HOLMSKAU PARTNERS

STRUERVEIEN 1A

INNHOLD

04
Velkommen til Struerveien 1A

06
Nøkkelinformasjon/Megler

16
Beliggenhet

20
Plantegning

25
Eiendommen

31
Tekniske dokumenter

VELKOMMEN TIL

STRUERVEIEN 1A

Velkommen til Struerveien 1A på Alvim!

En trivelig borettslagsleilighet i 3.etg med gode solforhold på terrasse og kort vei til butikk, skole og barnehage. Andelen har en kjekk planløsning med 2 gode soverom, kjøkken, flislagt bad med varmekabler og en romslig stue med utgang til sydvendt balkong. For lagring er det bod både på loft og i kjeller på ca. 5,5 kvm.

Vi sees på visning!

STRUERVEIEN 1A

Prisantydning	**2 090 000**
Fellesgjeld	**220 152**
Omkostninger	**7 810**
Totalpris	**2 317 962**
Fellesutgifter	**5 399 pr. mnd.**
P-rom	**62 m2**
Bruksareal	**62 m2**
Soverom	**2**
Bad	**1**
Etasje	**3**
Eierform	**Borettslag**
Byggeår	**1954**

Jonas Wright Olaussen

Eiendomsmeglerfullmektig

41 36 81 41 / Jonas@partners.no

Henrik Lien

Eiendomsmegler MNEF

48 27 04 04 / henrik@partners.no

HOLMSKAU PARTNERS

St. Marie Gate 112 1725 Sarpsborg

STANDARD

Entré:
Inngangspartiet har plass til skoskap og knaggrekke. Ellers er det i forbindelse med entréen bad og soverom nr.2.

Soverom:
2 soverom i leiligheten med laminatgulv og malte vegger. Det er garderobeskap på hovedsoverommet.

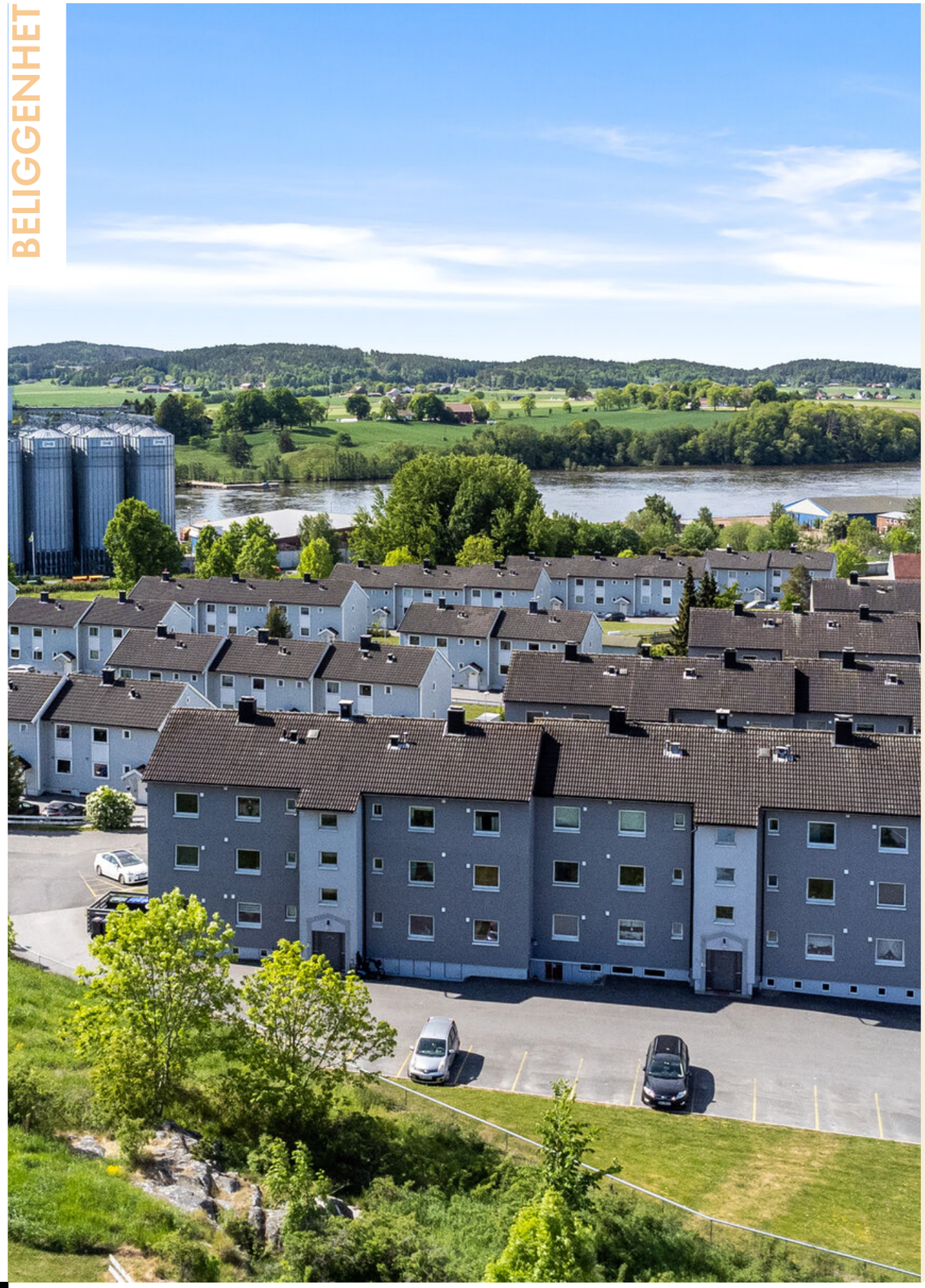
Stue:
Stuen har laminatgulv og malt tapet på vegger. Kjekk plass for spisemøblement og annet tilhørende møblement i stue. Utgang til overbygget terrasse fra stue. Terrassen er sydvendt mot rolig nabolag.

Bad:
Badet er oppgradet/fornyet i 2018 med egeninnsats i følge eier. Flislagt vegger og gulv med varmekabler. Dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Noe nyere innredning.

Kjøkken:
Innredningen er noe eldre, men godt ivaretatt. Skaper, skuffer og benkeplate har laminert overflate. Fliser over benkeplate. Oppvaskmaskin er integrert, ellers er det godt med skaper og benkeplass.

Tekniske installasjoner:
Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert. TG er kun basert på alder og synlige rør. Rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert. Ingen synlige skader er observert, men det kan ikke garanterse for feil i skjulte konstruksjoner. Boligen har naturlig avtrekk, og ventiler i vegger. Eier opplyser at det er felles oppvarming av varmtvann. I elskapet er det: Automatsikringer, 32 amp hovedsikring og 8 kurser. Det er montert brannslukningsapparat i boligen. Apparatet er ikke funksjonstestet.

Laundry



BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et eldre, og godt etablert område med bolig- og blokkbebyggelse. Det er gangavstand til matbutikk, skole og barnehage. Det er ca 5 minutters bilkjøring til Sarpsborg sentrum.

AREAL

PLANTEGNING

MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

Struerveien 1A

Nabolaget Alvimhaugen - vurdert av 53 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Godt voksne**
- **Etablerere**

Offentlig transport

Alvimhaugen skole Linje 136	4 min 0.3 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	8 min 3.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 37 min
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 51 min

Skoler

Alvimhaugen barneskole (1-7 kl.) 149 elever, 7 klasser	4 min 0.3 km
Sandesundsveien barneskole (1-7 kl.) 434 elever, 24 klasser	21 min 1.7 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 600 elever, 33 klasser	7 min 3.3 km
Grålum ungdomsskole (8-10 kl.) 371 elever, 20 klasser	8 min 5.2 km
Tindlund ungdomsskole (8-10 kl.) 349 elever, 15 klasser	9 min 4.9 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	24 min 1.9 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	8 min 4.8 km

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

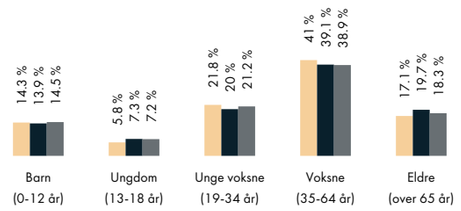
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

Kvalitet på skolene
Bra 72/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Bikuben barnehage (0-5 år) 27 barn	5 min 0.4 km
Askeladden barnehage Borg (0-5 år) 82 barn	15 min 1.3 km
Snarveien Fus barnehage (0-5 år) 82 barn	17 min 1.4 km

Dagligvare

Coop Extra Alvim PostNord	9 min 0.7 km
Rema 1000 Borg	11 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Holmskau & Partners kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Gateparkering
Lett 82/100

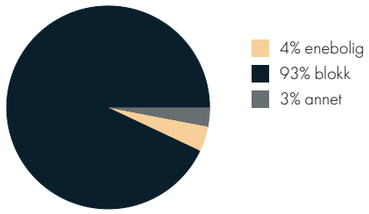
Støynivået
Lite støynivå 80/100

Trafikk
Lite trafikk 79/100

Sport

Alvimhaugen skole Aktivitetshall, ballspill	2 min 0.2 km
Grusbane sparta Fotball	17 min 1.4 km
SATS Sarpsborg	5 min
Sports Club Sarpsborg	6 min

Boligmasse



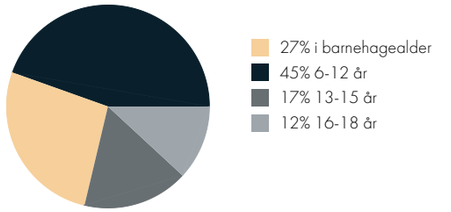
«Er verdens beste sted med ganske vennlige nabober, og lite trafikk.»

Sitat fra en lokalkjent

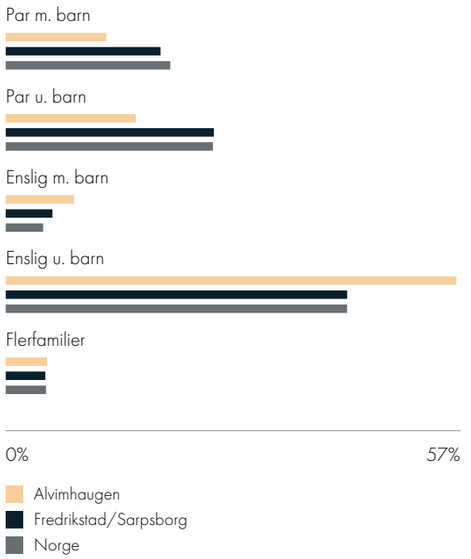
Varer/Tjenester

AMFI Borg	10 min
Vitusapotek Borg	11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



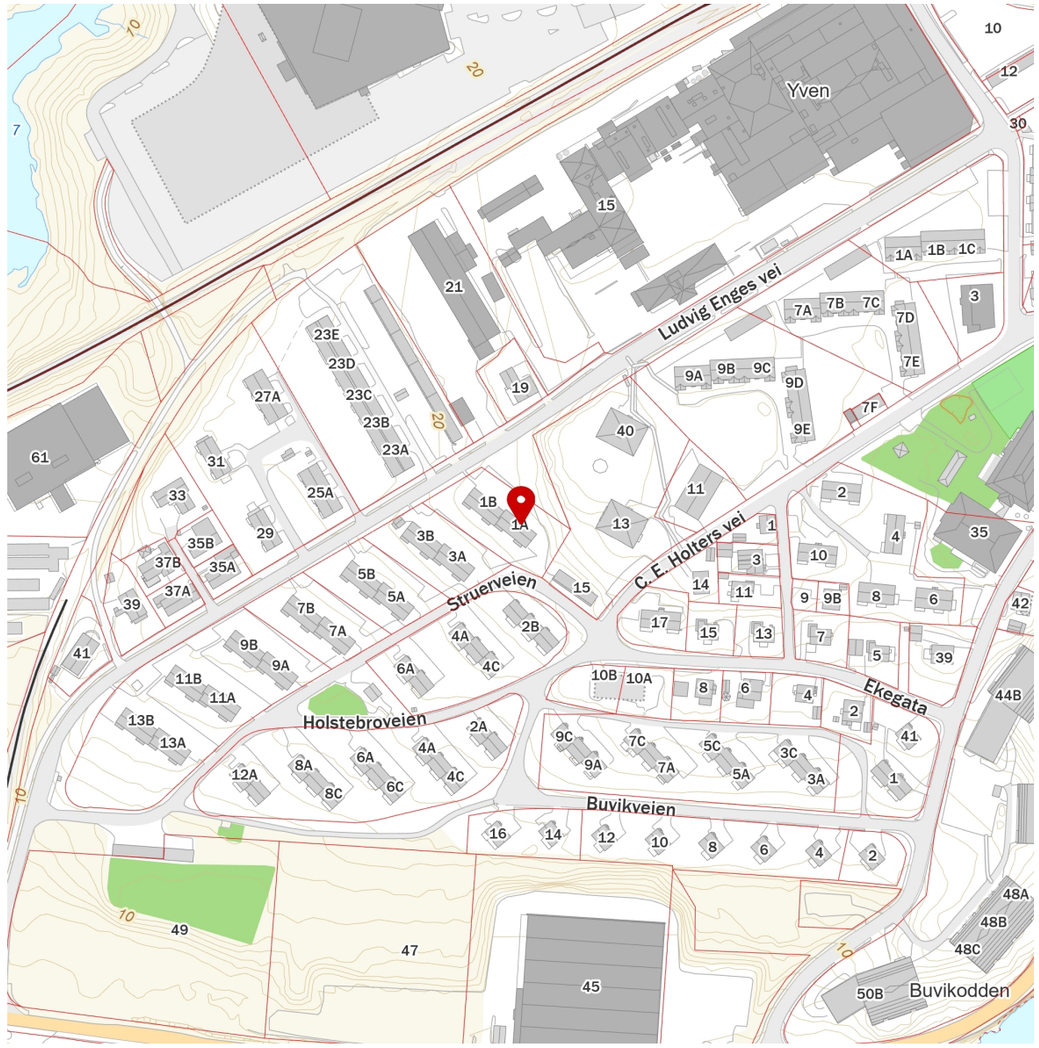
Familiesammensetning



Sivilstand

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

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Holmskau & Partners kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Holmskau & Partners kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

EIENDOMMEN

Beregnet totalkostnad
2 090 000,- (Prisantydning)
220 152,- (Andel av fellesgjeld)
---
2 310 152,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
480,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)
480,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)
6 850,- (Boligkjøperpakke If (valgfritt))
---
7 810,- (Omkostninger totalt)
---
2 317 962,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Felleskostnader
5 399 pr. mnd.

Andel fellesgjeld
220 152

Borettslag
Borettslag: Alvim borettslag, Orgnr: 848473332

Sikringsordning fellesgjeld / in-ordning
Nei

Fellesgjeld / lånevilkår
Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 12125528064, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 23.05.2023: 4.3% pa.
Antall terminer til innfrielse: 59
Saldo per 23.05.2023: 10 567 342
Andel av saldo: 220 153
Første termin/første avdrag: 30.06.2013 (siste termin 31.12.2037)

Forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer: 85487486

Regnskap
Ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter / husordensregler
Ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Husdyrhold
Vedtekter
4. Borett og bruksoverlating
4-1 Boretten
(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen allikevel holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:
I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrad 2:
- Utvendig - Dører - Noe bruksslitasje
- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn - Høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet, noen mindre skjevheter i stuen.
- Innvendig - Dører - Eldre standard og noe bruksslitasje.
- Våtrom - Sluk, membran, tettesjikt på bad - Mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er ikke klemt mansjett i sluket, sluk uder dusjkabinett var ikke tilgjenglig.
- Våtrom - Ventilasjon på bad - Mangler tilluftsventilering.
- Kjøkken - Noen dører bør justeres og folien er løs enkelte steder.
- Kjøkken - Om mulig bør avtrekk gå gjennom yttervegg.
- Tekniske installasjoner - Vannledninger - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Tekniske innstallasjoner - Avløpsrør - Vurdering basert på alder - mer enn halvparten av forventet brukstid er overskredet, det er per nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Hele takstrapport ligger vedlagt i salgsoppgaven og må leses før det legges inn bud.

Selgers egenerklæringsskjema
Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats. Firmanavn: El tjenester Jasmin Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Hele baderom.
- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? Ja. Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Privat.
- Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?Ja. Kommentar: Elektrisk.
- Er arbeidet byggemeldt? Nei. Kommentar: Jeg fikk lån i Sarsborg kommune til å bygge klokken og bad.

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Hele selgers egenerklærinsgskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven og må leses gjennom før det legges inn bud.

Boligens areal
Primærrom: 62 kvm, Bruksareal: 62 kvm, Bruttoareal: 62 kvm

3. etasje:
Bruksareal: 62 m².
Primærrom: 62 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: 2 soverom, vindfang, bad, stue, kjøkken.

Adkomst
Det vil bli skiltet med & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Tomt
Areal: 7 238 kvm, Eierform: Festet fellestomt, Utløpsår feste: 2032, Festeavgift: 13388

Tomten er fellesareal.

Garasje / parkering
Nei

Byggemåte
Ytterveggene har pussede fasader. Det antas at ytterveggene er etterisolert utvendig de senere årene. Ikke kommentert, da fasadene er en del av borettslagets vedlikehold. Vinduene har malte trerammer og to-lags glass. Det er beslag utvendig på vinduene. Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se, og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert uten at det er oppgitt i denne rapporten. Det blir kun gjort kontroll på enkeltevinduer, avvik på årstall kan forekomme. Entredøren er i antatt Teak. Balkongdør med to- lags glass og utvendig beslag. Det ligger løse trefliser på balkonggulvet. Undergulvet er derfor ikke inspisert. Det er montert rekkverk med fasadeplater. Utgang fra stue.

Ferdigattest / brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 26. november 1954 for eiendommen. Dokumentet følger vedlagt.

Barnehage / skole i området
Alvimhaugen barneskole og Kruseløkka ungdomsskole.

Adgang til utleie
Vedtekter
4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming.

Energimerking
Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter G

Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten. For fullstendig energiattest fra selger, kontakt megler.

Kommunale avgifter
De kommunale avgiftene er en del av felleskostnadene man betaler i måneden.

Formuesverdi
Formuesverdi som primærbolig kr. 543 848 pr. 22.05.23
Formuesverdi som sekundærbolig kr. 1 957 853 pr. 22.05.23

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger.

Regulering
Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2015-2026, vedtatt 18.06.2015, med bebyggelse, anlegg og nåværende vei som formål.

Konsesjon / odel
Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

Vei/vann/avløp
Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon fra Sarpsborg kommune. Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.

Tilbehør
Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Boligselgerforsikring
Selger har i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring gjennom Anticimex forsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i dette dokumentet før bud inngis.

Boligselgerforsikringen dekker selges ansvar etter avhendingsloven. Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som man mener utgjør en mangel, vil Claims handling AS behandle reklamasjonen på vegne av selger. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring
Partners har i samarbeid med If lansert et nytt og gunstig forsikringskonsept for deg som kunde. Dette innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert til en meget konkurransedyktig pris.

Kjøper (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. Husforsikring, Innboforsikring, Dobbel rente dekning, Flytteforsikring og Boligkjøperforsikring. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte og prisen avhenger av boligtypen. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

Budgivning
Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS: 48 27 04 04 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Overtagelse
Etter avtale.

Diverse
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Lov om hvitvasking
Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper.

Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

Salgsbetingelser
Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig

mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Avhendingsloven
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Finansiering
Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Heftelser
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir andelseier borett til en bestemt bolig.
Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.
Borettslaget har dog lovbestemt pant for inntil 2 G i andelene.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av disse.

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har 20 dagers forkjøpsrett. Utlysning av forkjøpsrett vil skje etter at boligen er solgt.

Adresse og matrikkel
Struerveien 1A, 1725, Sarpsborg, Gnr. 1 bnr. 2306, andelsnr. 5 i Alvim borettslag med orgnr. 848473332 i Sarpsborg kommune

Eier
Sadeta Sulic

Oppdragsnummer
194-23-0033

Meglers vederlag
Tilrettelegging (Kr.12 900)
Diverse utlegg oppdrag (pr. stk) (Kr.990)
Sikringsobligasjon - Statens Kartverk (Kr.430)
Tinglysingsgebyr elektronisk (Kr.897)
Visninger pr. stk. (Kr.1 500)
Eierskiftegebyr trekkes i oppgjøret - SELGER (Kr.6 115)
Megleropplysninger/gebyr forr. fører (Kr.4 250)
Spørregebyr elektronisk grunnbok (Kr.125)
Fotografering bolig (Kr.5 625)
Opplysninger fra forretningsfører (Kr.4 200)
Takst (Kr.9 000)
Kommunale opplysninger (Kr.4 750)
Markedspakke (Kr.17 900)
Oppgjørsgebyr (Kr.5 900)
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.480)
Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 2 312 902,-) (Kr.41 800)
Totalt kr. (Kr.116 862)

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt
Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Holmskau & Partners sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger
Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på vår hjemmeside.

TEKNISKE DOKUMENTER

Tilstandsrapport

Struerveien 1A, 1725 SARPSBORG
SARPSBORG kommune
gnr. 1, bnr. 2306
Andelsnummer 5

Markedsverdi

2 050 000

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 62 m²

Befaringsdato: 24.05.2023 **Rapportdato:** 30.05.2023 **Oppdragsnr.:** 20247-1439 **Referansenummer:** VB9815

Autorisert foretak: Boligconsult Takst AS

Gyldig rapport
30.05.2023
Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Arnstein Mathisen

boligconsult.no@gmail.com
900 34 021

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Struerveien 1A, 1725 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 2306
3003 SARPSBORG

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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

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

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

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader

$ Tiltak under kr 10 000

$$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

$$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

$$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

$$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i tredje etasje i en blokk.
Leiligheten holder en normal standard innvendig, og er i følge eier etterisolert utvendig med ny puss for noe år siden.
Eier opplyser at kjøkkeninnredningen ble byttet i 2018, samt renover bad i samme år.
Badet er renovert av eier selv.
Det følger med bod på loft (ikke målbar takhøyde), samt bod i kjeller på ca 5,5 m2.
Det er felles parkering rett utenfor blokken.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1954

Gå til side

UTVENDIG

Ytterveggene har pussede fasader.
Det antas at ytterveggene er etterisolert utvendig de senere årene.
Ikke kommentert, da fasadene er en del av borettslagets vedlikehold.
Vinduene har malte trerammer og to-lags glass.
Det er beslag utvendig på vinduene.
Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se, og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert uten at det er oppgitt i denne rapporten.
Det blir kun gjort kontroll på enkeltevinduer, avvik på årstall kan forekomme.
Entredøren er i antatt Teak.
Balkongdør med to- lags glass og utvendig beslag.
Det ligger løse trefliser på balkonggulvet.
Undergulvet er derfor ikke inspisert.
Det er montert rekkverk med fasadeplater.
Utgang fra stue.

Gå til side

INNVENDIG

Malte slette himlinger.
Det er noe bruksslitasje på overflatene.
Noe overflatebehandling bør påberegnes.
Etasjeskille er utført i betongkonstruksjon.
Da etasjeskillet er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert.
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskille, eller gulv på grunn i boligen.
Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten.
Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.
Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.
Det er montert pipe, men ikke ildsted.
Innvendige hvite profilerte dører med hvitmalte karmer.
Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.
Det er kun foretatt stikkontroll på funksjon av dører.

Gå til side

VÅTROM

Struerveien 1A, 1725 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 2306
3003 SARPSBORG

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE

Beskrivelse av eiendommen

Bad
Eier opplyser at badet er revovert av henne selv i 2018.
Om mulig bør det fremskaffes bilder av utførelsen.
Det er fliser på veggene og gulvet, samt gulvvarme.
Badet har baderomsinnredning, dusjkabinett, gulvklosett, uttak for vaskemaskin og mekanisk avtrekk.
Fliser bak innredninger er ikke sjekket.
Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene.
Fliser bak innredninger er ikke sjekket.
Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene.
Det er tilfredsstillende fall til sluket som ligger under baderomsinnredningen.
Membranen er en lukket konstruksjon, og er derfor ikke inspisert.
Eier opplyser at det er lagt ny smøremembran på gulvet, men denne er ikke dokumntert. Utført i 2018.
Sluket er antatt fra byggeår.
Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på membran, uavhengig kontroll, prosjekteringsplan/kontrollplaner eller lignende.
Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner.
Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.
Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på membranen.
Innredningene på badet er generelt godt vedlikeholdt, og det er ikke observert skader.
Det er mekanisk ventilasjon men ikke tilluft til rommet.
Ført til antatt felles avtrekkskanal i bygget.
Badet har tilstøtende murvegger, og derfor er ikke hulltaking foretatt.

Gå til side

KJØKKEN

Innredningen har ikke integrerte hvitevarer.
Det er fliser på veggen mellom over- underskap.
Dørene er glatte, og har folierte fronter.
Det er montert avtrekjsvifte, men ikke kanal ut.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.
TG er kun basert på alder og synlige rør.
Rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.
Ingen synlige skader er observert, men det kan ikke garanterse for feil i skjulte konstruksjoner.
Boligen har naturlig avtrekk, og ventiler i vegger.
Eier opplyser at det er felles oppvarming av varmtvann.
I elskapet er det:
Automatsikringer, 32 amp hovedsikring og 8 kurser.
Det er montert brannslukningsapparat i boligen.
Apparatet er ikke funksjonstestet.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	62 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	62 m²
Totalpris	2 250 000

Arealer

Gå til side

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Boligbygg med flere boenheter

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
3. Etasje	62	62	0
Sum	**62**	**62**	**0**

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 250 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

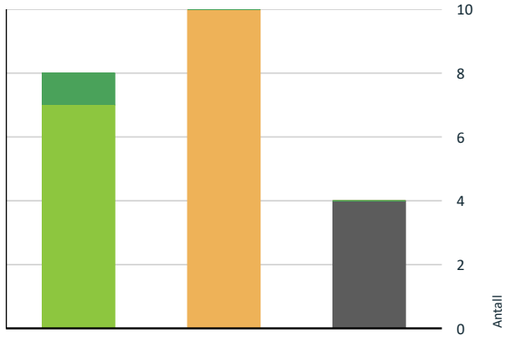
Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Da dette er en andelsleilighet er det borettslaget som er ansvarlig for utvendig vedlikehold av bygningsmassene. Flere av konstruksjonene er da ikke kommentert eller vurdert i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Dørene har noe bruksslitasje.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er noe mindre skjevheter i gulvene i stuen.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er avvik:

Dørene har en eldre standard, og har bruksslitasje.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad Gå til side

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det er ikke klemt mansjett i sluket.
Sluk under dusjkabinett var ikke tilgjengelig.

Våtrom > Ventilasjon > Bad Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken Gå til side

Det er avvik:

Noen dører bør justeres, og folien er noe løs enkelte steder.

Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Om mulig bør avtrekkes før ut gjennom yttervegg.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

I elskapet er det:
Automatsikringer, 32 amp hovedsikring og 8 kurser.

Struerveien 1A, 1725 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 2306
3003 SARPSBORG

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1954

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Veggkonstruksjon — TG IU

Ytterveggene har pussede fasader.
Det antas at ytterveggene er etterisolert utvendig de senere årene.
Ikke kommentert, da fasadene er en del av borettslagets vedlikehold.

Vinduer — TG 1

Vinduene har malte trerammer og to-lags glass.
Det er beslag utvendig på vinduene.
Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se, og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert uten at det er oppgitt i denne rapporten.
Det blir kun gjort kontroll på enkeltevinduer, avvik på årstall kan forekomme.

Dører — TG 2

Entredøren er i antatt Teak.
Balkongdør med to- lags glass og utvendig beslag.

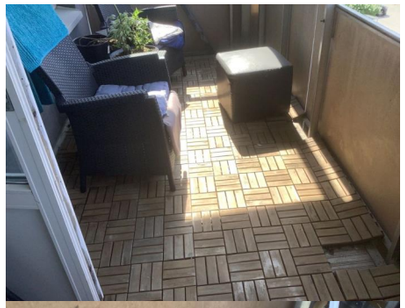
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørene har noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Balkonger, terrasser og rom under balkonger — TG 1

Det ligger løse trefliser på balkonggulvet.
Undergulvet er derfor ikke inspisert.
Det er montert rekkverk med fasadeplater.
Utgang fra stue.



INNVENDIG

Overflater — TG 1

Malte slette himlinger.
Det er noe bruksslitasje på overflatene.
Noe overflatebehandling bør påberegnes.

Struerveien 1A, 1725 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 2306
3003 SARPSBORG

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn — TG 2

Etasjeskille er utført i betongkonstruksjon.
Da etasjeskillet er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert.
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskille, eller gulv på grunn i boligen.
Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten.
Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.
Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er noe mindre skjevheter i gulvene i stuen.

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

Pipe og ildsted — TG IU

Det er montert pipe, men ikke ildsted.

Innvendige dører — TG 2

Innvendige hvite profilerte dører med hvitmalte karmer.
Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.
Det er kun foretatt stikkontroll på funksjon av dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørene har en eldre standard, og har bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Eier opplyser at badet er revovert av henne selv i 2018.
Om mulig bør det fremskaffes bilder av utførelsen.
Det er fliser på veggene og gulvet, samt gulvvarme.
Badet har baderomsinnredning, dusjkabinett, gulvklosett, uttak for vaskemaskin og mekanisk avtrekk.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Overflater vegger og himling — TG 1

Fliser bak innredninger er ikke sjekket.
Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Overflater Gulv — TG 1

Fliser bak innredninger er ikke sjekket.
Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene.
Det er tilfredsstillende fall til sluket som ligger under baderomsinnredningen.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Sluk, membran og tettesjikt — TG 2

Membranen er en lukket konstruksjon, og er derfor ikke inspisert.
Eier opplyser at det er lagt ny smøremembran på gulvet, men denne er ikke dokumntert. Utført i 2018.
Sluket er antatt fra byggeår.
Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på membran, uavhengig kontroll, prosjekteringsplan/kontrollplaner eller lignende.
Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner.
Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.
Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på membranen.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det er ikke klemt mansjett i sluket.
Sluk under dusjkabinett var ikke tilgjengelig.

Konsekvens/tiltak
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
• Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Sanitærutstyr og innredning — TG 1

Innredningene på badet er generelt godt vedlikeholdt, og det er ikke observert skader.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Ventilasjon TG 2

Det er mekanisk ventilasjon men ikke tilluft til rommet.
Ført til antatt felles avtrekkskanal i bygget.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilliggende konstruksjoner våtrom TG IU

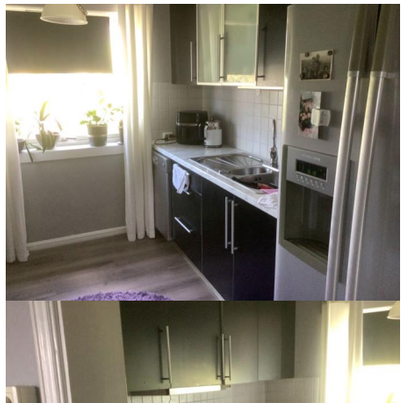
Badet har tilstøtende murvegger, og derfor er ikke hulltaking foretatt.

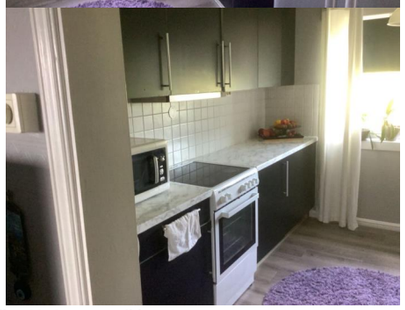
KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning TG 2

Innredningen har ikke integrerte hvitevarer.
Det er fliser på veggen mellom over- underskap.
Dørene er glatte, og har folierte fronter.





Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noen dører bør justeres, og folien er noe løs enkelte steder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avtrekk TG 2

Det er montert avtrekjsvifte, men ikke kanal ut.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Om mulig bør avtrekkes før ut gjennom yttervegg.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Struerveien 1A, 1725 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 2306
3003 SARPSBORG

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE
Norsk takst

Tilstandsrapport

Vannledninger TG 2

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.
TG er kun basert på alder og synlige rør.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Avløpsrør TG 2

Rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.
Ingen synlige skader er observert, men det kan ikke garanterse for feil i skjulte konstruksjoner.

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

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

Ventilasjon TG 1

Boligen har naturlig avtrekk, og ventiler i vegger.

Varmtvannstank TG IU

Eier opplyser at det er felles oppvarming av varmtvann.

Elektrisk anlegg TG 2

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

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

I elskapet er det:
Automatsikringer, 32 amp hovedsikring og 8 kurser.

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
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
   Ingen oppdateringer i følge eier.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei
6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei
8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja
10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja

Undertegnede er ikke fagmann på elanlegg, og derfor anbefales det gjennomgang av fagmann selv om det ikke var synlige feil eller mangler.

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold TG 0

Det er montert brannslukningsapparat i boligen.
Apparatet er ikke funksjonstestet.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

62 m²/62 m²

Boligbygg med flere boenheter : 2 Soverom, Vindfang, Bad, Stue, Kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 050 000

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 2 250 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		**2 250 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	32 499
Fradrag for andel felles gjeld	-	225 691
Konklusjon markedsverdi		**2 050 000**

Markedsvurdering
Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.
Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Struerveien 12 B ,1725 SARPSBORG 58 m² 1952 2 sov		1 690 000	**2 100 000**	352 130	2 452 130	**42 278**
2	Struerveien 6 B ,1725 SARPSBORG 60 m² 1953 2 sov		2 090 000	**2 100 000**	346 259	2 446 259	**40 771**
3	Struerveien 6 A ,1725 SARPSBORG 61 m² 1954 2 sov		1 700 000	**1 775 000**	346 259	2 121 259	**34 775**
4	Struerveien 3 B ,1725 SARPSBORG 63 m² 1954 2 sov		1 850 000	**1 910 000**	241 145	2 151 145	**34 145**
5	Struerveien 11 B ,1725 SARPSBORG 61 m² 1954 2 sov		1 890 000	**1 875 000**	199 668	2 074 668	**34 011**
6	Struerveien 5 B ,1725 SARPSBORG 62 m² 1954 2 sov		1 800 000	**1 800 000**	237 953	2 037 953	**32 870**
7	Struerveien 13 A ,1725 SARPSBORG 61 m² 1953 2 sov		1 650 000	**1 700 000**	211 230	1 911 230	**31 332**
8	Struerveien 9 A ,1725 SARPSBORG 61 m² 1953 2 sov	30-11-2022	0	**1 660 000**	202 365	1 862 365	**30 531**

Om sammenlignbare salg

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

Struerveien 1A, 1725 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 2306
3003 SARPSBORG

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE

Beregninger

Årlige kostnader

Andel felleskostnader er	Kr.	64 788
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**65 000**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	600 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**1 750 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**1 750 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**500 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 250 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.

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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Struerveien 1A, 1725 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 2306
3003 SARPSBORG

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
3. Etasje	62	62	0	Soverom , Soverom 2, Vindfang , Bad , Stue , Kjøkken	
Sum	62	62	0		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.5.2023	Arnstein Mathisen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3003 SARPSBORG	1	2306		0	1993.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Struerveien 1A

Hjemmelshaver
Sarpsborg Kommune,Alvim Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Alvim Borettslag	848473332		SOBBL	Sadeta Sulic

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
5	4 000	32 499	*25.05.2023*	225 691	*25.05.2023*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et eldre, og godt etablert område med bolig- og blokkbebyggelse.
Det er gangavstand til matbutikk, skole og barnehage.
Det er ca 5 minutters bilkjøring til Sarpsborg sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate til privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eier opplyser at eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eier opplyser at eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

I hht opplysninger fra Sarpsborg kommune, ligger eiendommen i et område som er regulert for boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er er feles for borettslaget, og er opparbeidet med gårdsplass med parkering, hage med plen og beplantning.
Tomten er lett skrånende.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1953

Struerveien 1A, 1725 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 2306
3003 SARPSBORG

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ingen	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Struerveien 1A, 1725 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 2306
3003 SARPSBORG

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/VB9815

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæringsskjema

Anticimex® FORSIKRING

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Holmskau & Partners	Oppdragsnr.	194230033		
Adresse	Struerveien 1A				
Postnr.	1725	Sted	Sarpsborg		
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2007	Hvor lenge har du bodd i boligen?	16 år	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr			
Selger 1 Fornavn	Sadeta	Etternavn	Sulic		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

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

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☒ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn: El tjenester Jasmin
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Hele baderom

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☒ Ja
Firmanavn:
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Privat

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Elektrisk

2.3 Er arbeidet byggemeldt?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar: Jeg fikk lån i Sarsborg kommune til å bygge klokken og bad

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn:
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Idfy/E-vitne.no. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 22.05.2023

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn:
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn:
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.
☒ Nei ☐ Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Idfy/E-vitne.no. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 22.05.2023

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Idfy/E-vitne.no. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 22.05.2023

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.
☐	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 22/05/2023 11:51:16 (EES-versjon: 2)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Idfy/E-vitne.no. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 22.05.2023

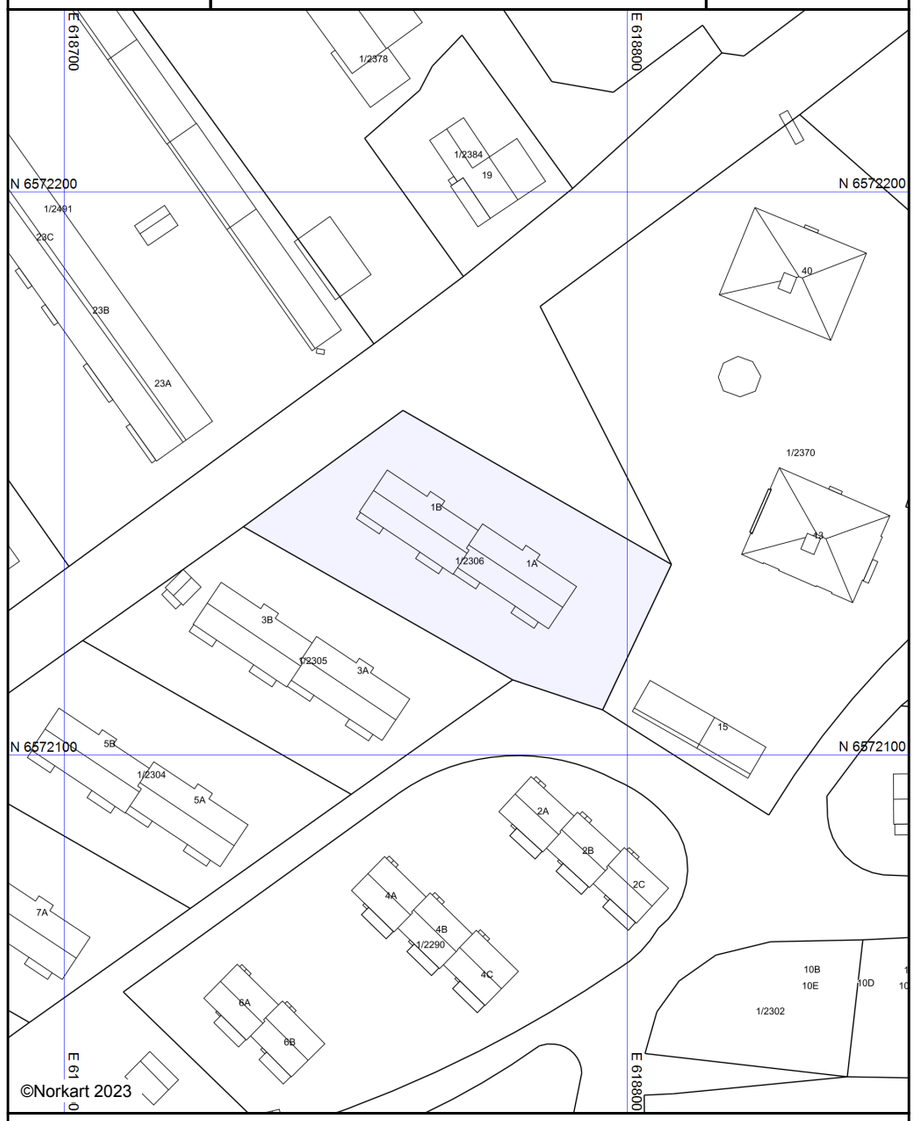
Sarpsborg kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/2306
Adresse: Struerveien 1A
Utskriftsdato: 22.05.2023
Målestokk: 1:1000

N

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.
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
- *Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §*
  - Område for boliger med tilhørende anlegg
  - Område for industri/lager
  - Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)
- *Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (*
  - Kjøreveg
  - Annen veggrunn
  - Gang-/sykkelveg
  - Gangveg
  - Jernbane
  - Havneområde (landdelen)
  - Skipsled
- *Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,*
  - Park
- *Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §*
  - Parkbelte i industristrøk
  - Frisiktsone ved veg
  - Naturvernområde (på land)
  - Naturvernområde i sjø og vassdrag
- *Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .*
  - Fellesareal for garasjer
  - Felles grøntanlegg
- *Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198*
  - Grense for restriksjonsområde
- *Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL*
  - Forretninger
  - Næringsbebyggelse
  - Avløpsanlegg
  - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- *Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn*
  - Fortau
  - Annen veggrunn - grøntareal
  - Trase for jernbane
  - Kai
  - Samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastru
- *Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1*
  - Vegetasjonsskjerm
- *Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluf*
  - Landbruksformål
- *Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12*
  - Faresone - Ras- og skredfare
  - Faresone - Flomfare
  - Sikringsone - Frisikt
- *Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB*
  - Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
  - Bestemmelseområde- Midlertidig bygg- og ar
  - Bestemmelseområde- Midlertidig bygg- og ar
- *Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE*
  - Sikringsonegrense
  - Bestemmelsegrense
  - Bestemmelsegrense midlertidig bygg- og anle
  - Bestemmelsegrense midlertidig bygg- og anle
- *Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*
  - Regulerings- og bebyggelsesplanområde
  - Regulerings- og bebyggelsesplanområde
  - Planens begrensning
  - Planens begrensning
  - Faresonegrense
  - Formålsgrense
  - Formålsgrense
  - Eiendomsgrense som skal oppheves
  - Byggegrense
  - Bebyggelse som inngår i planen
  - Bebyggelse som forutsettes fjernet
  - Regulert senterlinje
  - Frisiktslinje
  - Målelinje/Avstandslinje
  - Stenging av avkjørsel
  - Avkjørsel
  - Abc Påskrift feltnavn
  - Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
  - Abc Påskrift areal
  - Abc Påskrift utnytting
  - Abc Påskrift bredde
  - Abc Påskrift plantilbehør

Utskriftsdato: 22.05.2023

Sarpsborg kommune
Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG
Telefon: 69 10 80 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3003	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	2306	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Struerveien 1A, 1725 SARPSBORG								

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201201
Navn	Kommuneplanens arealdel 2015 - 2026
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3003/dokumenter/3836/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20vedtatt%2018.06.15%2C%20revidert%20og%20vedtatt%2010.12.15%2C%20arealplan%202015%20-%202026.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 989 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende
	Delareal 4 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 1 994 m^2 **KPHensynsonenavn** H810_Sandesund-Greåker **KPGjennomføring** Krav om felles planlegging

ORDENSREGLER FOR Alvim Borettslag

SIST ENDRET 28.04.2021

1. Formål og omfang

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

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2200-0700 på hverdager og mellom 23.00 til 08.00 i helgen (fredag og lørdag) og mellom 21.00 og 10.00 på søndager og helligdager. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2200, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

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

- på hverdager klokken 0700-2000
- i helg og helligdager klokken 1000-1800

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- at det ikke kastes bind, bleier, kluter etc. i toalettene

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger og parabolantenne.

Montering av varmepumpe er ikke tillatt.

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

4. Fellesarealer

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

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene. Miljøskadelig avfall leveres på spesialavfallsstasjon eller miljøstasjon.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner, sykler, ski, kjelker eller lignende, skal ikke hensettes i gangene. Skotøy skal ikke plasseres utenfor entrèdørene.

Trapper og ganger skal ikke benyttes som lekeplass for barn.

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

Inngangsdørene skal låses etter kl. 23.00. Utvendig lys ved inngangene skal alltid være påslått.

Blomster og blomsterkasser utenfor balkongen er ikke tillatt.

Fotballsparking på gårdsplassen eller plenen, er ikke tillatt.

5. Kjøring og parkering

Det er én parkeringsplass til hver boenhet, og parkering skal kun skje på anviste plasser foran blokkene. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

Biler, barnevogner og lignende, må ikke parkeres foran inngangene.

Parkering på gårdsplassen er kun for andelseiere. Gjesteparkering er på siden av blokkene og andelseier plikter å informere sine gjester om å benytte seg av gjesteparkeringen. Det henvises til egnet plass ved vaskekjeller til vask, og annet kortvarig vedlikehold o.I av kjøretøy. Overtredelse vil medføre borttauing av kjøretøyet på eiers regning og risiko.

Avskiltede biler plassert på borettslagets eiendom må jevnlig kontrolleres av eier. Bilen skal være forsynt med tydelig plakat på frontrutens innside med eierens navn, telefon nr. adresse og leilighetsnummer.

Gjenstander plassert utenfor kjøretøyet på den enkeltes plass vil bli fjernet for eierens regning og risiko.

Lading av el.bil/ladbar hybrid skal kun skje på etablerte ladepunkter. Strøm til motorvarmere etc. skal ikke hentes ved bruk av skjøteledninger fra leilighetene.

6. Dyrehold

Søknad om hunde- eller kattehold skal sendes styret. En søknad må være behandlet, og godkjent av styret, før anskaffelse av hund eller katt. Søknadsskjema fåes ved henvendelse til styret.

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

7. Andre bestemmelser

Grilling er kun tillatt med elektrisk eller gassgrill på balkonger. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres.

Grilling med åpen ild er strengt forbudt. Dette gjelder også på på grøntområdene til borettslaget.

8. Brudd på ordensreglene

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

Styret i Alvim borettslag

Områdeanalyse

Sarpsborg kommune områdeanalyse

NORKART

Eiendom	3003 1/2306		
Utskriftsdato	22.05.2023	**Antall datasett**	21

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

2 Berørte datasett

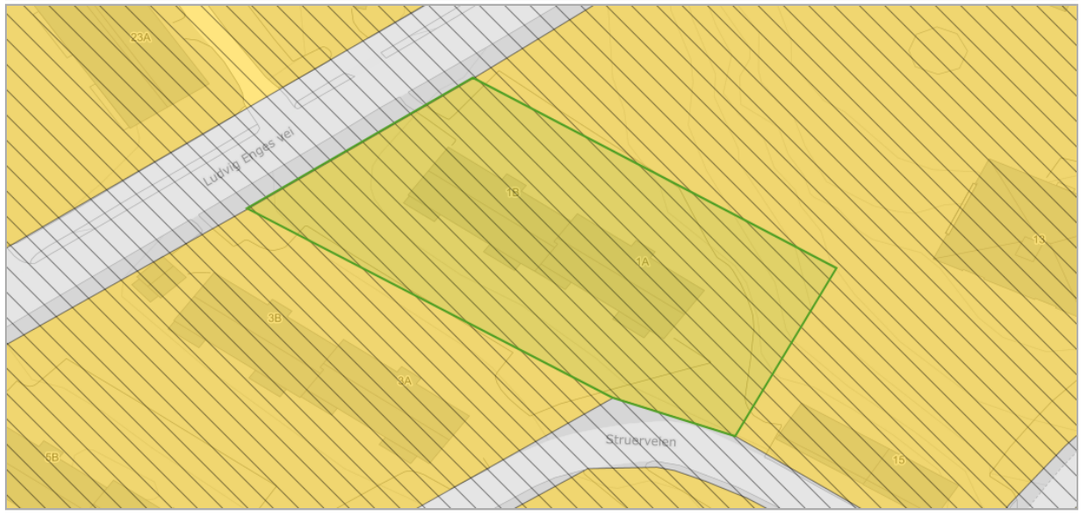
- KOMMUNEPLANENS AREALDEL
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE

19 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-METERSSONE SJØ
- Forslag kommunedelplan Intercity Rolvsøy - Borg bryggerier
- Kommuedelplan hensetting – Fredrikstad Sarpsborg
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- KVIKKLEIRE
- KYSTSONEPLANEN
- Oppheving av reguleringsplaner
- REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID
- VERNEVERDIVURDERING
- FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- Gul liste
- Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- KVIKKLEIRE
- LANGEMYRPLANEN
- REGULERINGSPLAN
- SENTRUMSPLANEN

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

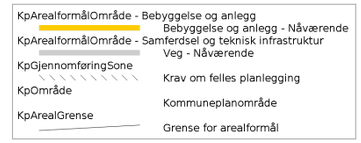
Kilde	Kommunene	**Versjon**	16.05.2023



Om datasettet

Eiendommen ligger innenfor kommuneplanens arealdel. Se plananalysen for mer informasjon. Arealplanen er under revidering. Revideringen kan resultere i endringer av både kart og bestemmelser. Dersom eiendommen ligger innenfor hensynssone H810_Sandesund-Greåker og H810_Ny bru over Glomma i Sarpsborg utgår hensynssone: 'Krav om felles planlegging'. Kulturminner : For ordens skyld, arealplanene inneholder ikke alle opplysninger knyttet til kulturminner. Tiltakshaver oppfordres til å sjekke kulturminnebaser.

Tegnforklaring



Kommuneplanområde

PlanID	Plannavn	Link
201201	Kommuneplanens arealdel 2015 - 2026	Planregister (https://www.arealplaner.no/3003/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3003&planidentifikasjon=201201)

Formålsområde

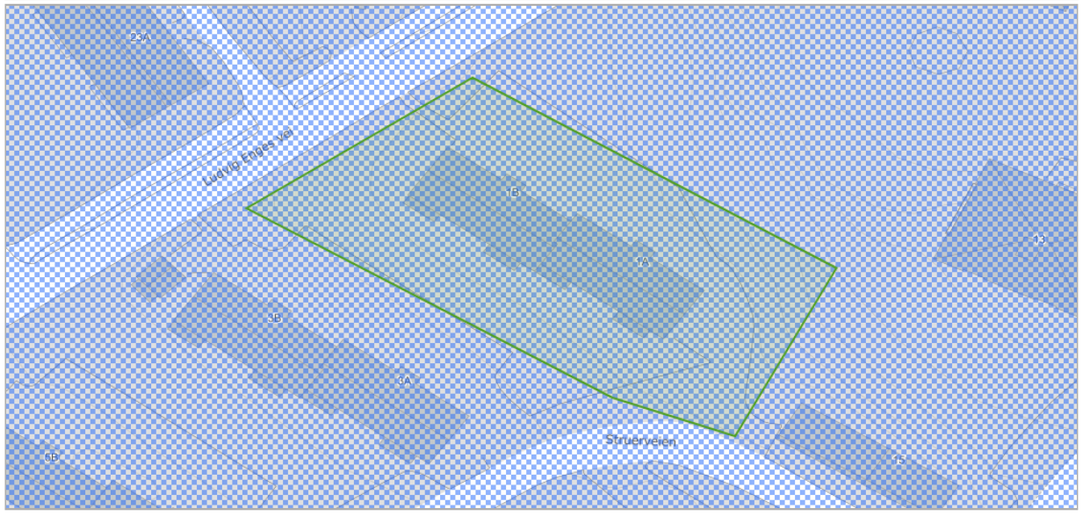
Arealbruksstatus	Kommuneplanformål	Antall
(1) Nåværende	(2010) Veg	2
(1) Nåværende	(1001) Bebyggelse og anlegg	1

Gjennomføringssone

Gjennomføring	Hensynsonenavn
(810) Krav om felles planlegging	H810_Sandesund-Greåker

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	12.05.2023



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Stor

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Stor	Fyllmasse (antropogent materiale)

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Borettslagsandel 5 i Alvim Borettslag (848473332), Sarpsborg kommune

NORKART
Utskriftsdato: 22.05.2023 14:06

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Struerveien 1A	H0302	1/2306	101	3	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SULIC SADETA 230669*****	Eiendomsrett 1/1	STRUERVEIEN 1A 1725 SARPSBORG	Bosatt

Vegadresse: Struerveien 1 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1725 SARPSBORG	Kirkesogn	02020101 Sarpsborg
Grunnkrets	102 Alvimhaugen	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	4 Alvim		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	363316		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	15.11.1954

1: Bygning 363316: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 15.11.1954

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	1216
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1216
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	12

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.11.1954	15.11.1954
Endre bygningsdata	11.01.2022	11.01.2022
Endre bygningsdata	04.05.2022	04.05.2022

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	120	0	120	0	0	0
H03	4	277	0	277	0	0	0
H02	4	277	0	277	0	0	0
H01	4	277	0	277	0	0	0
K01	0	265	0	265	0	0	0

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Borettslagsandel 5 i Alvim Borettslag (848473332), Sarpsborg kommune

NORKART
Utskriftsdato: 22.05.2023 14:06

Borettslag

Navn	Alvim Borettslag	Org.nr	848473332
Adresse	Postboks 335, 1702 SARPSBORG	Ant. andeler	2

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

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	1/2303	1747.7	
Grunneiendom	1/2304	1746.9	
Grunneiendom	1/2305	1748.9	
Grunneiendom	1/2306	1993.6	

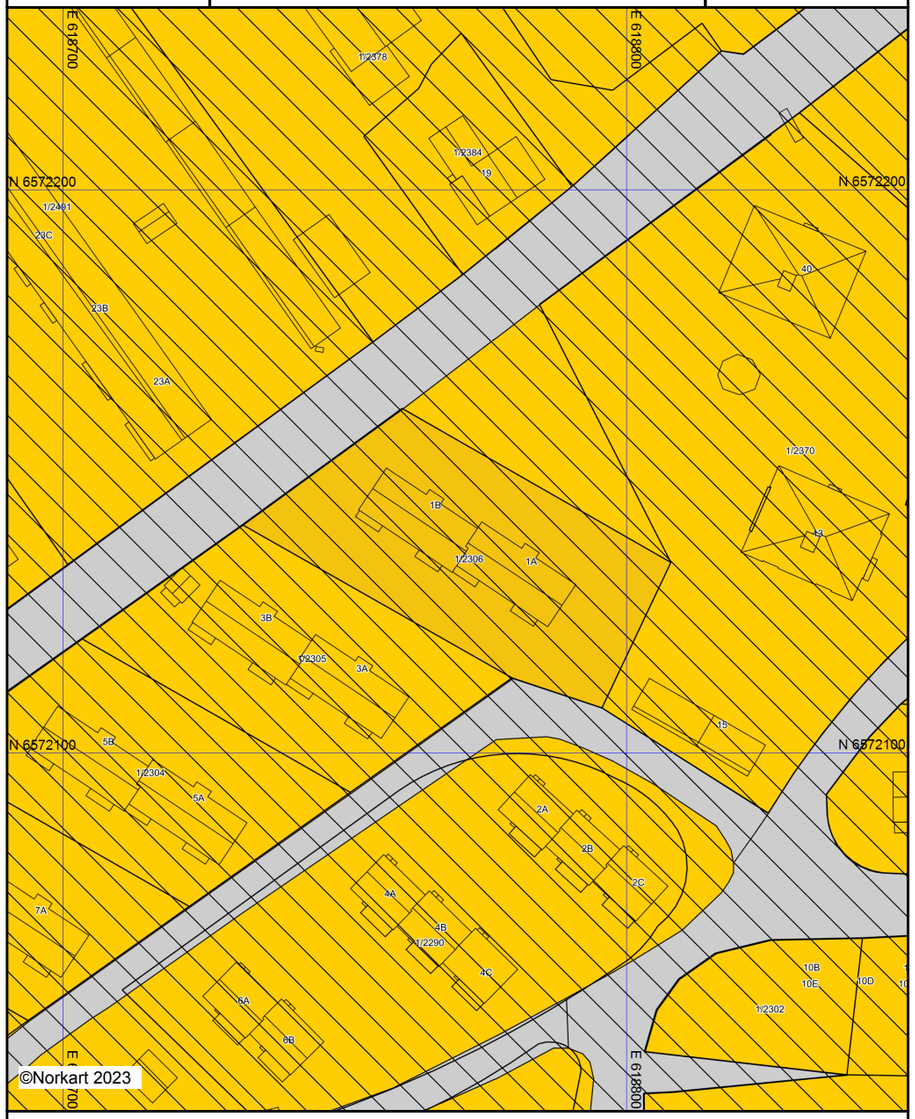
Sarpsborg kommune

Kommuneplan

Eiendom: 1/2306
Adresse: Struerveien 1A
Utskriftsdato: 22.05.2023
Målestokk: 1:1000

N

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

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 1985

- LNF-område

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200

- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Gjennomføringgrense
- Gjennomføringsone - Krav om felles planleg
- Detaljeringgrense
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
- Bebyggelse og anlegg - nåværende
- Bebyggelse og anlegg - fremtidig
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Kjøpesenter - nåværende
- Tjenesteyting - fremtidig
- Veg - nåværende
- Bane - nåværende
- Friområde - nåværende
- LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringst
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Hovedveg - framtidig
- Jernbane - nåværende
- Abc Påskrift områdenavn

SARPSBORG BYGNINGSRÅD

J.-nr. 202/52 Anm. nr. 178/52

Ferdig attest

Under henvisning til bygningslovens § 142 meddeles, at det for

Sarpsborg Boligbyggelag

anmeldte bygningsarbeide på matr.-nr. 2306 ved Struerveien 1

nemlig 3 etasjes boligblokk

kan tas i bruk i overensstemmelse med den meddelte approbasjon 4/11 1952.

Sarpsborg den 26. nov. 1954

for byggesjefen

byggetilsynsleder

Dagbok nr. 157 1953
Dbf 31/1 1953. A.S.
Sarpsborg sorenskriverembete

Sarpsborg sorenskriverembete

Kr. 5.00

Leiekontrakt.

Sarpsborg kommune bortleier herved av sin eiendom matr.nr. 2057 ~~en tomt til~~ tomtene matr. nr. 2303, 2304, 2305 og 2306 til Alvim Borettslag A/L og senere eiere av de hus som oppføres på tomtene.

Tomtene, som er oppmålt ved forretning av 17. juni 1952, har hver ~~har~~ et areal på 1756.1o kvm., ~~og er gitt matr. nr.~~ tilsammen 7024.4o kvm.

Leien skjer på følgende vilkår:

1. Leietiden er 50 — femti — år fra 1. januar 1953.
   Ved leietidens utløp har leieren rett til å fornye kontrakten for et tidsrom av 50 — femti — år, mot ny avgift som fastsettes ved skjønn av 3 menn oppnevnt av byfogden i Sarpsborg, idet avgiften blir å regulere så den motsvarer den verdi tomten da har.

2. I årlig leieavgift betaler leieren ~~kr.~~ kr. 87.8o for hver tomt, tils. 351.2o, svarende til ~~5 % av den verdi tomten har etter en pris av kr. 1 000.00 pr. mål.~~ en leiepris av kr. 50.oo pr. mål.
   Leieavgiften skal betales ukrevet og forskuddsvis til kemneren i Sarpsborg hvert år den 1. januar.

3. Til sikkerhet for leieavgiften har kommunen 1. prioritets panterett i de på tomten til enhver tid stående hus, og i ildebrannstilfelle i husenes assuransesum.
   Er leieavgiften ikke betalt i rett tid, har kommunen rett til — i samsvar med lovgivningen om tvangsfullbyrdelse — å la pantet selge ved tvangsauksjon. Retten til underretning etter tvangsfullbyrdelseslovens § 109, samt rett til utsettelse etter § 111 frafalles.

4. Leieren må ved tomtens bebyggelse rette seg etter de for strøket gjeldende reguleringsbestemmelser og byggeregler.
   Byggetegninger, såvel for nybygg som for forandringer, skal på forlangende forelegges formannskapet til godkjenning.
   Leieren må selv holde tomten forsvarlig inngjerdet.
   Kommunen er uten ansvar for tomtens beskaffenhet og bæreevne.

5. Leieretten kan ikke overdras før tomten er bebygget.
   Framleie av deler av tomten kan kun skje med kommunens samtykke.

6. Kommunen har rett til å ta tomten helt eller delvis tilbake før leietidens utløp, om den trenges i kommunalt øyemed, mot erstatning til alle rettighetshavere etter de vanlige ekspropriasjonsregler.

Tgl. kr. 5,-

7. Sålenge lån av Den Norske Stats Husbank påhviler husene skal,
   a. leiekontrakten ikke utløpe selv om kortere leietid er avtalt,
   ~~b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort,~~
   c. leieavgiften ikke kunne forhøyes, uten bankens samtykke.
   d. Husbanken eller kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til om nødvendig å anta ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av lånets tilbakebetalingstid.

8. I tilfelle tvangssalg skal Husbanken for sin pantobligasjon bare stå tilbake for 1 års leieavgift, og kommunens rett til framtidig leieavgift. ~~må overtas utenom kjøpesummen.~~

Nærværende kontrakt er opprettet i to eksemplarer, ett til hver av partene. De omkostninger som er forbundet med kontraktens opprettelse bæres av leieren.

Sarpsborg den 21. desember 1952.

Som grunneier:
Sarpsborg Kommune.
Sverre Andersen
Vara Ordfører.
Arnejot Hansund
Rådmann.

Som leier:
ALVIM BORETTSLAG A/L.
Olav Langdalen

Dok. nr. 157 ført inn i dagboken ved Sarpsborg sorenskriverembete den 31/1 (1957) 1953
Anmerket i grunnboken - ~~personregistret~~ - og innført i pantebok. Tgl. geb. kr. 5 bet.
Heftelser anmerkes mot gebyr kr. 2,-.
Anmerkes:

Dagbok nr. 755 19 53
Dbf. 28/4
Sarpsborg sorenskriverembete

År 1953 den 28. april ble utvisningsforretning holdt på Sarpsborg sorenskriverkontor bestyrt av sorenskriveren i overvær av medundertegnede vitner

Etter begjæring av Sarpsborg kommune v/ rådmannen utvistes

Matr.nr. 1703

Konduktörforretning er holdt 13. juni 1952 av O.P.Carlsen. Målebrev er dbf. 13/9 1952 som dbnr. 1099, se pantebok A.3.

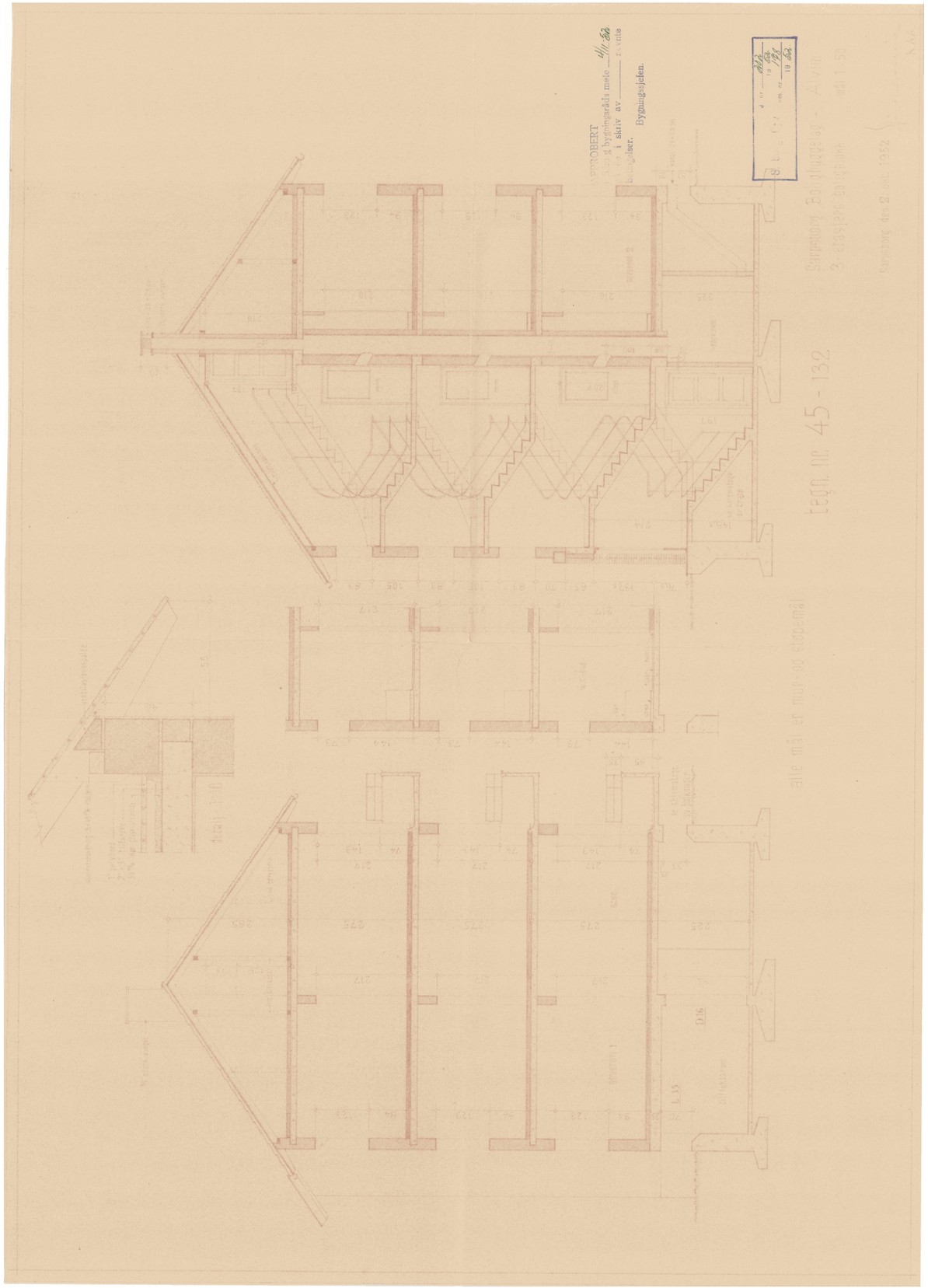
Arealet er 2740,37 kvm. med årlig grunnavgift til Borregaards eiere etter kr. 3,47 pr. 100 kvm. kr. 95,09 som ukrevet erlegges innen hvert års julaften.

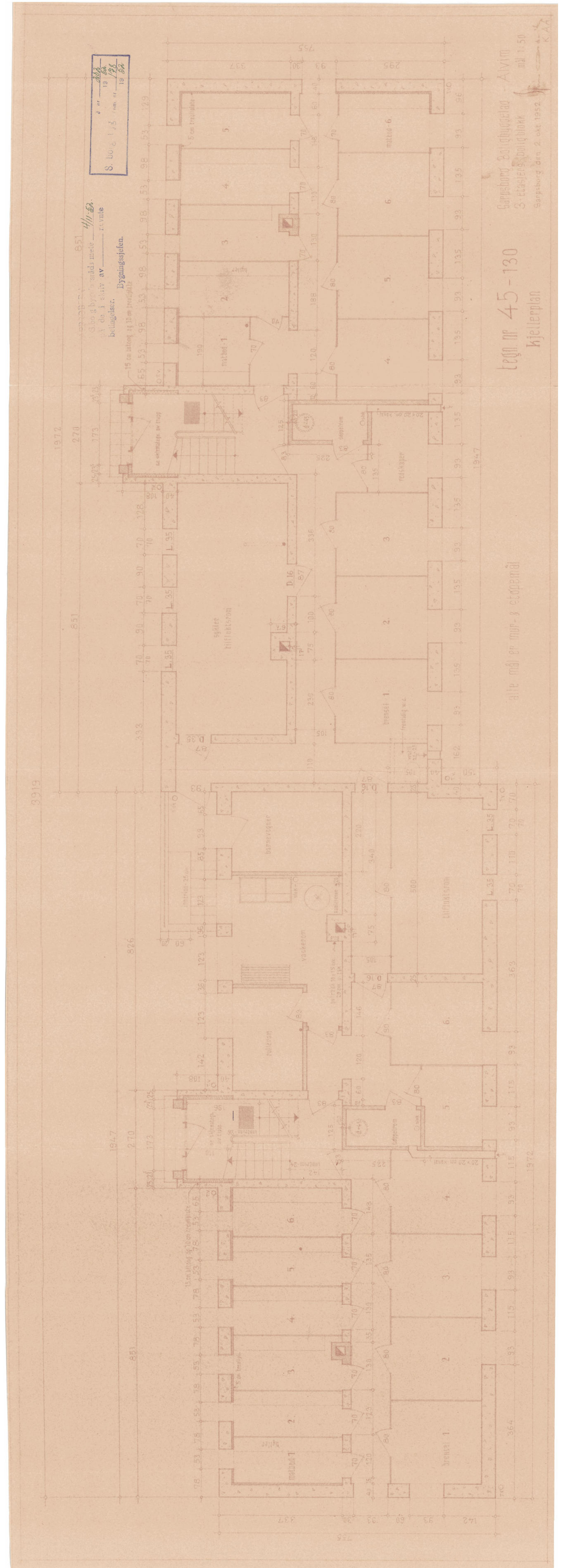
Forretningen sluttet.

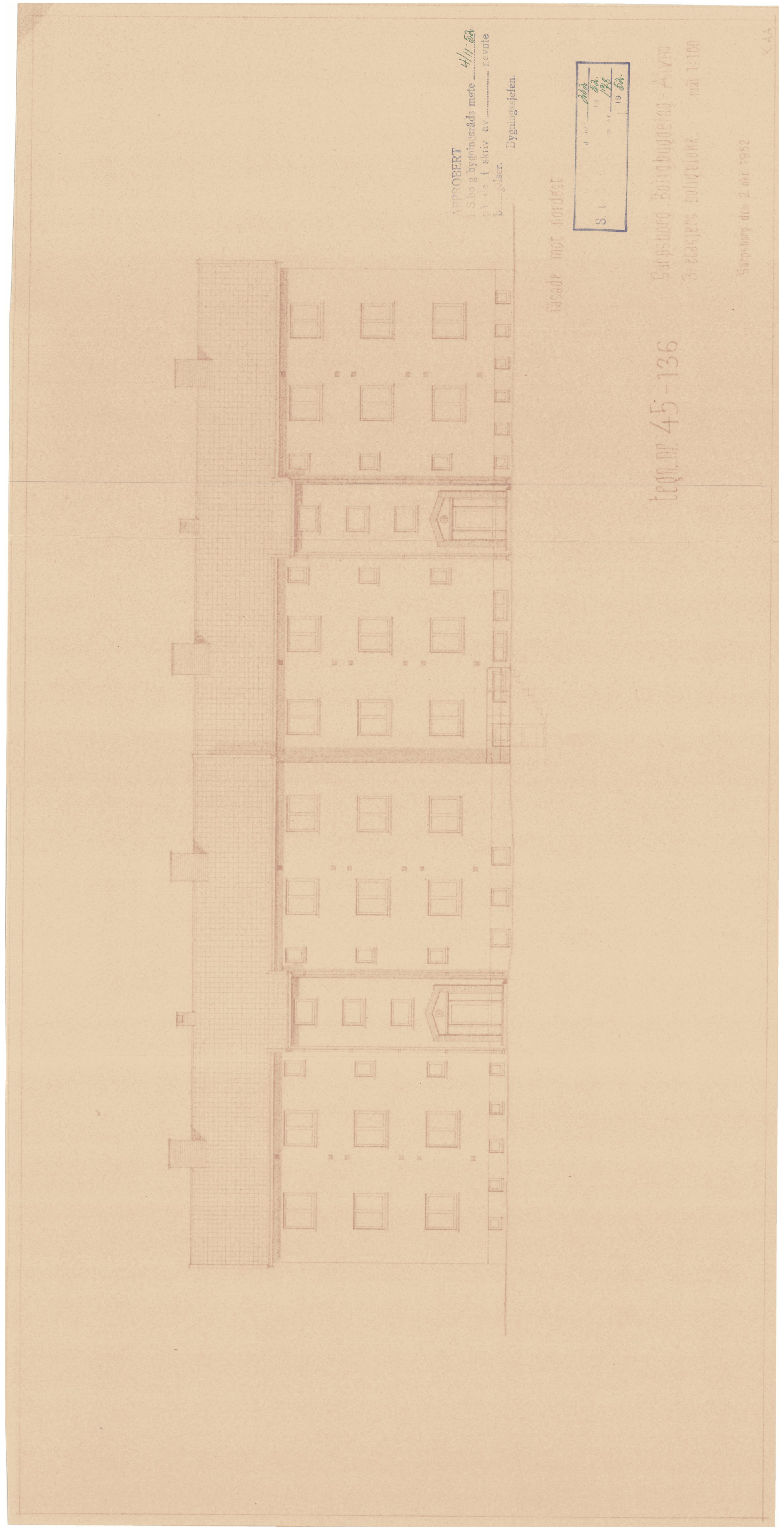
Gerd Nordang

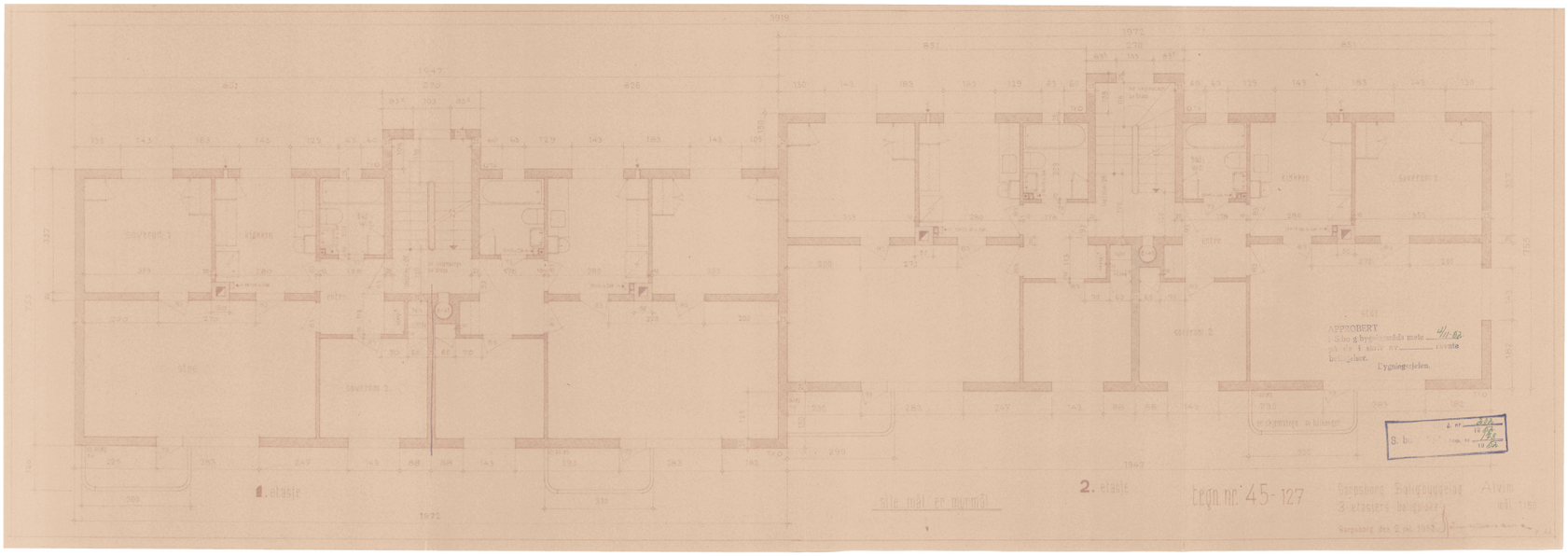
Kr. 20.80 Kr. 5.00

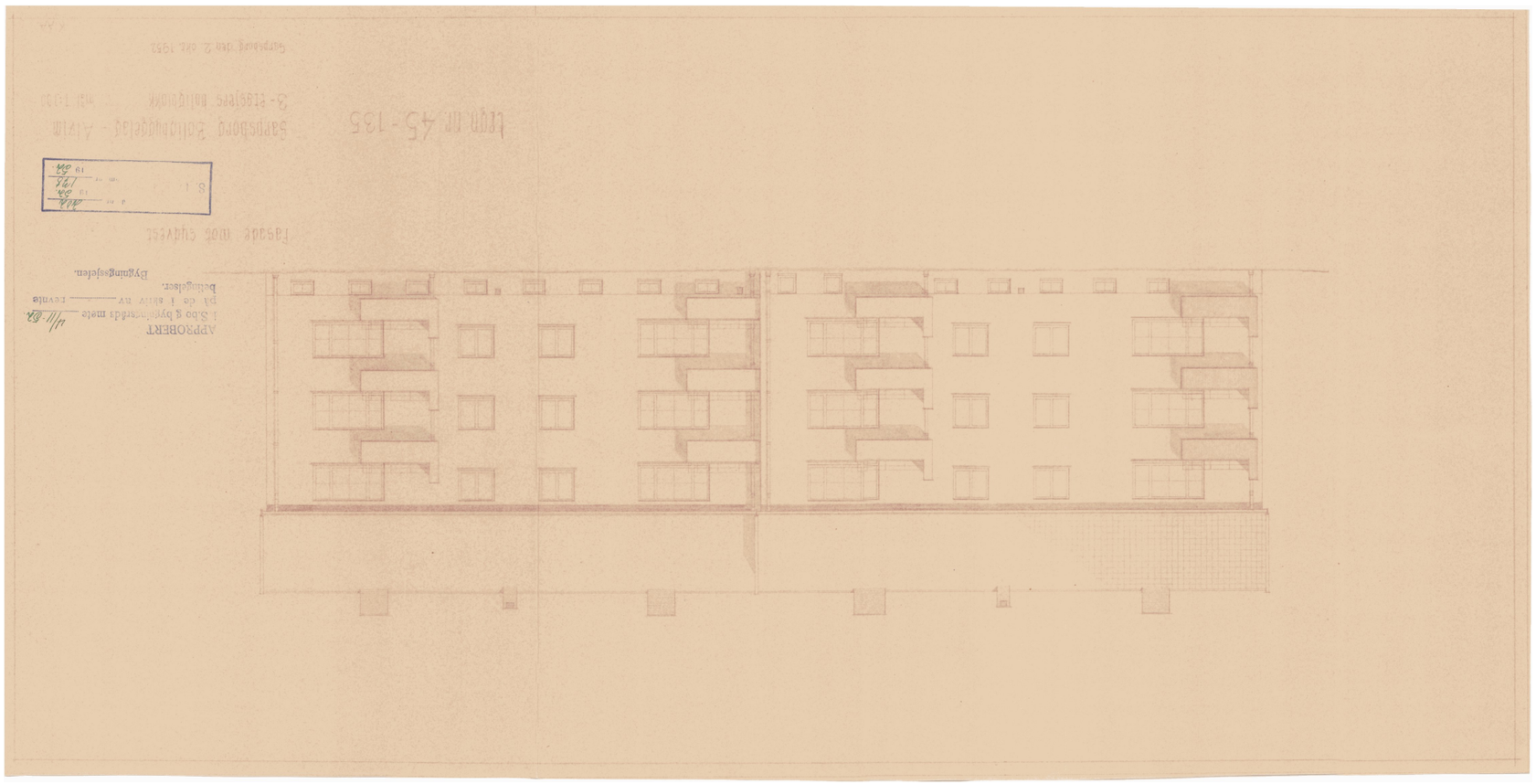
Dok. nr. 755 ført inn i dagboken ved Sarpsborg Sorenskriverembete den 28/4 1953
Anmerket i grunnboken - ~~personregistret~~ - og innført i pantebok. Tgl. gebyr kr. 5,- beholt.
Hefteler anmerkes mot gebyr kr. 2,—.
~~Anmerkes:~~

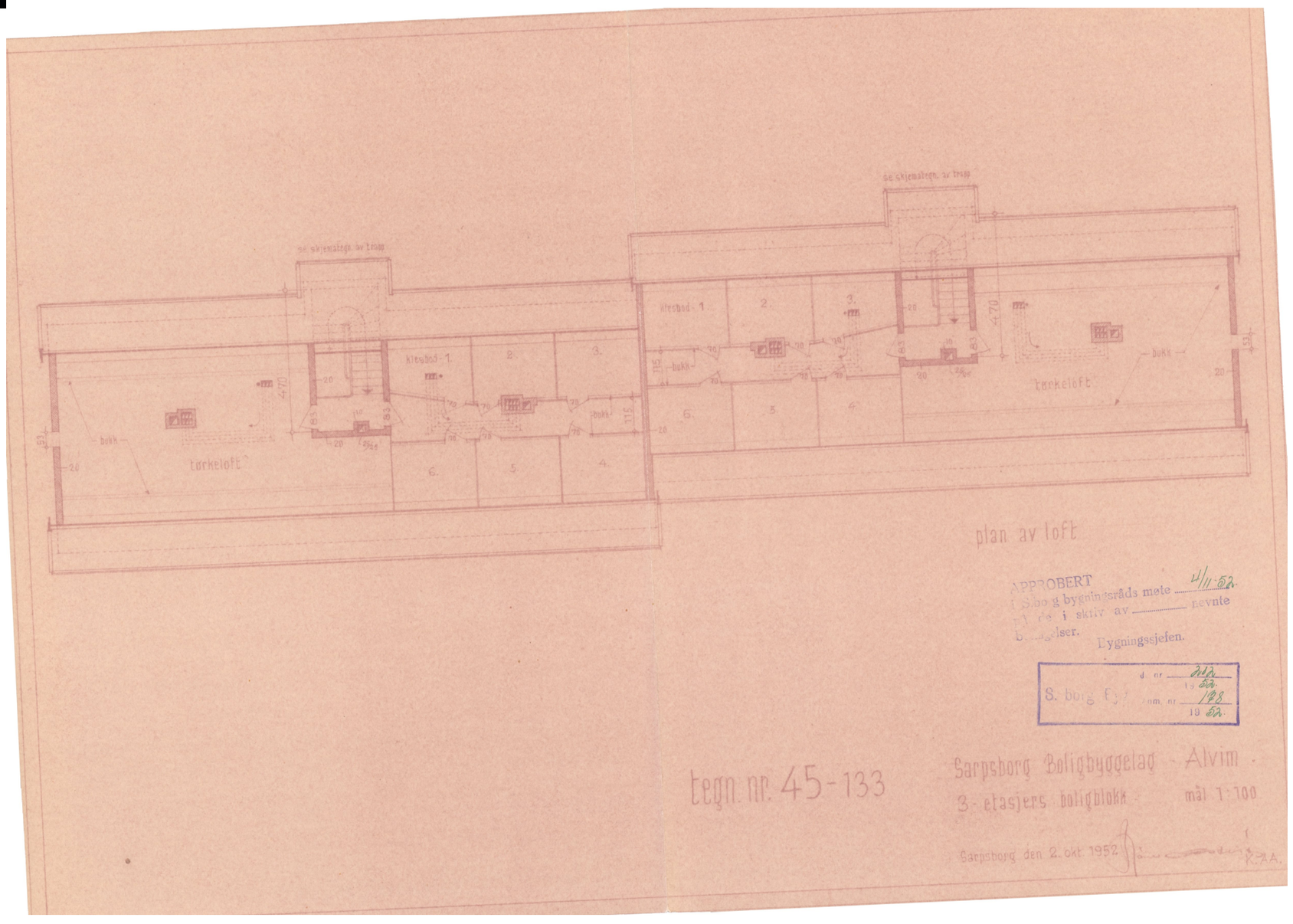


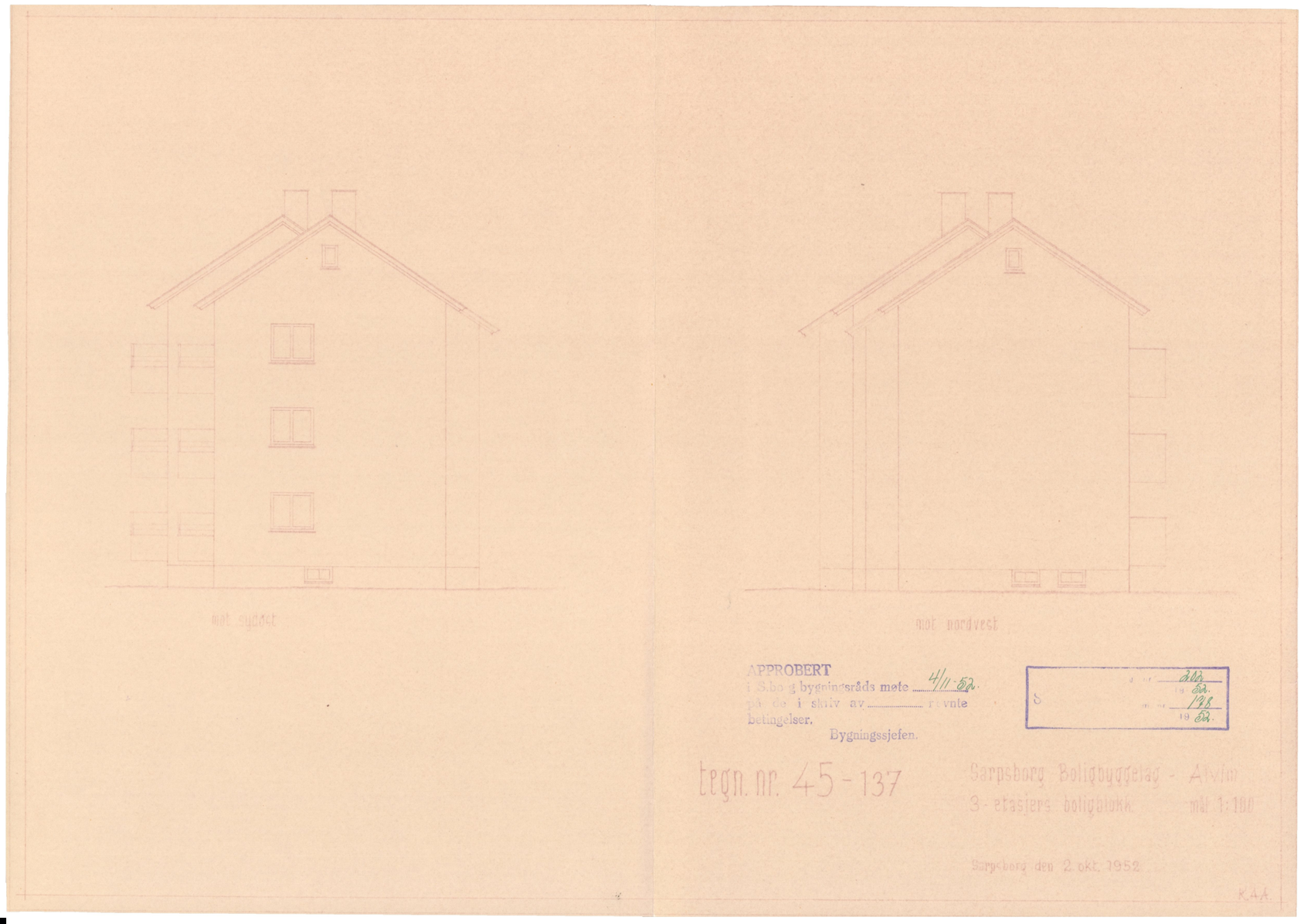

tegn. nr 45-130


tegn. nr 45-136


1. etasje
2. etasje
alle mål er murmål
tegn nr. 45-127
APPROBERT




se skjemategn. av trapp
klesbod 1.
2.
3.
4.
5.
6.
bukk
tørkeloft
470
plan av loft
APPROBERT
i S.borg bygningsråds møte 4/11-52.
på de i skriv av ..... nevnte
betingelser.
Bygningssjefen.
S. borg
d. nr. 202
19 52.
nm. nr. 138
19 52.
tegn. nr. 45-133
Sarpsborg Boligbyggelag - Alvim.
3-etasjers boligblokk
mål 1:100
Sarpsborg den 2. okt. 1952
K.A.A.


mot sydøst
mot nordvest
APPROBERT
i S.borg bygningsråds møte 4/11-52.
på de i skriv av ..... nevnte
betingelser.
Bygningssjefen.
S
d. nr. 202
19 52.
nm. nr. 138
19 52.
tegn. nr. 45-137
Sarpsborg Boligbyggelag - Alvim
3-etasjers boligblokk
mål 1:100
Sarpsborg den 2. okt. 1952
K.A.A.

Alvim Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Onsdag 03.05.2023 kl. 19:00

SOBBLs lokaler, St. Mariegate 112, møterom styre

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av 2 til å undertegne protokollen

2 Årsmelding for 2022

3 Regnskap og revisors beretning for 2022

4 Innkomne saker

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

6.1 Valg av styremedlem for 2 år

6.2 Valg av varamedlem for 1 år

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

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

20.04.2023

Alvim Borettslag

- Styret -

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

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av 2 til å undertegne protokollen

2. Årsmelding for 2022

3. Regnskap og revisors beretning for 2022

4. Innkomne saker

Ingen innkomne saker.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2022 til ordinær generalforsamling 2023.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Wenche Lislerud Bogen
Styremedlem, Dennis Tor-Ivar Halvorsen
Styremedlem, Arnt Willy Eilertsen
Varamedlem, Grethe Elisabeth Aarum Melsom

6.1 Valg av styremedlem for 2 år

Dennis Tor-Ivar Halvorsen er på valg.

6.2 Valg av varamedlem for 1 år

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

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

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

_____

gir med dette fullmakt til:

_____ ,

for å stemme på mine vegne på ordinær generalforsamling i 2023 i Alvim Borettslag.

Sted og dato: _____ , ____ /_____ -2023

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

_____

Viktig å vite om fullmakter:

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

Årsmelding for Alvim Borettslag for 2022

Alvim Borettslag org.nr., 848473332 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

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

Borettslagets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Styret har bestått av

Styreleder, Wenche Lislerud Bogen
Styremedlem, Dennis Tor-Ivar Halvorsen
Styremedlem, Arnt Willy Eilertsen
Varamedlem, Grethe Elisabeth Aarum Melsom

Forretningsførsel og revisjon

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

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2022

Asfalt på gjeste parkering.

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Koble strøm på husnr. på enden av blokkene.
Snekkerpå en dør i 3b.
Service på klipper.
Ny pipe i 5a.

Helse, miljø og sikkerhet

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 23.01.2023

Resultatregnskap for Alvim Borettslag

	Note	2022	2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		1 876 608	1 923 840	1 876 500	2 124 800
Innkrevde kostnader finans		863 424	816 192	863 600	984 900
Sum inntekter		**2 740 032**	**2 740 032**	**2 740 100**	**3 109 700**
KOSTNADER					
Personalkostnader	1	95 620	77 935	112 000	112 000
Styrehonorar	2	123 000	118 000	122 000	129 000
Arbeidsgiveravgift og pensjon		30 820	27 621	33 000	34 000
Avskrivning	3	6 667	16 000	6 700	0
Revisjonshonorar	4	5 375	5 250	5 500	5 700
Forretningsførerhonorar		119 040	119 040	119 000	121 400
Renhold		934	1 638	3 000	2 000
Vedlikehold	5	559 615	116 768	260 000	225 000
Kabel TV		286 744	265 841	273 800	301 100
Forsikringer		121 283	108 861	119 800	138 600
Kommunale avgifter		440 529	437 579	447 600	493 400
Eiendomsskatt		162 420	162 420	162 500	162 500
Festeavgift		13 388	13 388	14 000	14 000
Kostnader strøm, energi		357 177	216 139	226 200	276 000
Andre driftskostnader	6	79 394	56 439	99 100	110 100
Sum kostnader		**2 402 006**	**1 742 919**	**2 004 200**	**2 124 800**
Driftsresultat		**338 026**	**997 113**	**735 900**	**984 900**
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		12 263	12 529	0	0
Renteinntekter		20 330	380	0	0
Rentekostnader		276 682	189 456	283 400	466 200
Sum finansielle poster		**-244 089**	**-176 547**	**-283 400**	**-466 200**
Resultat		**93 937**	**820 566**	**452 500**	**518 700**
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		93 937	820 566	0	0

Balanse for Alvim Borettslag

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt	7, 12	878 846	878 846
Bygninger	8, 12	6 100 395	6 100 395
Andre driftsmidler	3	0	6 667
Sum anleggsmidler		**6 979 241**	**6 985 908**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		38 056	57 393
Andre fordringer	9	219 826	69 610
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 467 408	1 938 998
Konto for skattetrekk-bundne midler		6 747	668
Sum omløpsmidler		**1 732 036**	**2 066 668**
SUM EIENDELER		**8 711 277**	**9 052 576**

Balanse for Alvim Borettslag

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		4 800	4 800
Opptjent egenkapital		-2 358 074	-2 452 011
Sum egenkapital	**10, 11**	**-2 353 274**	**-2 447 211**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	10 699 307	11 269 312
Borettsinnskudd	13	192 000	192 000
Sum langsiktig gjeld		**10 891 307**	**11 461 312**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 399	0
Leverandørgjeld		147 400	24 841
Skyldig off. myndigheter		11 072	2 833
Påløpte renter		1 147	0
Annen kortsiktig gjeld	14	8 226	10 801
Sum kortsiktig gjeld		**173 244**	**38 475**
Sum gjeld		**11 064 551**	**11 499 787**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**8 711 277**	**9 052 576**

Alvim Borettslag

Sted:_____, dato:_____

Wenche Lislerud Bogen	Dennis Tor-Ivar Halvorsen	Arnt Willy Eilertsen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Noter

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter
Felleskostnadene innkreves månedlig.

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

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

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

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

Disponible midler

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

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

	2022	2021
Disponible midler pr 01.01.	**2 028 194**	**1 802 900**
Endring disponible midler		
Årets resultat	93 937	820 566
Tilbakeføring avskrivninger	6 667	16 000
Avdrag lån	-570 005	-611 273
Årets endring av disponible midler	**-469 402**	**225 293**
Disponible midler	**1 558 792**	**2 028 194**

Omløpsmidler	1 732 036	2 066 668
Kortsiktig gjeld	-173 244	-38 475
Disponible midler	**1 558 792**	**2 028 194**

Note 1 - Personalkostnader

	2022	2021
5000 Lønn til ansatte	85 375	69 301
5020 Feriepenger	5 898	8 634
5092 Feriepenger	4 347	0
Sum	**95 620**	**77 935**

Borettslaget har en renholder som fast ansatt. Øvrige personalkostnader er lønn på timebasis. Antall årsverk: 0,2. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon (OTP).

Note 2 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2022 gjelder for valgperioden 2021/2022.

Note 3 - Andre anleggsmidler

	Rider FR2318FA2 4x4
Anskaffelseskost pr.01.01 :	80 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	80 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	80 000
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	0
Årets avskrivninger :	6 667
Anskaffelsesår :	2017
Antatt levetid i år :	5

Note 4 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2022 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 5 - Vedlikehold

	2022	2021
6600 Vedlikehold bygning	144 011	98 454
6603 Vedlikehold uteområde	405 604	18 313
6609 Egenandel forsikring	10 000	0
Sum	**559 615**	**116 768**

Vedlikehold omfatter løpende fast vedlikehold som snøbrøyting, serviceavtaler for brann og gnagere, samt diverse vedlikehold av uteplass og bygninger. I tillegg er det utført asfaltering av p-plasser.

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

Note 6 - Andre driftskostnader

	2022	2021
6300 Leie av møtelokaler	1 000	1 000
6490 Leie Container	16 842	30 252
6500 Verktøy og redskap	0	532
6550 Driftsmateriell	5 863	2 956
6560 Kostnader elbil lading	32 592	247
6570 Arbeidstøy/verneutstyr	319	0
6720 Honorar for økon.og jur.bistan	741	1 188
6800 Kontorrekvisita	300	0
6940 Porto	0	200
7090 Driftskostn. traktor;maskin	6 454	9 019
7400 Kontingent- fradragsberettiget	3 577	3 206
7710 Generalforsamling/årsmøte	1 875	1 875
7770 Bank og kortgebyr	2 012	1 931
7771 Diverse purregebyr og renter	-295	-499
7790 Andre driftskostnader	8 114	4 534
Sum	**79 394**	**56 439**

Konto 7790 Andre driftskostnader gjelder bidrag Alvimhaugen skole, bistand teknisk avdeling og årslisens HMS perm.

Note 7 - Tomt

Tomter med gnr. 1, bnr. 2303, 2304, 2305 og 2306 er leiet fra Sarpborg kommune fra 21.12.1952 for 50 år, med rett til ytterligere 50 år. Nye parkeringsplasser er opparbeidet i 2019 til kostpris kr 878.846.

Note 8 - Bygninger

Kostpris: 1953	1 731 000
Modernisering, påkost	4 369 395
Bokført verdi 31.12.	**6 100 395**

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført

Note 9 - Andre fordringer

	2022	2021
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	219 826	69 610
Sum	**219 826**	**69 610**

Note 10 - Endringer egenkapital

	2022	2021
Egenkapital 01.01.	-2 447 211	-3 267 777
Årets resultat	93 937	820 566
Egenkapital 31.12.	**-2 353 274**	**-2 447 211**

Note 11 - Egenkapital

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

Note 12 - Pantegjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**12125528064**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2013
Rentesats:	3.80 %
Beregnet innfridd:	30.12.2037
Opprinnelig lånebeløp:	15 800 000
Lånesaldo 01.01:	11 269 312
Avdrag i perioden:	570 005
Lånesaldo 31.12:	**10 699 307**

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	48	222 902	10 699 296

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

Note 13 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd fra 1953 er kr 192 000.

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

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2912 Interimskonto utlegg	0	2 166
2940 Skyldige feriepenger	8 226	8 634
Sum	**8 226**	**10 801**

Resultat og balanse med noter for Alvim Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Alvim Borettslag

Styreleder	Wenche Lislerud Bogen (sign.)	28.03.2023
Styremedlem	Arnt Willy Eilertsen (sign.)	24.03.2023
Styremedlem	Dennis Tor-Ivar Halvorsen (sign.)	26.03.2023

Til generalforsamlingen i
Alvim Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Alvim Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 93 937. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022 og resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Revisorgruppen

Revisorgruppen Østfold AS
Hundskinnveien 98
N-1711 Sarpsborg

Tlf.: +47 69 13 98 88

E-post: sarpsborg@rg.no

Foretaksregisteret
NO 930 575 828 MVA

www.rg.no

Partnere:
Kristen Grivi
Kay Åge Minge
Geir Brautaset

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 28. mars 2023
Revisorgruppen Østfold AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Alvim Borettslag onsdag 03.05.2023 kl. 19:00 - SOBBLs lokaler, St. Mariegate 112, møterom styre .

Tilstede var:
Andelseiere: 4
Andre/medeiere: 1
Antall fullmakter: 2
Antall stemmeberettigede: 6
Totalt møtte: 5
Fra SOBBL møtte: Helen Kjøniksen

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:
Godkjent

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Helen Kjøniksen

1.3 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Helen Kjøniksen

1.4 Valg av 2 til å undertegne protokollen

Vedtak:
Valgt ble: Grethe Elisabeth A. Melsom og Dennis Tor-Ivar Halvorsen

2. Årsmelding for 2022

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Regnskap og revisors beretning for 2022

Vedtak:
Regnskapet for 2022 ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Innkomne saker

Vedtak:
Ingen innkomne saker.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2022 til ordinær generalforsamling 2023.

Forslag: Styreleder bevilges ett honorar på kr 63.000.

Styremedlemmene bevilges ett honorar på kr 30.000 hver.

Varamedlem bevilges ett honorar på kr 15.000.

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av styremedlem for 2 år

Dennis Tor-Ivar Halvorsen er på valg.

Forslag: Dennis Tor-Ivar Halvorsen stiller til gjenvalg.

Vedtak:
Valgt ble: Dennis Tor-Ivar Halvorsen

6.2 Valg av varamedlem for 1 år

Forslag: Varg Ekblad

Vedtak:
Valgt ble: Varg Ekblad

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

Forslag: Ingen

Vedtak:
Styret fungerer som valgkomite.

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

Vedtak:
Valgt ble

Delegat: Varg Ekblad

Varadelegat: Dennis Tor-Ivar Halvorsen

Protokollen ble referert før den ble undertegnet.

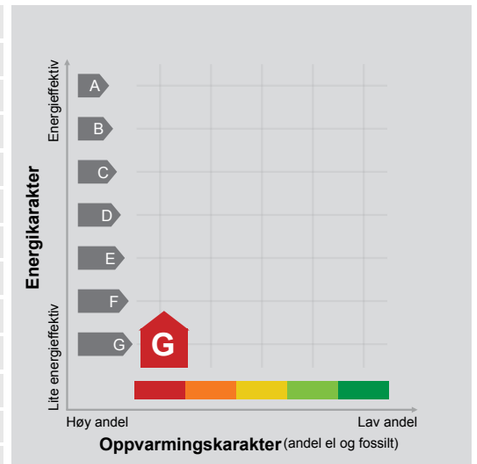
Sarpsborg, 03.05.23

Helen Kjøniksen, møteleder (sign.)
Grethe Melsom, protokollvitne (sign.)
Dennis Halvorsen, protokollvitne (sign.)

ENERGIATTEST

enova

Adresse	Struerveien 1A
Postnummer	1725
Sted	SARPSBORG
Kommunenavn	Sarpsborg
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	2306
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	363316
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	19268cf0-1443-454f-8b0d-0be80a1a6336
Dato	25.05.2023



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Boligkjøperpakken

Hva inneholder boligkjøperpakken?
Boligkjøperpakken inneholder boligkjøperforsikring og Super innboforsikring, og kan inneholde Standard husforsikring avhengig av boligens eierform. Selve husforsikringen kan oppgraderes til superdekning mot et tillegg i prisen. Se forsikringsvilkårene på if.no for nærmere beskrivelse av hver enkelt dekning.

Boligkjøperforsikring
Gjennom forsikringen får du spesialisert juridisk bistand hvis du oppdager skjulte feil eller mangler ved boligen din, slik at du kan få den erstatningen du har krav på. I tillegg dekker forsikringen nødvendig teknisk bistand og eventuelle idømte saksomkostninger. Forsikringen tar med andre ord hånd om den økonomiske risikoen det innebærer å reklamere på et boligkjøp, i tillegg til å hjelpe deg gjennom prosessen.

Flytteforsikring
Flytteforsikringen dekker skade på innbo som oppstår i forbindelse med selve flyttingen.

Innboforsikring med superdekning og vilkårsgaranti
Vår beste innboforsikring med en forsikringssum på inntil 2 000 000 kroner i innbo for boliger med andels-/aksje-/seksjonsnr, og med en ubegrenset sum på innbo for boliger med eget gnr/bnr.

Dobbel boligforsikring
Vi dekker rente- og forsikringspremie med inntil 10 000 kroner per måned på den gamle boligen din. Forsikringen gjelder hvis du ikke får solgt den gamle boligen tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Dekningen gjelder ift. bud opp til 90 % av prisantydningen.

Skadedyr
Vi hjelper deg hvis du får skadedyr eller insekter som veggdyr, kakerlakker, stokkmaur m.m. i boligen din. Med Super innboforsikring tar vi hånd om hele denne prosessen for deg.

Husforsikring
Vår standard husforsikring sikrer hjemmet ditt ved brann, vannskader, innbrudd m.m. Forsikringen kan oppgraderes til superdekning hos If.

Verdibevis
Selges eiendommen med verdibevis på bad, tak eller drenering, vil du ved kjøp av boligkjøperpakken få dekket reparasjon av Våtrom, Yttertak og Drenering hvis det er utett. Verdibeviset er gyldig i fire år forutsatt at kunden til enhver tid har boligen forsikret i If

Når gjelder forsikringen?
Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og i ett år etter overtakelse. Prisen du betaler for boligkjøperpakken gjelder det første året, og betales sammen med omkostningene ved boligkjøpet. Dette innebærer at du ikke får en særskilt faktura for forsikringene dine det første året. Selve boligkjøperforsikringen kan beholdes i opptil fem år, og vil årlig koste 300 kroner for boliger med eierform aksje, andel og seksjonsnummer og 450 kroner for boliger med eget gnr/bnr.

Egenandel
Egenandel avhenger av skadetype, og varierer fra 2 000 til 10 000 kroner. Ved bruk av boligkjøperforsikringen er egenandelen 4 000 kroner, mens vi dekker inntil ti timer innledende juridisk bistand før du betaler egenandel. Egenandelen refunderes dersom du mottar erstatning fra selgeren.

Priser på Boligkjøperpakken:

Boliger med andels-/aksjenummer	6 850 kroner
Boliger med seksjonsnummer	7 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	12 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	14 650 kroner

Merk: For alle boliger med seksjonsnummer eller andelsnummer er ikke bygningsforsikring inkludert i pakken.

Om du har spørsmål til boligkjøperpakken
kan du kontakte oss på boligkjoper@if.no, eller på 21490081

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet
boligkjøperforsikringen gjør du dette på
boligkjoperforsikring@if.no, eller på 21497287
Se også if sine hjemmesider for mer informasjon

ADVOKATFORENINGEN

EIENDOM NORGE

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 eigedom (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 tuneren/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. AVTREKKSVIFTER 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/avgrensingskabel 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.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøpere må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøpere kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE
Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg

Norsktakst.no

NEF.no

Forbrukerrådet.no

EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon
OM BUDGIVNING

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 194230033
Adresse: Struerveien 1A, 1725 Sarpsborg
Betegnelse: GNR 1, BNR 2306 i Sarpsborg kommune

Gis herved bud stort kr. ..... **skriver** .....

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse: .....

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .....

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

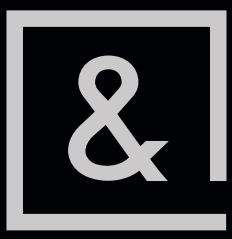
ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)



PARTNERS.NO