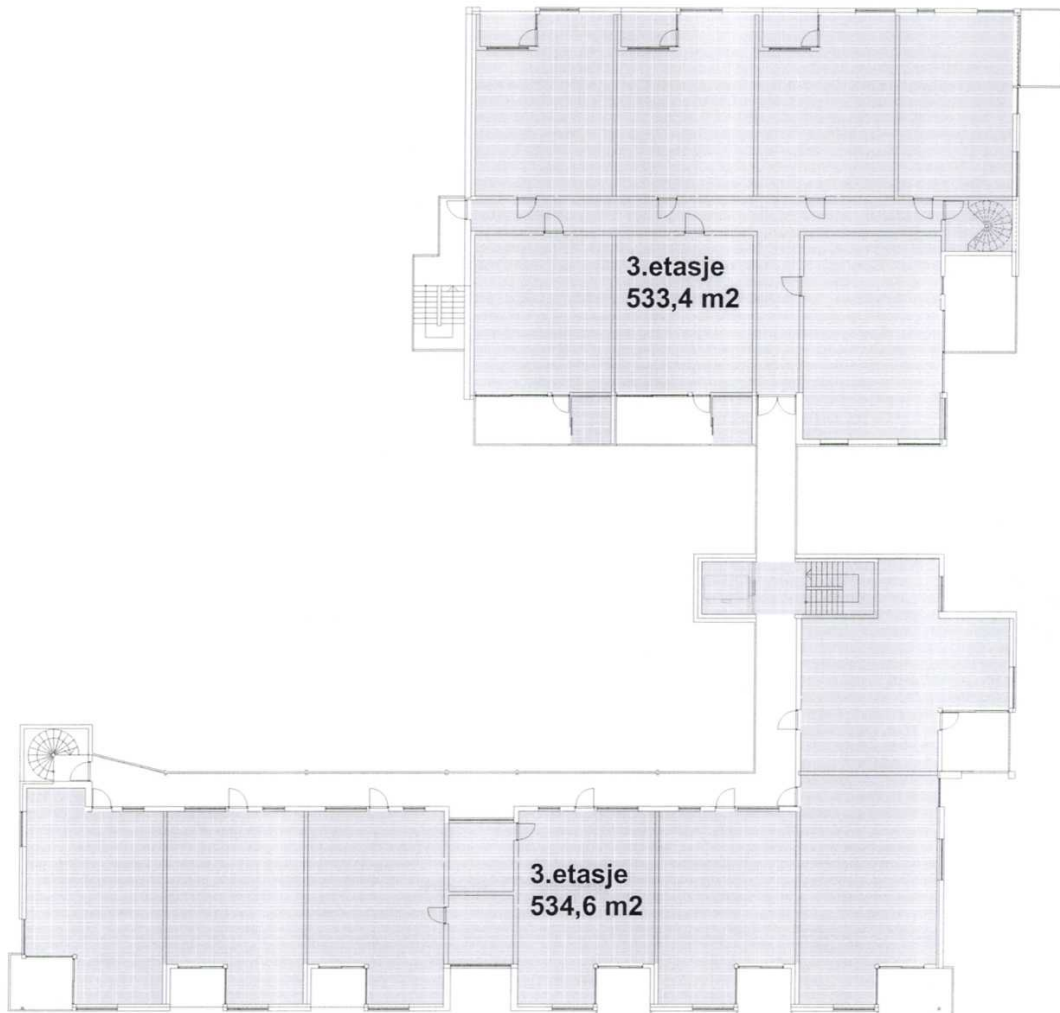


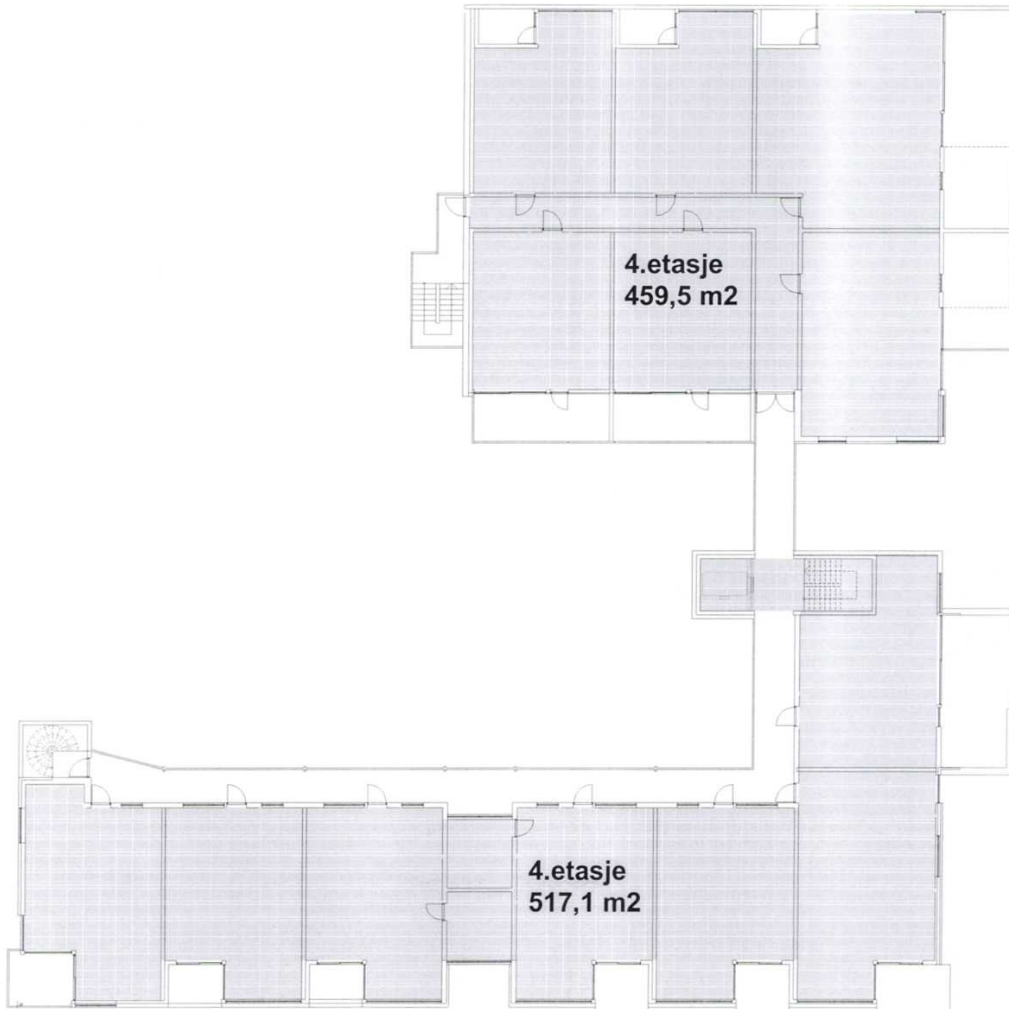
1892	1892
533	} 1039
195	
311	
533	} 1068
535	
	1068
460	} 977
517	

6.044 ✓







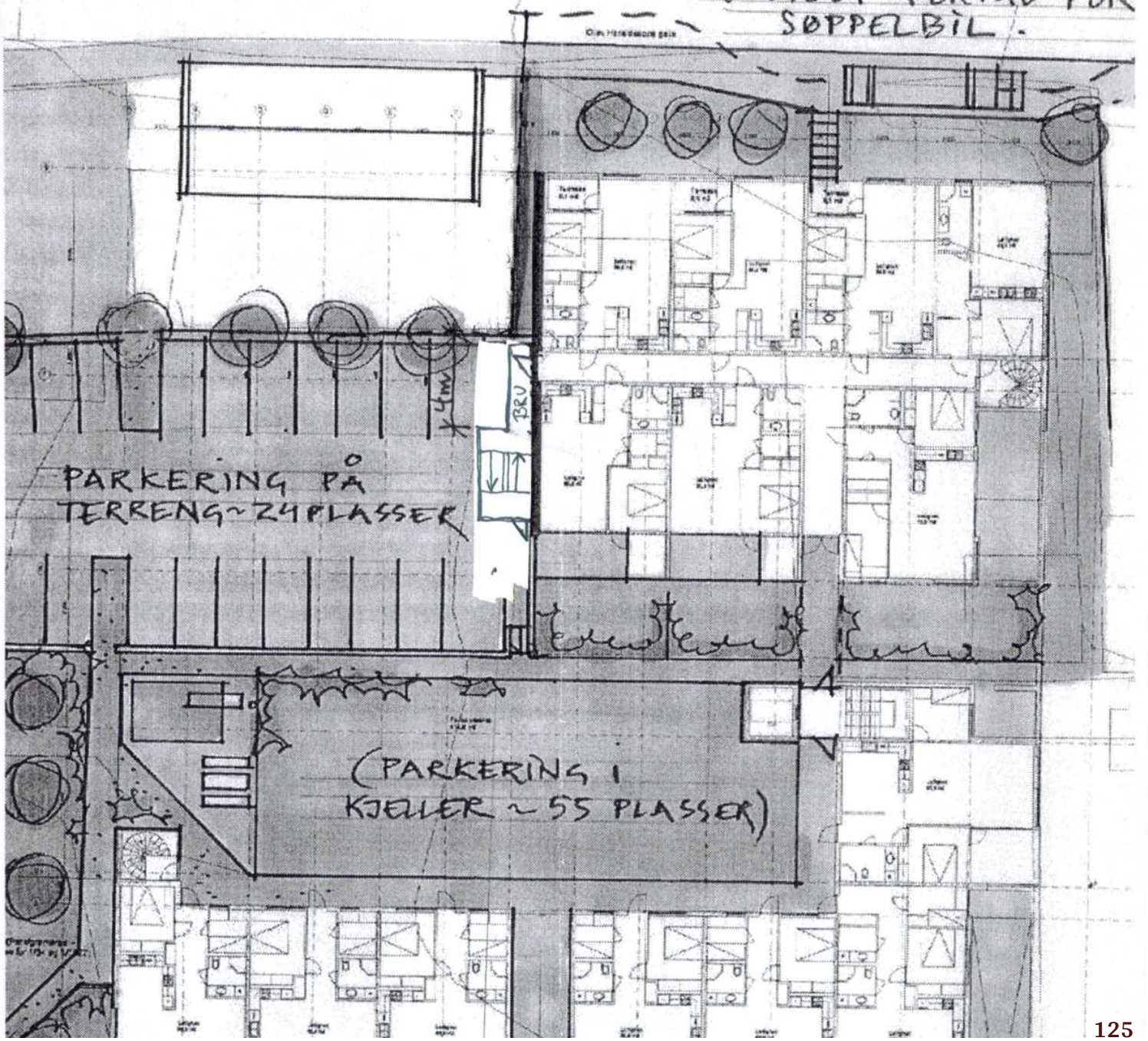




→ ANDERSEN / LOUHOLEN

Fax 69 89 28 30

UTVIDET FORTRÅD FOR  
SØPPELBIL



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

## Borettslagsandel

### Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Astrids gate 49	H0113	1/34	71	3	1	1	Kjøkken

### Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
STENERSEN OLE-MARTIN 200270*****	Eiendomsrett 1/1	Astrids gate 49 1706	Bosatt

### Vegadresse: Astrids gate 49

### Adressetilleggsnavn:

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

## Bygg

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

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

### Bygningsdata

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

### Bygningsstatushistorikk

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

### Etasjer

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

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

### **Borettslag**

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

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

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	1/34	2296.9	

<b>Eiendom</b>	3105 1/34		
<b>Utskriftsdato</b>	18.03.2026	<b>Antall datasett</b>	17

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

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

### 6 Berørte datasett

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

### 11 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ 100-METERSZONE SJØ
- ✔ Gul liste
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner – Fredete bygninger
- ✔ Oppheving av reguleringsplaner
- ✔ VERNEVERDIVURDERING
- ✔ FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- ✔ KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- ✔ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ KVIKKLEIRE
- ✔ REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID

## Kommunedelplan

Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025
-------	-----------	---------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

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

### Kommuneplanområde

PlanID	Plannavn	Link
201501	Kommunedelplan Sentrum 2019 - 2031	<a href="https://www.areasplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3105&amp;planidentifikasjon=201501">Planregister</a> (https://www.areasplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=201501)

### Formålsområde

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

### Bestemmelseområde

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

### AngittHensynsone

Angitthensynsone	Hensynsonenavn
(570) Bevaring kulturmiljø	H570_01

#### Faresone

Fare	Hensynsonenavn
(310) Ras- og skredfare	H310_01

## Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	17.09.2025
-------	-------------------	---------	------------



### Om datasettet

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

### Kommuneplanområde

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

### Formålsområde

Arealbruksstatus	Kommuneplanformål
(1) Nåværende	(1130) Sentrumsformål

### Angitthensynsone

Angitthensynsone	Hensynsonenavn
(570) Bevaring kulturmiljø	H570_01

### Båndleggingsone

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

### Faresone

Fare	Hensynsonenavn
(310) Ras- og skredfare	H310_01

## Kulturminner - SEFRAK

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	17.03.2026
-------	----------------	---------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

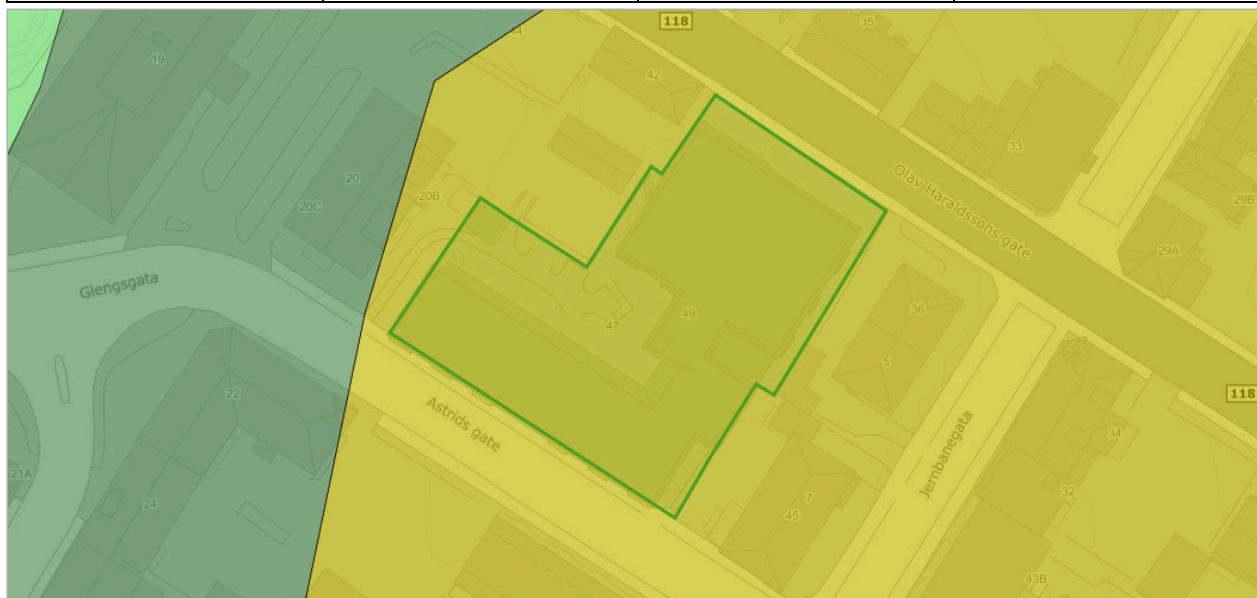
Sefrakbygninger
▲ Bygning er fjernet
▲ Ikke-meldepliktig bygg
▲ Meldepliktig bygg

### Objekter

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

## KVIKKLEIRE

<b>Kilde</b>	Norges vassdrags- og energidirektorat	<b>Versjon</b>	17.03.2026
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

Kvikkleiredekning
<span style="color: green;">■</span> Kartlagt
Kvikkleiresone
<span style="color: orange;">■</span> Middels kvikkleirefare
<span style="color: gray;">■</span> Ingen kvikkleirefare

### Objekter

Navn	Faregrad	Faktaark
Ruinparken	Middels	<a href="https://www.nve.no/oestfold/kvikkleirerapporter-for-sarpsborg-kommune">Faktaark (https://www.nve.no/oestfold/kvikkleirerapporter-for-sarpsborg-kommune)</a>

## 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

Middels

### Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmasstype
Middels	Randmorene/randmorenebelte

# REGULERINGSPLAN

Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025
-------	-----------	---------	------------



## Om datasettet

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

## Tegnforklaring

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

## Planområde

PlanID	Plannavn	Link

11083	Kvartal 62A	<a href="https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3105&amp;planidentifikasjon=11083">Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3105&amp;planidentifikasjon=11083)</a>
-------	-------------	--

#### Formålsområde - Pbl 1985

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



# Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 18.03.2026

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

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

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

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

### Plantyper med treff

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

Kommuneplaner

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner under arbeid

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

## Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	201501
<b>Navn</b>	Kommunedelplan sentrum 2019-2031
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	20.06.2019
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/9130/201501%20Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20sist%20revidert%2020.10.22.pdf">https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/9130/201501%20Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20sist%20revidert%2020.10.22.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<p><b>Delareal</b> 2 292 m<sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Sentrumsformål,Nåværende</p> <p><b>Delareal</b> 5 m<sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Veg,Nåværende</p> <p><b>Delareal</b> 2 297 m<sup>2</sup> <b>KPHensynsonenavn</b> H310_01 <b>KPFare</b> Ras- og skredfare</p>

<b>Delareal</b>	2 297 m <sup>2</sup>
<b>BestemmelseOmrådenavn</b>	Bykjernen
<b>KPBestemmelseHjemmel</b>	byggegrensener, utbyggingsvolum og funksjonskrav
<b>Delareal</b>	2 297 m <sup>2</sup>
<b>BestemmelseOmrådenavn</b>	H570_1
<b>KPBestemmelseHjemmel</b>	hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø
<b>Delareal</b>	2 297 m <sup>2</sup>
<b>KPAngittHensyn</b>	Bevaring kulturmiljø
<b>KPHensynsonenavn</b>	H570_01
<b>Delareal</b>	2 292 m <sup>2</sup>
<b>BestemmelseOmrådenavn</b>	Gleng
<b>KPBestemmelseHjemmel</b>	byggegrensener, utbyggingsvolum og funksjonskrav

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	11083										
<b>Navn</b>	Kvartal 62A										
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan										
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan										
<b>Ikrafttredelse</b>	14.02.2002										
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/240/11083%20Bestemmelser%2C%20datert%2015.11.2000%2C%20revidert%2019.11.2001.pdf">https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/240/11083%20Bestemmelser%2C%20datert%2015.11.2000%2C%20revidert%2019.11.2001.pdf</a>										
<b>Delarealer</b>	<table border="0"> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>39 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Formål</b></td> <td>Gang-/sykkelvei</td> </tr> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>2 258 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Formål</b></td> <td>Boliger</td> </tr> <tr> <td><b>Felt navn</b></td> <td>B1</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	39 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Gang-/sykkelvei	<b>Delareal</b>	2 258 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Boliger	<b>Felt navn</b>	B1
<b>Delareal</b>	39 m <sup>2</sup>										
<b>Formål</b>	Gang-/sykkelvei										
<b>Delareal</b>	2 258 m <sup>2</sup>										
<b>Formål</b>	Boliger										
<b>Felt navn</b>	B1										



Sarpsborg kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 1/34  
Adresse: Astrids gate 49  
Utskriftsdato: 18.03.2026  
Målestokk: 1:1000




































































UTM-32



©Norkart 2026

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk. Det kan forekomme områder med reguleringsplaner som ikke er digitalisert. Dersom det ikke er treff på en reguleringsplan og/eller bebyggelsesplan, sjekk likevel planregisteret for området.

## Tegnforklaring

	Område for planforslag		Regulert senterlinje
	Område for boliger med tilhørende anlegg		Frisiktslinje
	Konsentrert småhusbebyggelse		Målelinje/Avstandslinje
	Blokkbebyggelse		Stenging av avkjørsel
	Område for forretning		Avkjørsel
	Område for kontor		Påskrift feltnavn
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)		Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Hotell med tilhørende anlegg		Påskrift areal
	Kjøreveg		Påskrift utnytting
	Annen veggrunn		Påskrift bredde
	Gang-/sykkelveg		Påskrift plantilbehør
	Gangveg		Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
	Gatetun		Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)
	Parkeringsplass		Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
	Jernbane		Renovasjonsanlegg
	Friområder		Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
	Park		Kjøreveg
	Fellesområder		Fortau
	Felles avkjørsel		Sykkelveg/-felt
	Felles gangareal		Annen veggrunn - grøntareal
	Felles parkeringsplass		Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)
	Felles lekeareal for barn		Sikringsone - Frisikt
	Felles gårds plass		Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Bolig/Forretning		Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
	Bolig/Forretning/Kontor		Sikringsonegrense
	Bolig/Kontor		Støysonegrense
	Forretning/Kontor		Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008
	Kontor/Industri		Planens begrensning
	Annet kombinert formål		Formålsgrense
	Grense for bevaringsområde		Frisiktslinje
	Bevaring av bygninger og anlegg		Målelinje/Avstandslinje
	Bevaring av bygninger		Avkjørsel
	Reguleringsplan PBL 2008		Påskrift feltnavn
	Sikringsonegrense		Påskrift bredde
	Angitthensyngrense		
	Bestemmelsegrense		
	Sentrumsformål		
	Renovasjonsanlegg		
	Uteoppholdsarealer		
	Kjøreveg		
	Fortau		
	Torg		
	Gatetun		
	Sykkelanlegg		
	Sikringsone - Frisikt		
	Støysone - Gul sone iht. T-1442		
	Angitthensyngrense - Bevaring kulturmiljø		
	Bestemmelseområde		
	Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008		
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde		
	Planens begrensning		
	Formålsgrense		
	Regulert tomtegrense		
	Eiendoms grense som skal oppheves		
	Bygg, kulturminner mm. som skal bevares		
	Byggegrense		
	Byggelinje		
	Bebyggelse som inngår i planen		
	Bebyggelse som forutsettes fjernet		



# SARPSBORG KOMMUNE

## REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

## **KVARTAL 62 A**

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

### **Planområdet er regulert med følgende formål:**

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

**Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre 14.02.2002.**

Reguleringsbestemmelsene er datert: **15.11.2000.**

Revidert: **19.11.2001.**

## FELLESBESTEMMELSER

a)

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

b)

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

c)

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

d)

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

Boenheter mindre enn 65 m<sup>2</sup>: 1 biloppstillingsplass pr. enhet.

Boenheter mellom 65-85 m<sup>2</sup>: 1,5 biloppstillingsplasser pr. enhet.

Boenheter over 85 m<sup>2</sup>: 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 m<sup>2</sup> BRA

e)

Det kan innplasseres en nettstasjon for elektrisitetsforsyning i byggeområdet.

f)

Boligbebyggelsen skal ha min. 500 m<sup>2</sup> felles ute-/ oppholds-/ lekeareal. Totalt leke- og oppholdsareal skal være minst 5 kvm. pr. leilighet. Utomhusareal (fellesareal, leke- og oppholdsareal m.m.) kan omfatte areal på dekke over overbygget etasje på kjellerplan, dersom det har adkomster som gir forskriftsmessig tilgjengelighet. Uteoppholdsareal på balkonger eller takterrasser kommer i tillegg.

Utearealet skal ferdigstilles før brukstillatelse av boliger gis.

g)

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

h)

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

## 1. BYGGEOMRÅDER

### B1 Bolig

a)

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

b)

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

c)

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

d)

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

e)

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

f)

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

g)

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

h)

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

i)

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

j)

Hjørnemotivet skal artikuleres sterkere enn bygningens øvrige fasader.

k)

Bebyggelsens endelige plassering på tomten fastsettes av kommunen.

l)

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

m)

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

n)

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

### 3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

a)

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

### 6. SPESIALOMRÅDE BEVARING

#### Sp1 bolig/kontor/forretning og Sp2 bolig

a)

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

**Området Sp2 skal nyttes til boligformål knyttet til bestående bygg.**

b)

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

c)

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

d)

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

e)

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

f)

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

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

g)

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

h)

Ved utbedring, reparasjon evt. gjenoppføring skal opprinnelige bygningsdeler i størst mulig grad tas vare på og gjenbrukes i sin rette sammenheng. Dersom ikke historisk dokumentasjon eller tradisjon tilsier annet, skal det ved omlegging av tak benyttes brent, rød, enkeltkrummet tegl. Glassert, svart tegl benyttes på bygninger der det er tradisjon for slik tekking. Ved utskifting av vinduer skal det benyttes vinduer av tre med glass i faste, gjennomgående sprosser.



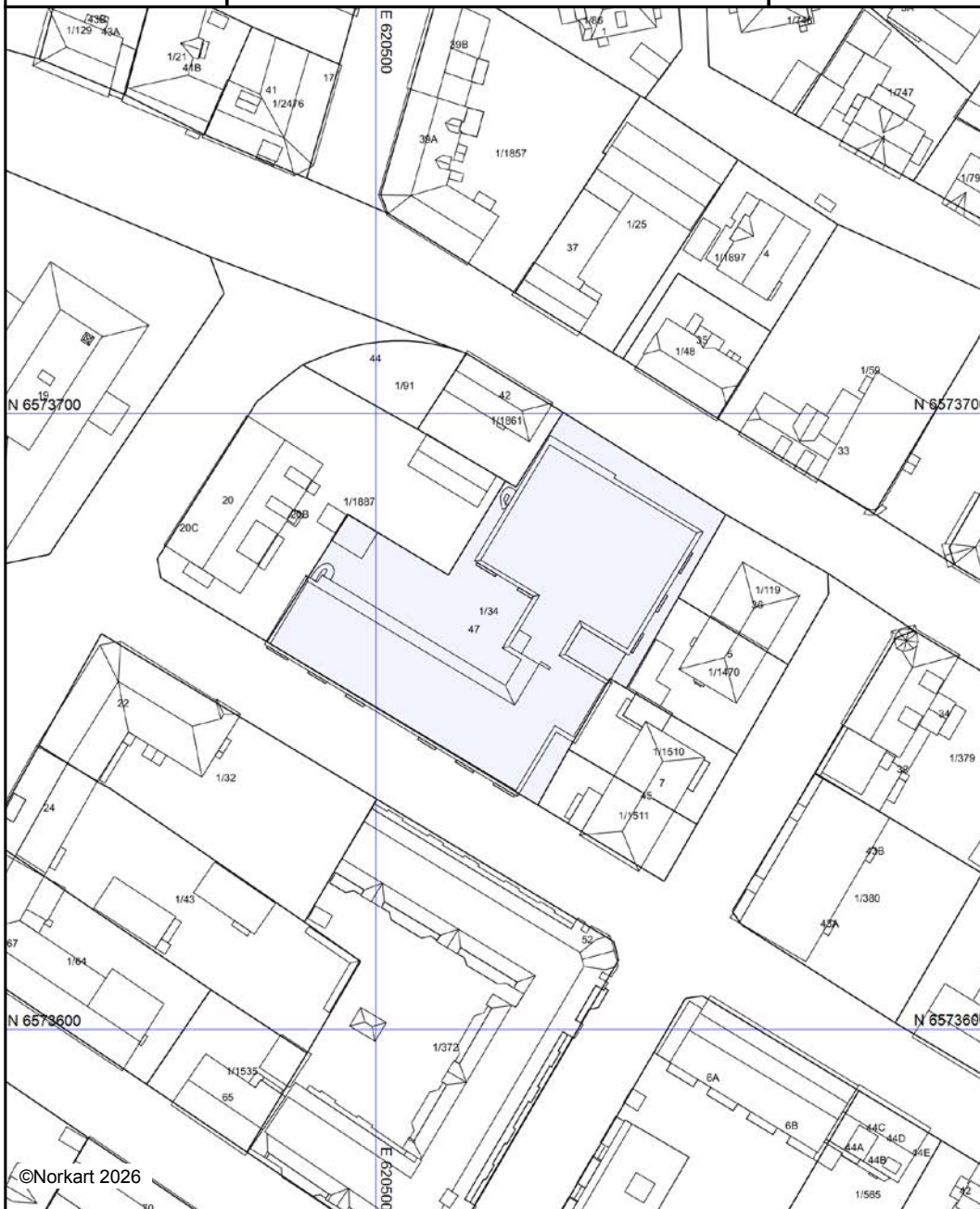
Sarpsborg kommune

## Kommuneplan

Eiendom: 1/34  
Adresse: Astrids gate 49  
Utskriftsdato: 18.03.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

**Tegnforklaring**



## 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkninger
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Astrids gate 49  
1706 SARPSBORG

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Ine M. Bredholt

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre