

HOLMSKAU
PARTNERS



VIKENS GATE 6H

04

Nøkkelinformasjon/Megler

20

Beliggenhet

22

Plantegning

28

Eiendommen

35

Tekniske dokumenter

VIKENS GATE 6H

Prisantydning	3 290 000
Fellesgjeld	413 407
Omkostninger	8 009
Totalpris	3 711 416
Fellesutgifter	7 946 pr. mnd.
P-rom	83 m2
Bruksareal	96 m2
Soverom	2
Bad	1
Etasje	1
Eierform	Borettslag
Byggeår	2004



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

Entre

Velkommen inn i Vikens gate 6H, hvor alt er på en flate!

Stue

Stuen er luftig og har plass til både sittegruppe og spisegruppe. Det er slette flater på vegger og i taket.

Kjøkken

Pent lyst kjøkken med god plass til kjøkkenbord og god fremkommelighet.

Baderom

Baderommet har tilgang fra to sider. Du kan altså gå inn både via vaskerommet eller hovedsoverommet. Det er god plass og ingen terskler å komme seg over.

Vaskerom

På vaskerommet er det lagt opp for vaskemaskin. Varmtvannstanken er også lokalisert på vaskerommet. Innenfor vaskerommet er det også et lite ekstra toalett som passer ypperlig for gjester.

Soverom

Et stort og luftig hovedsoverom med tilgang fra stuen. Baderommet har også egen tilgang fra soverommet. Det ekstra soverommet i boligen blir ofte benyttet som gjesterom eller kontor.

Innglasset balkong

Denne flotte boligen har også en koselig innglasset balkong. Det er dirkete utgang fra stuen.













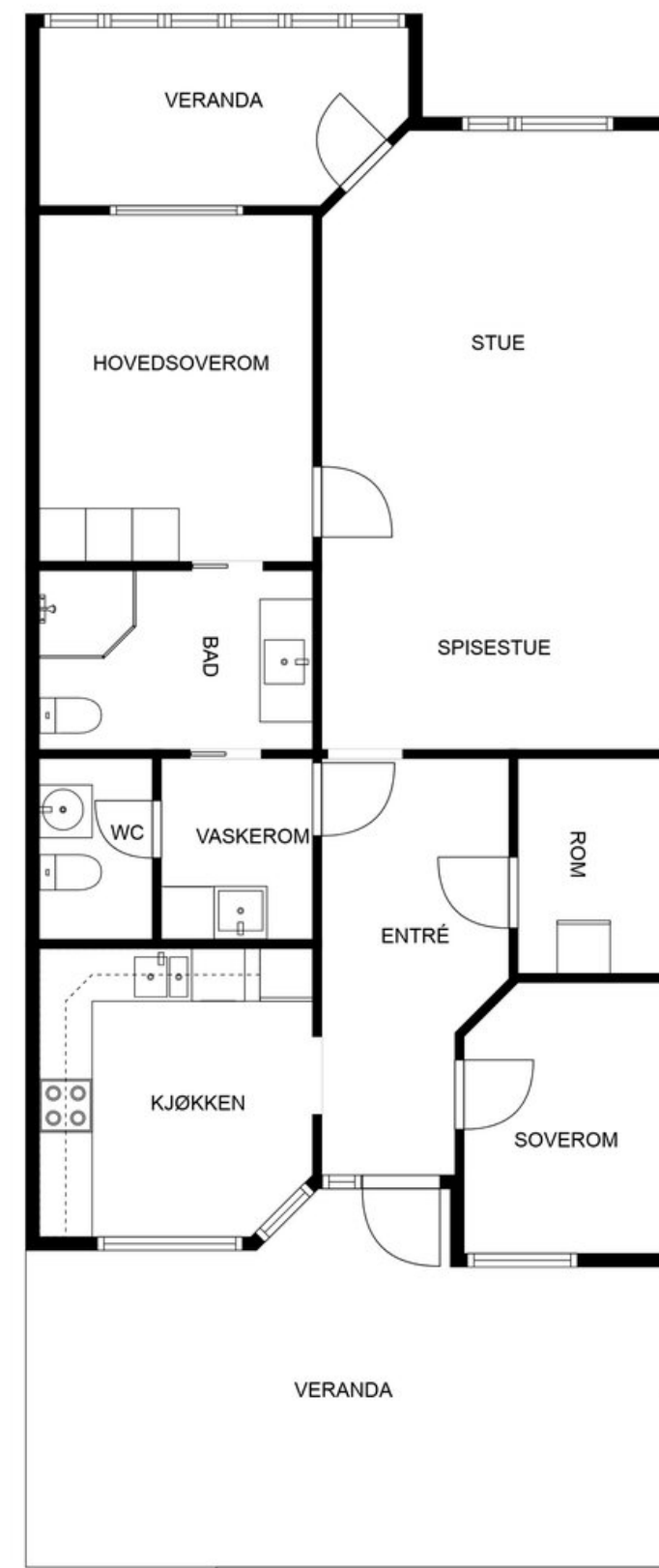




BELIGGENHET

Vikens gate 6 H ligger sentralt plassert på Fritznerbakken, en meget populær del av Sarpsborg sentrum. Her kan du parkere bilen trygt, i borettslagets egne garasjekjeller, for her bor du med gangavstand til "alt". Til tross for den sentrale beliggenheten, finner du mange tilbaketrukne og rolige gater på Fritznerbakken med koselige gatetun og småhusbebyggelser, side om side med moderne boligprosjekter. I Sarpsborg sentrum finner du alt et moderne bysentrum kan tilby: Det meste innen varehandel, mange gode spisesteder, gode kulturtilbud, parker og friarealer, helsetilbud og offentlige kontorer. Det er også kort vei til friluftss- og turområder i og rundt lysløypa på Kurland, samt friområder ved Glengshølen. Det er kort vei til påkjørsel E6 og det tar ca. 1 times kjøring til Oslo og ca. 20. min. til Sverige. Skal du til sykehuset på Kalnes tar det kun 10. min. med bil.

PLANTEGNING



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



Vikens gate 6H

Nabolaget Gleng/Fritznerbakken - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Vikens gate	1 min
Linje 130, 135, 142, 153	0.1 km
Sarpsborg stasjon	8 min
Linje RE20	0.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 36 min
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 49 min

Skoler

Kurland barneskole (1-7 kl.)	12 min
470 elever, 23 klasser	1 km
Lande barneskole (1-7 kl.)	16 min
420 elever, 21 klasser	1.3 km
Childrens Intern. School Sarpsborg (1-10 kl.)	17 min
268 elever, 14 klasser	1.3 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.)	10 min
600 elever, 33 klasser	0.8 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min
360 elever, 26 klasser	2.9 km
St. Olav videregående skole	13 min
860 elever, 42 klasser	1 km
Borg videregående skole	10 min
680 elever, 44 klasser	5 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 72/100

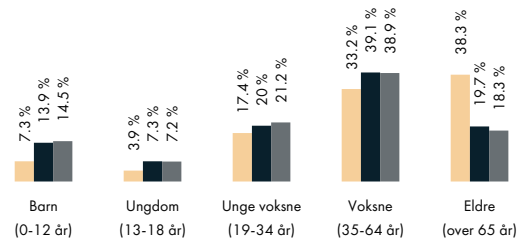


Kvalitet på skolene
Bra 68/100



Naboskapet
Høflige 65/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Askeladden barnehage (0-5 år)	2 min
39 barn	0.2 km
Fritznerbakken barnehage (0-5 år)	3 min
64 barn	0.2 km
Storeper barnehage (1-5 år)	12 min
120 barn	1 km

Dagligvare

Kiwi Kurland	4 min
PostNord	0.3 km
Meny Sarpsborg	8 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. Gående

 Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 79/100

 Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 75/100

 Gateparkering

Vanskelig til tider 74/100

Sport

- 

Eilertsevja grusbane

4 min 

Fotball

0.3 km
- 

Glengsparken sandvolleyballbane

8 min 

Ballspill

0.7 km
- 

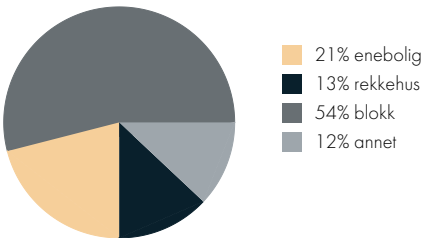
SATS Sarpsborg

9 min 
- 

SKY Fitness Sarpsborg

13 min 

Boligmasse



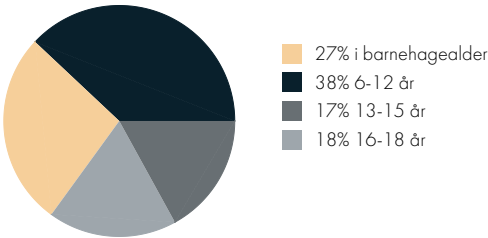
«Midt i sentrum, med nærhet til alt av byens fordeler, nær byens park og det er stille og rolig.»

Sitat fra en lokalkjent

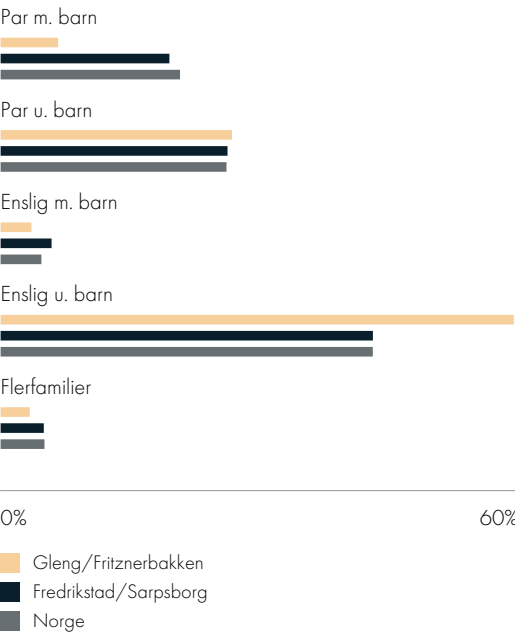
Varer/Tjenester

-  Storbyen
- 9 min 
-  Vitusapotek Sarpsborg
- 9 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

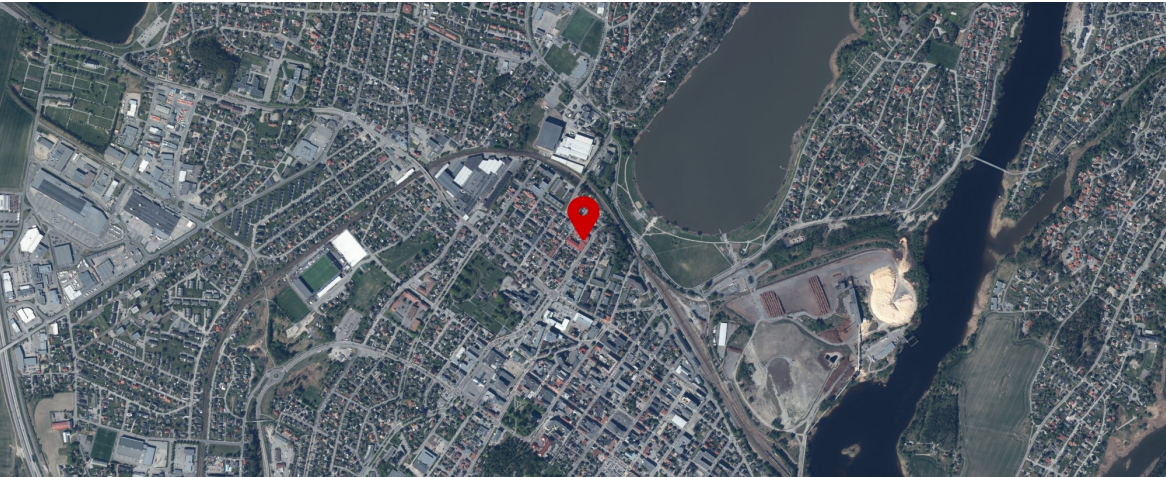


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	37%	54%
Separeert	15%	9%
Enke/Enkemann	12%	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 situatene 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 situatene 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

3 290 000,- (Prisantydning)
413 407,- (Andel av fellesgjeld)

3 703 407,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

480,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)
480,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

199,- (Pantattest kjøper)
6 850,- (Boligkjøperpakke If (valgfritt))

8 009,- (Omkostninger totalt)

3 711 416,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Felleskostnader

7 946 pr. mnd. Styrehonorar, Arbeidsgiveravgift og pensjon, revisjonshonorar, forretningsførerhonorar, vaktmester, renhold, vedlikehold, kabel-tv, forsikringer, kommunale avgifter, eiendomsskatt, kostnader - strøm - energi, andre driftskostnader.

Andel fellesgjeld

413 407

Borettslag

Borettslag: Borg borettslag, Orgnr: 984291906

Sikringsordning fellesgjeld / in-ordning

Nei

Fellesgjeld / lånevilkår

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 11484673 6, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 02.06.2023: 2.96% pa.

Antall terminer til innfrielse: 23

Saldo per 02.06.2023: 9 165 918

Andel av saldo: 413 407

Første termin: 01.06.2005Første avdrag: 01.06.2013
(siste termin 01.12.2034)

Flytende rente

Lånet er åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld

Forsikring

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer: 87377250

Vedtekter / husordensregler

I følge vedtektene er det krav om styregodkjenning av ny eier.

I følge vedtektene er det krav om styregodkjenning i forbindelse med utleie.

Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Husdyrhold

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 tilstandsgrader 2 og 3:

TG2

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

- Radon - Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger eller tiltak.

- Bad/vaskerom - Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunkt. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25mm. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk i dusjsonen, og ei heller avrenning til sluk. Det er lav terskel til det ene soverommet fra badet.

- Bad/ vaskerom - Mer enn halvparten avforventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Elektrisk anlegg - Automatsikringer, 50 amp hovedsikring og 12 kurser.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

- Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

* Innglassert veranda 2005/2006

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

* Kontroll, sjekk med styret

Dødsbo, selgere kan ha begrenset med informasjon

da de ikke har bebodd eiendommen.

Boligens areal

Primærrom: 83 kvm, Bruksareal: 96 kvm

1. etasje:
Bruksareal: 83 m².
Primærrom: 96 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Vindfang, soverom, soverom 2, kjøkken, gang, stue, toalettrom, bad/ vaskerom.

Arealet av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet som opptas av innvendige vegger mellom disse rommene. I praksis er dette arealet tilnærmet likt primærrommenes bruksareal (BRA). Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser.

Adkomst

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

Tomt

Areal: 1 660 kvm, Eierform: Fellestomt

Tomten er fellesareal.

Garasje / parkering

Ja - Egen parkeringsplass i garasjekjeller.

Byggemåte

Ytterveggene antas å være i isolert trekonstruksjon. Det er liggende kledning på ytterveggene ved balkong og inngangsparti. Øvrige vegger er mot andre leiligheter. Vinduene har malte trerammerog tre-lags glass. Det er utvendig beslag på vinduene. Avhengig av lys og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se, derfor kan set være punkterte glass uten at det er oppgitt i rapporten. Det blir kun gjort kontroll på enkelte vinduer. Det er malt ytterdør med sidefelt. Balkongdør er malt og har tre-lags glass og utvendig beslag. Balkongen har betonggulv og er innglasset med åpningsbare vinduer. Balkonen er vendt mot vei og har utgang fra stue.

Ferdigattest / brukstillatelse

Ferdigattest er utstedet for eiendommen den 26.01.2004. Ferdigattest følger vedlagt.

Energimerking

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

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr. 844 179 pr. 07.06.23

Formuesverdi som sekundærbolig kr. 3 039 044 pr. 07.06.23

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 (alle andre boliger).

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål. Reguleringsskart med bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Offentlige planer

Kommunedelplaner

Id 201501

Navn Kommunedelplan sentrum 2019-2031

Plantype Kommunedelplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 20.06.2019

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3003/dokumenter/9130/Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20sist%20revidert%2020.10.22.pdf>

Delarealer

Delareal 1 658 m

Arealbruk Sentrumsformål,Nåværende

Delareal 1 659 m

KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø

KPHensynsonenavnH570_07

Delareal 1 659 m

BestemmelseOmrådenavnH570_7

KPBestemmelseHjemmel hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø

Delareal 1 658 m

BestemmelseOmrådenavnSuburban tett bebyggelse

KPBestemmelseHjemmel byggegrenser,

utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 1 659 m

KPHensynsonenavnH310_01

KPFare Ras- og skredfare

Reguleringsplaner

Id 11080

Navn Fritznerbakken

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 15.02.2001

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3003/dokumenter/229/1180.pdf>

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.

Dødsbo

Eiendommen selges som et dødsbo, og arvingene har begrenset med kunnskap om boligens tilstand, da de aldri har bebodd den.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt i

salgsoppgaven.

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 bygningssakkyndig 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 boret 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 andelshavers 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

Full oversikt over vedtekter følger vedlagt.

Videre følger punkter for forkjøpsrett slik de står i vedtektene under:
3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

Adresse og matrikkel

Vikens gate 6H, 1707, Sarpsborg, Gnr. 1 bnr. 1016, andelsnr. 108 i Borg borettslag med orgnr. 984291906 i Sarpsborg kommune

Eier

Ann Kristin Kilde Henriksen
Vidar Kilde

Oppdragsnummer

194-23-0044

Meglers vederlag

Kommunale opplysninger (Kr.2 675)
Provisjon fast (Kr.35 000)
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.480)
Sikringsobligasjon - Statens Kartverk (Kr.430)
Tinglysingsgebyr elektronisk (Kr.897)
Visninger pr. stk. (Kr.1 500)
Eierskiftegebyr trekkes i oppgjøret - SELGER (Kr.6

215)
Tingl. hjemmelsklæring (Kr.480)
Eierskiftegebyr trekkes i oppgjøret - SELGER (Kr.6
115)
Diverse utlegg oppdrag (Kr.990)
Oppgjør (Kr.5 900)
Opprykk Finn.no (Kr.1 500)
Fotografering bolig (Kr.5 625)
Opplysninger fra forretningsfører (Kr.4 200)
Tilstandsrapport (Kr.9 000)
Tilrettelegging (Kr.9 900)
Markedspakke (Kr.17 900)
Totalt kr. (Kr.108 807)

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

Vikens gate 6H, 1707 SARPSBORG

SARPSBORG kommune

gnr. 1, bnr. 1016

Andelsnummer 108

Markedsverdi

3 500 000

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 96 m²



Befaringsdato: Rapportdato: 06.06.2023 Oppdragsnr.: 20247-1446 Referansenummer: SD9516

Autorisert foretak: Boligconsult Takst AS



Gyldig rapport
06.06.2023

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

Oppdragsnr.: 20247-1446

Befaringsdato:

Side: 2 av 24



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).



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i første etasje i en flermannsbolig, og er tilknyttet et borettslag. Leiligheten er fra 2004, og generelt godt vedlikeholdt. Det er en innglasset balkong, og fine felles utearealer. Det er noen mangler på badet (se kommentarer i rapporten). Det er heis i bygget, samt biloppstillingsplass i kjeller og bod i fjerde etasje.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2004

UTVENDIG

Ytterveggene antas å være i isolert trekonstruksjon. Dete r liggend ekledning på ytterveggene ved balkong og inngangspartiet. Øvrige vegger er mot andre leiligheter. Vinduene har malte trerammer og tre-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 enkelte vinduer, avvik på årstall kan forekomme. Malt ytterdør med sidefelt. Malt balkongdør med trelags glass og utvendig beslag. Balkongen har betonggulv. Balkongen er innglasset med åpningsbare vinduer. Balkongen er vendt mot vei. Utgang fra stue.

INNVEDIG

Overflatene er generelt godt vedlikeholdt, og har liten, eller normal bruksslitasje. Det er malt tapet på veggene, og malte slette himlinger. Gulvene har parkett, og noen rom med beleg. 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 ikke fremlagt dokumentasjon på om det er utført tiltak for radon. Innvendige hvite profilerte dører med hvitmalt karm. Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme. Det er kun foretatt stikkkontroll på funksjon av dører.

VÅTROM



Beskrivelse av eiendommen

Bad/vaskerom
Det er skyvedør mellom bad og vaskeromsdelen, men døren har ikke terskel. Det er fliser på gulvet i daderomsdelen, og beleg på gulvet i vaskeromsdelen. På veggene i badet er det fliser og malt tapet. Malt tapet på veggene i vaskeromsdelen. Gulvvarme i baderomsdelen. Badet har baderomsinnredning, dusjdør, gulvklosett og mekanisk avtrekk. Overflater bak innredninger er ikke sjekket. Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene i dusjonen. Fliser bak innredninger er ikke sjekket. Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene. Det er beleg på gulvet i vaskeromsdelen. Membranen er en lukket konstruksjon, og er derfor ikke inspisert. Sluket er 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 membran. Innredningene på badet er generelt godt vedlikeholdt, og det er ikke observert skader. Det er montert utslagsvask og varmtvannsbereder. Det er mekanisk ventilasjon med tilluft til rommet. Det ble boret 73 mm hull bak dusjhjørnet, og ikke observert fukt i veggen.

KJØKKEN

Innredningen har malte skapfronter i profilert utførelse, og laminert benkeplate. Innredningen har ikke integrert hvitevarer. Det er fliser på veggene mellom over- og underskapene. Det er montert avtrekksvifte over komfyr/platetopp. Det er ukjent hvor avtrekksrørene er ledet.

SPESIALROM

Det er montert gulvklosett, servant og mekanisk avtrekk. Det er beleg på gulvet, og mekanisk avtrekk i hht opplysninger fra selger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert. TG er kun basert på alder og synlige rør. Det meste av rørene er ligger i skjulte konstruksjoner, og er derfor ikke inspisert. Boligen har naturlig avtrekk, og ventiler i vegger. Et soverom har ikke veggventil. Varmtvannstanker er plassert på vaskerommet, og er på 200 liter. Berederen er fra byggeår. I elskapet er det: Automatsikringer, 50 amp hovedsikring og 12 kurser. Dette er et dødsbo, og derfor begrenset med opplysninger. Det er montert 6 kg brannslukningsapparat i boligen. Apparatet er ikke funksjonstestet. Leiligheten har røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

Utearealene er felles for borettslaget, og er pent opparbeidet med heller, asfalt, kantstein, plan og beplantning. Arealene er felles, og derfor ikke inspisert. I hht kart fra NVE ligger eiendommen i et område hvor det kan være marinleire.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	96 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	96 m²
Totalpris	3 900 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Boligbygg med flere boenheter			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	96	83	13
Sum	96	83	13

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 900 000

Forutsetninger og vedlegg

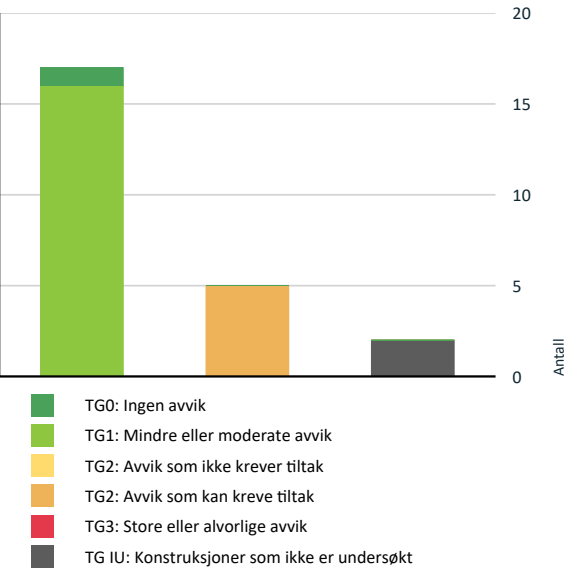
Lovlighet

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

!

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Gå til side
- !

Tomteforhold > Terrengforhold

Gå til side
- TG 2

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Gå til side

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- !

Innvendig > Radon

Gå til side

Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger eller tiltak.
- !

Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom

Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk i dusjonen, og ei heller avrenning til sluk.

Det er lav terskel til det ene soverommet fra badet.
- !

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom

Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Gå til side

I elskapet er det:

Automatsikringer, 50 amp hovedsikring og 12 kurser.

Dette er et dødsbo, og derfor begrenset med opplysninger.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2004

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Leiligheten er godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Veggkonstruksjon TG 1
Ytterveggene antas å være i isolert trekonstruksjon. Dete r liggend ekledning på ytterveggene ved balkong og inngangspartiet.
Øvrige vegger er mot andre leiligheter.



Vinduer TG 1
Vinduene har malte trerammer og tre-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 enkelte vinduer, avvik på årstall kan forekomme.



Dører TG 1
Malt ytterdør med sidefelt.
Malt balkongdør med trelags glass og utvendig beslag.



Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger TG 1

Balkongen har betonggulv.
Balkongen er innglasset med åpningsbare vinduer. Balkongen er vendt mot vei.
Utgang fra stue.



INNVEDIG

Overflater TG 1

Overflatene er generelt godt vedlikeholdt, og har liten, eller normal bruksslitasje.
Det er malt tapet på veggene, og malte slette himlinger.
Gulvene har parkett, og noen rom med beleg.

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 mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Radon TG 2

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på om det er utført tiltak for radon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger eller tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innvendige dører TG 1

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

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Det er skyvedør mellom bad og vaskeromsdelen, men døren har ikke terskel.
Det er fliser på gulvet i daderomsdelen, og beleg på gulvet i vaskeromsdelen.
På veggene i badet er det fliser og malt tapet. Malt tapet på veggene i vaskeromsdelen.
Gulvvarme i baderomsdelen.
Badet har baderomsinnredning, dusjdør, gulvklosett og mekanisk avtrekk.



Tilstandsrapport



Overflater Gulv TG 2

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk i dusjsone, og ei heller avrenning til sluk.
Det er lav terskel til det ene soverommet fra badet.

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Overflater vegger og himling TG 1

Overflater bak innredninger er ikke sjekket.
Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene i dusjsone.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt TG 2

Membranen er en lukket konstruksjon, og er derfor ikke inspisert. Sluket er 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.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, 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.
Det er montert utslagsvask og varmtvannsbereder.

Ventilasjon TG 1

Det er mekanisk ventilasjon med tilluft til rommet.

Tilliggende konstruksjoner våtrom TG 1

Det ble boret 73 mm hull bak dusjhjørnet, og ikke observert fukt i vegg.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning TG 1

Innredningen har malte skapfronter i profilert utførelse, og laminert benkeplate.
Innredningen har ikke integrert hvitevarer.
Det er fliser på veggene mellom over- og underskapene.



Avtrekk TG 1

Det er montert avtrekksvifte over komfyr/platetopp.
Det er ukjent hvor avtrekksrørene er ledet.

Årstill: 2021 Kilde: Eier

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon TG 1

Det er montert gulvklosett, servant og mekanisk avtrekk.
Det er belegg på gulvet, og mekanisk avtrekk i hht opplysninger fra selger.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

TG 1

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



Foderlerskap.



Avrenning fra fordelerskap.

Avløpsrør

TG IU

Det meste av rørene er ligger i skjulte konstruksjoner, og er derfor ikke inspisert.

Ventilasjon

TG 1

Boligen har naturlig avtrekk, og ventiler i vegger.
Et soverom har ikke veggventil.



Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannstanker er plassert på vaskerommet, og er på 200 liter.
Berederen er fra byggeår.



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, 50 amp hovedsikring og 12 kurser.
Dette er et dødsbo, og derfor begrenset med opplysninger.

- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik

Tilstandsrapport

i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?

Ingen oppdateringer.

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

Nei

- 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

- Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, stikkontakter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

- 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

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

- 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

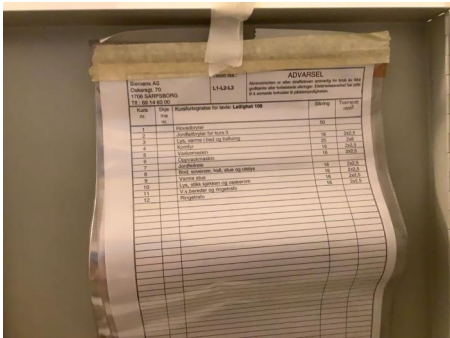
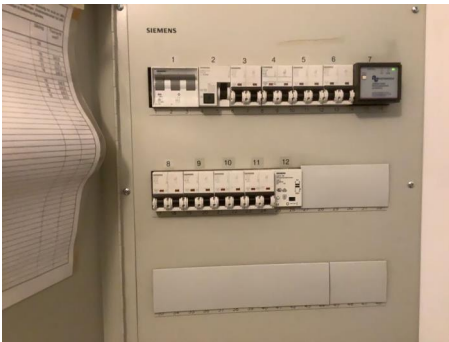
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

- 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 6 kg brannslukningsapparat i boligen. Apparatet er ikke funksjonstestet. Leiligheten har røykvarsler.
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
 - Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
 - Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
 - Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Terrengforhold

TG IU

Utearealene er felles for borettslaget, og er pent opparbeidet med heller, asfalt, kantstein, plan og beplantning. Arealene er felles, og derfor ikke innsisert. I hht kart fra NVE ligger eiendommen i et område hvor det kan være marinleire.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

96 m²/83 m²

Boligbygg med flere boenheter : 2 Bod, Vindfang, 2 Soverom, Kjøkken, Gang, Stue, Toalettrom, Bad/vaskerom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 3 900 000

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		3 900 000
Tillegg for andel fellesformue	+	37 197
Fradrag for andel felles gjeld	-	428 415
Konklusjon markedsverdi		3 500 000

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 Vikens gate 6 S ,1707 SARPSBORG 81 m² 2004 2 sov		3 300 000	3 500 000	502 778	4 002 778	49 417
2 Vikens gate 7 D ,1707 SARPSBORG 87 m² 2012 3 sov		4 200 000	0	0	0	48 276
3 Vikens gate 6 L ,1707 SARPSBORG 81 m² 2004 2 sov		3 100 000	3 050 000	488 271	3 538 271	43 682
4 Vikens gate 6 U ,1707 SARPSBORG 80 m² 2004 2 sov		3 100 000	2 950 000	502 778	3 452 778	43 160
5 Vikens gate 7 D ,1707 SARPSBORG 87 m² 2012 3 sov	08-02-2022	3 950 000	3 700 000	0	3 700 000	42 529
6 Vikens gate 7 A ,1707 SARPSBORG 89 m² 2012 2 sov	28-09-2022	3 400 000	3 350 000	0	3 350 000	37 640
7 Vikens gate 5 C ,1707 SARPSBORG 147 m² 1981 3 sov		2 850 000	3 200 000	199 965	3 399 965	23 129

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

Beregninger

Årlige kostnader

Andel felleskostnader er Kr. 95 352

Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 95 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 3 650 000

Fradrag (utdismessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 440 000

Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter Kr. 3 210 000

Sum teknisk verdi bygninger Kr. 3 210 000

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. 700 000

Beregnet tomteverdi Kr. 700 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 3 900 000

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.

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 byggt teknisk 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?](#)

Arealer

Boligbygg med flere boenheter					
Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	96	83	13	Vindfang , Soverom , Soverom 2, Kjøkken , Gang , Stue , Toalettrom , Bad/vaskerom	Bod , Innglasset balkong
Sum	96	83	13		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3003 SARPSBORG	1	1016		0	1658.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Vikens gate 6H							
Hjemmelshaver							
Borg Borettslag							

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Borg borettslag	984291906		SOBBL	Berd Lillian Kildes's bo.

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
108	848 000	37 19706.06.2023	428 41506.06.2023

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 kort vei 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 felles for borettslaget, og er pent opparbeidet. Det er nedkjøring til parkeringskjeller.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
379 000	2002

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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

• Utvidet fuksøk (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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være 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/SD9516>

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



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Holmskau & Partners	Oppdragsnr.	194230044
Adresse	Vikens gate 6H		
Postnr.	1707	Sted	Sarpsborg
Er det dødsbo?	☐ Nei ☒ Ja	Avdødes navn	Gerd Lillian Kilde
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Hvilket år kjøpte avdøde boligen?	2004	Hvor lenge har du bodd i boligen?	19
		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	Ann Kristin Kilde	Etternavn	Henriksen
Selger 2 Fornavn	Vidar	Etternavn	Kilde

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 ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke

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 ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke

Firmanavn

Sjekk med styret

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Innglassert veranda 2005/2006

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 ☐ Vet ikke

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 ☐ Vet ikke Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

Kontroll, sjekk med styret

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

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 ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

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

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke

Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

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 ☐ Vet ikke

Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

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 ☐ Vet ikke

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 overtagelse.

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

☐

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 overtagelse. 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: 01/06/2023 14:14:41 (EES-versjon: 2)



Vedtekter for Borg borettslag tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt februar 2004, sist endret mars 2019

Vedtekter

for **Borg borettslag** org nr. 984 291 906

tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

Vedtatt av generalforsamlingen den 17. mars 2005.
Vedtatt punkt 5-3 av generalforsamlingen den 28. mars 2019

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

(2) Sameierne skal utpeke en fullmektig som representerer andelen overfor borettslaget og forretningsfører. Sameierne er solidarisk ansvarlige for å oppfylle andelseiers plikter overfor borettslaget, og plikter å holde borettslaget løpende orientert om hvem som er deltakere i sameiet. Sameiernes innbyrdes organisering og ansvarsfordeling for øvrig vedrører ikke borettslaget.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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



Vedtekter for Borg borettslag tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt februar 2004, sist endret mars 2019

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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



Vedtekter for Borg borettslag tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt februar 2004, sist endret mars 2019

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt



Vedtekter for Borg borettslag tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt februar 2004, sist endret mars 2019

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

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

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

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

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

5-3 Lading av el-biler og plug-in hybrider

Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader fra andelseiere om å etablere ladepunkt for el-bil og plug-in hybrid i borettslagets felles garasjeanlegg (22 plasser) på følgende vilkår:

- Det skal søkes styret om tillatelse, før etablering av ladepunktet.
- Ladepunktet/ladestasjon, skal etableres i borettslagets felles garasjeanlegg, på andelseiers parkeringsplass.
- Etablering av ladepunkt skal utføres av autorisert el. installatør, og tiltaket skal utføres og etableres i henhold til gjeldende forskrifter.
- Strøm til ladepunkt skal hentes fra andelseiers eget sikringsskap i garasjekjeller.
- Andelseier skal etter at installasjon av ladepunkt er utført, sende kopi av samsvarserklæring til styret.
- Andelseier må selv bekoste installasjonen av ladepunktet, og eventuelle andre kostnader i forbindelse med etableringen av dette.
- Andelseier skal sørge for nødvendig vedlikehold av selve ladepunktet, strømledninger fra eget sikringsskap fram til ladepunktet, og eventuelt annet vedlikehold, tilknyttet ladepunktet.
- Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under, eller som senere måtte oppstå, som følge av monteringen/etableringen av ladepunktet.
- Andelseier må på egen kostnad fjerne hele eller deler av tiltaket, dersom dette skulle være nødvendig, i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av garasjeanlegget. På samme måte må Andelseier for egen kostnad besørge eventuell remontering.
- Dersom tiltaket fjernes, må Andelseier for egen kostnad tilbakeføre bygningen i opprinnelig og forsvarlig stand.
- Ladepunktet eies av Andelseier
- Det tillates IKKE at el.bil eller plug-in hybrid, lades med vanlig Schuko-kontakt (vanlig vegg-stikkontakt) i borettslaget.
- Medfører lading av el.bil og plug-in hybrider at el. tilførselen til borettslaget må oppgraderes, skal generalforsamlingen ta stilling til om kapasiteten skal økes.
- Dersom el.tilførselen i borettslaget ikke lenger er tilstrekkelig for lading av el.bil og plug-in hybrider, kan styret trekke tilbake tillatelser.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg



Vedtekter for Borg borettslag tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt februar 2004, sist endret mars 2019

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,



Vedtekter for Borg borettslag tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt februar 2004, sist endret mars 2019

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmелиkhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern



10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

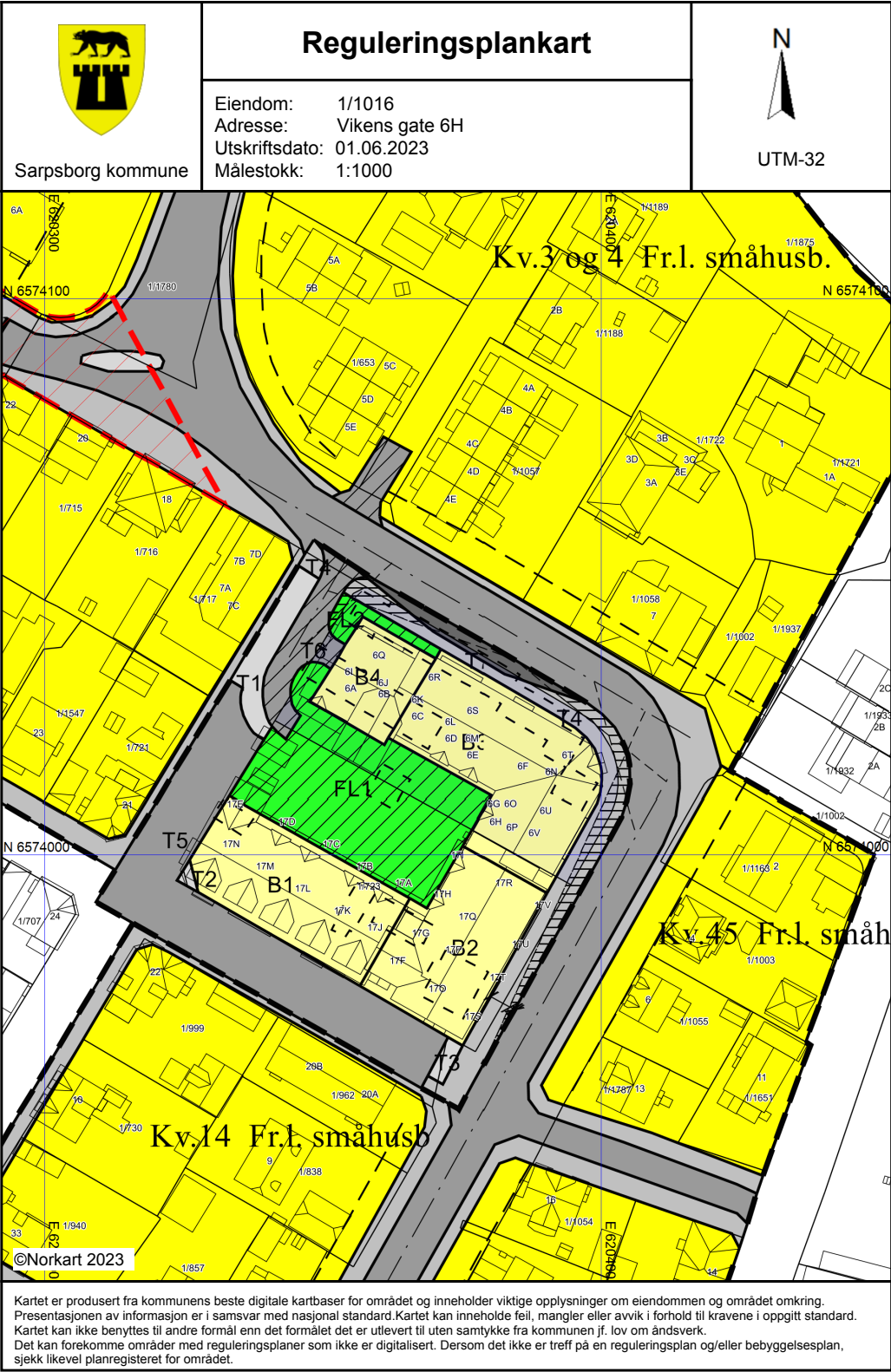
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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





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.	1016	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Vikens gate 6H, 1707 SARPSBORG								

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

Plantyper med treff	
☒ Kommunedelplaner	☒ Reguleringsplaner
Plantyper uten treff	
☐ Kommuneplaner	☐ Kommuneplaner under arbeid
☐ Kommunedelplaner under arbeid	☐ Reguleringsplaner under bakken
☐ Reguleringsplaner over bakken	☐ Reguleringsplaner under arbeid
☐ Reguleringsplaner bunn	☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
☐ Bebyggelsesplaner	☐ Bebyggelsesplaner over bakken
☐ Bebyggelsesplaner under bakken	☐ Midlertidige forbud

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201501
Navn	Kommunedelplan sentrum 2019-2031
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.06.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3003/dokumenter/9130/Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20sist%20revidert%2020.10.22.pdf
Delarealer	Delareal 1 658 m ² Arealbruk Sentrumsformål,Nåværende
	Delareal 1 659 m ² KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø KPHensynsonenavn H570_07
	Delareal 1 659 m ² BestemmelseOmrådenavn H570_7 KPBestemmelseHjemmel hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø
	Delareal 1 658 m ² BestemmelseOmrådenavn Suburban tett bebyggelse KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Tegnforklaring	
Område for planforslag	Gang/sykkelveg
Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25, 26)	Sykkelveg/-felt
Område for boliger med tilhørende anlegg	Annen veggrunn - grøntareal
Frittliggende småhusbebyggelse	Annen veggrunn - grøntareal
Konsentrert småhusbebyggelse	Kollektivholdeplass
Blokkbebyggelse	Parkering
Område for forretning	Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §12)
Område for kontor	Friområde
Område for industri/lager	Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)
Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk	Faresone - Ras- og skredfare
Hotell med tilhørende anlegg	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25, 26)	Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL1985 § 25, 26)
Kjøreveg	Bestemmelseområde
Gate med fortau	Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
Annen veggrunn	Angitthensynsgrense
Gang-/sykkelveg	Bestemmelsegrense
Gangveg	Regulerthøyde
Gatetun	Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2007
Parkeringsplass	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Bussholdeplass	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Jernbane	Planens begrensning
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25, 26)	Planens begrensning
Park	Faresonegrense
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25, 26)	Formålsgrense
Frisiktsone ved veg	Formålsgrense
Bevaring av bygninger og anlegg	Regulert tomtegrense
Bevaring av bygninger	Eiendomsgrense som skal oppheves
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25, 26)	Eiendomsgrense som skal oppheves
Fellesområder	Byggegrense
Felles avkjørsel	Byggegrense
Felles gangareal	Byggelinje
Felles parkeringsplass	Bebyggelse som inngår i planen
Felles lekeareal for barn	Bebyggelse som forutsettes fjernet
Felles gårdsplass	Regulert senterlinje
Annetfellesareal for flere eiendommer	Frisiktslinje
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25, 26)	Frisiktslinje
Bolig/Forretning	Regulert kant kjørebane
Bolig/Forretning/Kontor	Regulert støttemur
Bolig/Kontor	Målelinje/Avstandslinje
Forretning/Kontor	Målelinje/Avstandslinje
Kontor/Industri	Stenging av avkjørsel
Annet kombinertformål	Avkjørsel
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25, 26)	Avkjørsel
Grense for restriksjonsområde	Påskrift feltnavn
Grense for bevaringsområde	Påskrift feltnavn
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 25, 26)	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Sentrumsformål	Påskrift areal
Sentrumsformål	Påskrift areal
Renovasjonsanlegg	Påskrift utnyttning
Uteoppholdsareal	Påskrift bredde
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn	Påskrift bredde
Veg	Påskrift kotehøyde
Veg	Påskrift plantilbehør
Kjøreveg	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
Kjøreveg	
Fortau	
Fortau	
Torg	
Gatetun	

Delareal	1 659 m ²
KPHensynsonenavn	H310_01
KPFare	Ras- og skredfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	11080
Navn	Fritznerbakken
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.02.2001
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3003/dokumenter/229/1180.pdf
Delarealer	Delareal 58 m ² Formål Felles lekeareal Feltnavn FL2
	Delareal 274 m ² Formål Frittliggende småhusbebyggelse Feltnavn B4
	Delareal 794 m ² Formål Frittliggende småhusbebyggelse Feltnavn B3
	Delareal 15 m ² Formål Bussholdeplass Feltnavn T7
	Delareal 32 m ² Formål Felles avkjørsel Feltnavn T6
	Delareal 277 m ² Formål Felles lekeareal Feltnavn FL1
	Delareal 209 m ² Formål Gang-/sykkelvei Feltnavn T4
	Delareal 59 m ² Formål Frisiktsone



SARPSBORG KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

FRITZNERBAKKEN

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

Planområdet er regulert med følgende formål:

- ☞ Bygeområder
- ☞ Offentlige trafikkområde
- ☞ Spesialområder
- ☞ Fellesområder

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre 15.02.2001

Reguleringsbestemmelsene er datert: 14.07.1999

Revidert: 13.07.2000
16.11.2000

FELLESBESTEMMELSER

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

Sammen med søknad om byggetillatelse kan kommunen kreve at det utarbeides en plan for den ubebygde delen av tomten.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder skal gis en tiltalende form og behandling.

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

1. BYGGEOMRÅDER - B1, B2, B3 OG B4

BOLIGER

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

Bebyggelsen skal plasseres innfor viste byggegrenser. Mot Roald Amundsens gate, Lindesnes gate, Vikens gate og Nordkapps gate skal bebyggelsen plasseres i byggelinjen. Balkonger/ verandaer skal ikke rage lenger ut enn 1 m. fra veggliv.

I området kan det oppføres boliger i 2 etg. (B1, B4) og 3 etg. (B2, B3) + sokkel med høyde maks. 1 m.

Maksimal høyde fra laveste terrengnivå opp til gesims skal ikke overstige 7 m for bygninger i 2 etasjer og 9,8 m for bygninger i 3 etasjer.

Ny bebyggelse skal ha saltak med en takvinkel på mellom 28 og 36 grader. Hovedmøneretningen skal være parallell med tilliggende gate.

Tillatt BYA må ikke overstige 60 % av tomtens nettoareal. Med BYA forstås totalt bebygget areal delt på netto tomteareal.

Boligene må ikke utsettes for høyere trafikkstøynivåer enn grenseverdiene gitt i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79

Bebyggelsens endelige plassering på tomten fastsettes av kommunen. Det tillates kjeller for lagring og biloppstilling med adkomst fra Nordkapps gate. Boligbebyggelse skal ha biloppstillingsplasser på egen tomt, felles areal eller parkeringskjeller for flere boenheter tilsvarende:

Boenheter mindre enn 65 m2:	1 biloppstillingsplass pr. enhet
Boenheter mellom 65-85 m2:	1,5 biloppstillingsplass pr. enhet
Boenheter over 85 m2:	2 biloppstillingsplasser pr. enhet
Dersom det bygges felles parkeringsanlegg for flere enn 10 boenheter kan ovennevnte krav reduseres med inntil 20%, dog skal hver boenhet ha min. 1 biloppstillingsplass.	

Som bilag til byggesøknaden skal det utarbeides en utomhusplan som skal godkjennes av kommunen. Planen skal vise disponering av utearealene. Kommunen kan avvise planer som ikke tar tilstrekkelig hensyn til estetikk og barns oppvekstvilkår. Krav til lekeplass ved inngang:

Lekeplass ved inngang kreves bare i de områder der ikke alle leiligheter har min. 50 m2 privat uteareal eller tilgang til tilsvarende fellesområde på bakken i direkte tilknytning til boligen. Min. 5 m2 lekeplassareal pr. bolig skal avsettes til lekeplass ved inngang. Gangavstanden til inngangs-lekeplassen skal være maks. 50 m fra de boligene den skal betjene. Plassen skal inneholde minimum en sandkasse, en benk og noe fast dekke som er flatt nok til trehjulsykling, manøvrering av rullestol og frasetting av barnevogn. Plassen bør også inneholde klatreredskap og huske.

Leke- og oppholdsarealer (fellesarealer) skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan før det gis brukstillatelse.

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER, T1 – T5

Trafikkområder skal nyttes til kjøreveier, gang- og sykkelvei (fortau) og annet trafikkareal som vist på planforslaget.

Arealene T1 og T3 skal parkmessig behandles med trær og busker.

6. SPESIALOMRÅDER; FRISIKTSONER

I denne sonen skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m. over tilstøtende veiers planum.

7. FELLESOMRÅDER, T6, FL1 OG FL2

Arealet T6 skal nyttes som adkomst til parkeringskjeller.

Arealet FL1 skal benyttes til fellesareal og lekeplass for beboere innenfor planområdet. Lekeplassen skal også være offentlig tilgjengelig. Fellesarealet/ lekeplass må ikke utsettes for høyere trafikkstøynivåer en grenseverdier gitt i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79.

Opparbeidelse av lekeplassen skal skje i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr fra Barne- og Familiedept.

Arealet FL2 skal benyttes til beplantningsbelte.

Områdeanalyse

Sarpsborg kommune områdeanalyse



Eiendom	3003 1/1016		
Utskriftsdato	01.06.2023	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.

5 Berørte datasett

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

16 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ 100-METERSZONE SJØ
 - ✔ Forslag kommunedelplan Intercity Rolvsøy - Borg bryggerier
 - ✔ Kommunedelplan hensetting – Fredrikstad Sarpsborg
 - ✔ Kulturminner – Fredete bygninger
 - ✔ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
 - ✔ KVIKKLEIRE
 - ✔ LANGEMYRPLANEN
 - ✔ REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID
- ✔ FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
 - ✔ Gul liste
 - ✔ KOMMUNEPLANENS AREALDEL
 - ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
 - ✔ KVIKKLEIRE
 - ✔ KYSTZONEPLANEN
 - ✔ Oppheving av reguleringsplaner
 - ✔ VERNEVERDIVURDERING

Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	12.05.2023
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Kommuneplanområde

PlanID	Plannavn	Link
201601	Kommunedelplan InterCity dobbeltspor Fredrikstad-Sarpsborg (delstrekning Borg bryggerie-Klavestad) og Fv.118 Ny Sarpsbru	Planregister (https://www.arealplaner.no/3003/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3003&planidentifikasjon=201601)

Formålsområde

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

Angitthensynsone

Angitthensynsone	Hensynsonenavn
(570) Bevaring kulturmiljø	H570_07

Båndleggingsone

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

Faresone

Fare	Hensynsonenavn
(310) Ras- og skredfare	H310_01

Kulturminner - SEFRAK

Kilde	Riksantikvaren	
-------	----------------	--



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Sefrakbygninger
▲ Bygning er fjernet

Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status
0105-0206-005	VÅNINGSHUS, ROALD AMUNDSSENS GATE 5	Ruin eller fjernet objekt
0105-0206-006	UTHUS, ROALD AMUNDSSENS GATE 5	Ruin eller fjernet objekt

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

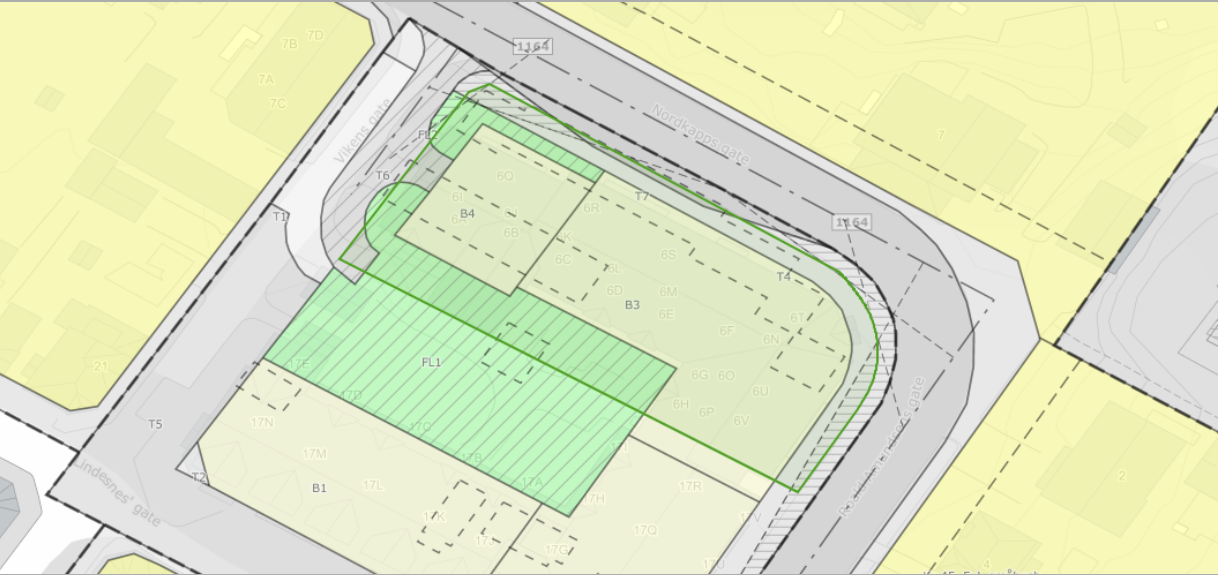
Middels

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Middels	Randmorene/randmorenebelte

REGULERINGSPLAN

Kilde	Kommunene	Versjon	01.06.2023
-------	-----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

RbFormålOmråde - Fellesområder	Felles avkjørsel
RbFormålOmråde - Offentlige trafikkområder	Felles lekeareal
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang sykkelveg
	Gangveg
	Bussholdeplass
RbFormålOmråde - Byggeområder	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
RbRestriksjonOmråde	Frisiktsone
RbRestriksjonGrense	RbRestriksjonGrense
RpOmråde	Planområde
RpFormålGrense	RpFormålGrense
RpGrense	RpFormålGrense
RpJuridiskLinje	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Byggegrense
	Bebyggelse forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
RpPåskrift	Feltnavn
	Udefinert

Planområde

PlanID	Plannavn	Link
11080	Fritznerbakken	Planregister (https://www.arealplaner.no/3003/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3003&planidentifikasjon=11080)

Formålsområde - Pbl 1985

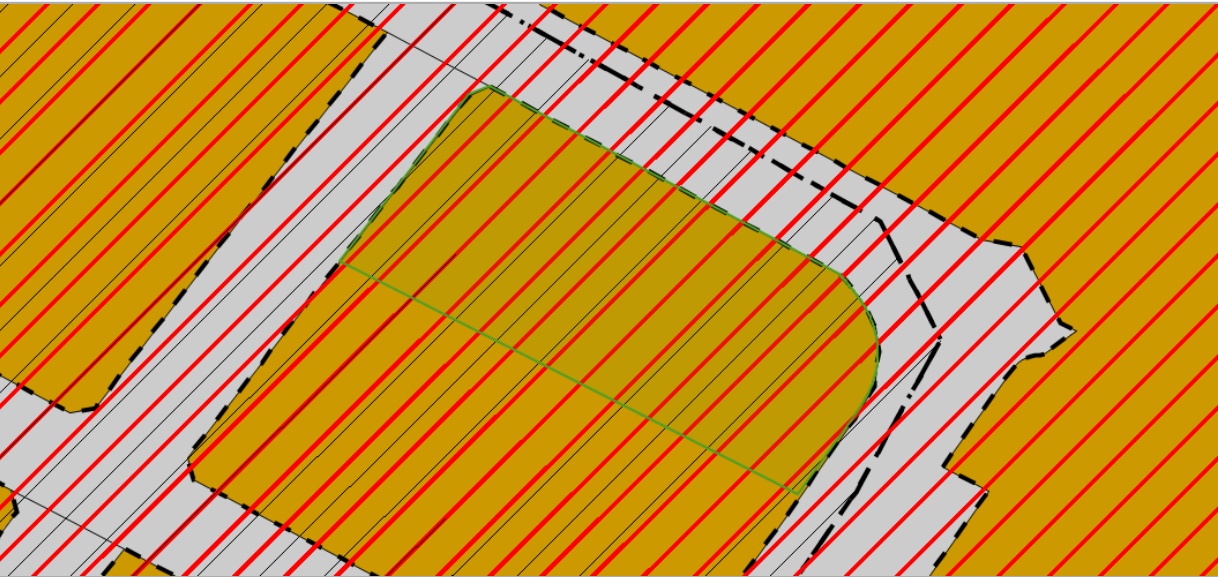
Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse
FL2	(750) Felles lekeareal	-
B4	(111) Frittliggende småhusbebyggelse	-
B3	(111) Frittliggende småhusbebyggelse	-
T7	(342) Bussholdeplass	-
T6	(710) Felles avkjørsel	-
FL1	(750) Felles lekeareal	-
T4	(320) Gang-/sykkelvei	-

Restriksjonsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Antall
-	(640) Frisiktsone	2

SENTRUMSPLANEN

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	17.03.2023
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Eiendommen ligger innenfor kommunedelplan sentrum. Se plananalysen for mer informasjon. Kulturminner: For ordens skyld, arealplanene inneholder ikke alle opplysninger knyttet til kulturminner. Tiltakshaver oppfordres til å sjekke kulturminnebaser.

Kommuneplanområde

PlanID	Plannavn	Link
201501	Kommunedelplan Sentrum 2019 - 2031	Planregister (https://www.arealplaner.no/3003/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3003&planidentifikasjon=201501)

Formålsområde

Arealbruksstatus	Kommuneplanformål	Antall
(1) Nåværende	(2010) Veg	2
(1) Nåværende	(1130) Sentrumsformål	1

Angitthensynsone

Angitthensynsone	Hensynsonenavn
(570) Bevaring kulturmiljø	H570_07

Faresone

Fare	Hensynsonenavn
(310) Ras- og skredfare	H310_01

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Vikens gate 6H	H0108	1/1016	91	3	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KILDE GERD 251028*****	Eiendomsrett 1/1		Død

Vegadresse: Vikens gate 6 H

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1707 SARPSBORG	Kirkesogn	02020101 Sarpsborg
Grunnkrets	206 Fritznerbakken	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	2 Gamle Sarpsborg		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	22946021		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	26.01.2004

1: Bygning 22946021: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 26.01.2004

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	3249
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	3249
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	22

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	30.04.2002	06.06.2002
Igangsettingstillatelse	01.11.2002	28.07.2003
Tatt i bruk	26.01.2004	29.01.2004

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	6	720	0	720	0	0	0
H02	8	758	0	758	0	0	0
H01	8	758	0	758	0	0	0
U01	0	1013	0	1013	0	0	0

Borettslag

Navn	BORG BORETTSLAG	Org.nr	984291906
Adresse	Postboks 335, 1702 SARPSBORG	Ant. andeler	22

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

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	1/1016	1658.7	





Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008	
	Faresone grense
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper)
	Sikringsonegrense
	Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane o
	Angitthensyngrense
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Båndlegginggrense
	Båndlegging for regulering etter PBL - nåvæ
	Detaljeringsgrense
	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
	Bebyggelse og anlegg - nåværende
	Bestemmelsegrense
	Bebyggelse og anlegg - fremtidig
	Sentrumsformål - nåværende
	Forretning - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	Næringsbebyggelse - nåværende
	Veg - nåværende
	Veg - nåværende
	Bane - nåværende
	Friområde - nåværende
	Park - nåværende
	Kraftledning - nåværende
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008	
	Planområde
	Planområde
	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Grense for arealformål
	Grense for arealformål
	Hovedveg - nåværende
	Påskrift områdenavn

AS Betongbygg
Postboks 90
1713 GRÅLUM

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:

Vår ref.:
2003/06083/3/MGJ E: L42 &18
JASS: 02/703

Dato:
26/01/2004

Ferdigattest - gnr 1 bnr 1016 - Vikens gate 6

Tiltak:

Ferdigattest gis for nybygg boligblokk

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

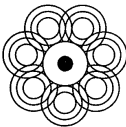
Ferdigattesten gis på grunnlag av "Anmodning om ferdigattest", kontrollerklæring(er) med mer, mottatt 22.01.2004

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

I følge kontrollerklæring fra AS Betongbygg, Østfold Rør as og Kone as er det ikke registrert mangler.

Gunnar Bøhaugen
Saksbeh.
Bygge- og landbrukssaker

Kopi : Tiltakshaver, GAB-ansvarlig, Avgiftsregister, Feiervesenet



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

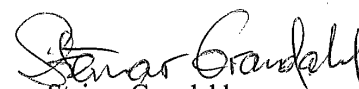
Ordensregler for Borg borettslag

1. **Parkering**
Biler skal parkeres på anvist plass. Gjester henvises til gjesteparkering, eller annen lovlig parkering. Det er styret som anviser parkeringsplasser. Det er ikke lovlig å hensette uregistrerte kjøretøy på borettslagets område.
2. **Sanitæranlegg**
På grunn av fare for tilstoppelse må ikke filler, bleier, sanitetsbind etc. kastes i toaletter og avløp.
3. **Tøking/lufting av tøy**
Beboere skal vise alminnelig hensyn til naboene ved tøking/lufting av tøy.
4. **Husdyr**
Dyrehold er ikke tillatt. Styret kan, etter søknad, gi dispensasjon fra dette i særlige tilfeller.
5. **Ro**
Aktiviteter som kan sjenere naboer skal ikke utøves mellom kl 2300 og kl 0700, eller på søndager og helligdager. Reparasjoner, bruk av støyende verktøy etc. skal avsluttes innen kl 2100 på hverdager vinterstid og kl 2200 på hverdager sommertid, og ikke forekomme på søndager eller helligdager.
6. **Brannfare**
Aktiviteter som omfatter bruk av åpen ild eller på annen måte medfører brannfare, er forbudt.
Ved bruk av grill, skal det benyttes gass eller elektrisk. Andre typer griller vil ikke bli tillatt. Grilling skal fortrinnsvis foregå i fellesarealene i atriet – utenfor svalgangen.
7. **Indre orden**
Det er ikke tillatt å bruke fellesarealer til oppbevaring eller lagring. Unødig opphold er forbudt.
8. **Ytre orden**
Det er ikke tillatt å gjøre bygningsmessige endringer og lignende uten tillatelse av styret.
9. **Sikkerhet**
Inngangsdørene skal være låst til enhver tid. Uvedkommende skal ikke gis adgang til bygget.
10. **Søppel**
Avfall kastes i anviste containere. Beboerne plikter å kildesortere avfall slik det til enhver tid blir anvist.

11. **Brudd på ordensreglene**
Andelseier er ansvarlig for at ordensreglene følges, ref. husleielovens bestemmelser.
Ev. klager skal sendes skriftlig til styret i borettslaget.
12. **Garasjen**
Garasjen skal være låst hele døgnet.
13. **Lys**
Når garasjeanlegget forlates, slås lyset av.
14. **Parkering utenfor inngangsdør**
Parkering gjelder kun for av/påstigning og for eventuelle utrykningskjøretøy.
15. **Bruk av levegg/skjerm Brett**
Bruk av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
Frittstående skjerm Brett/levegg tillates ikke.
Blomsterurner/blomsterkasser godkjennes benyttet med maks. høyde 70 cm og maks. 100 cm ut fra vegg.

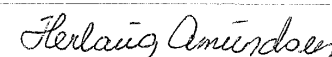
Ordensreglene ble vedtatt i styremøtet 10. januar 2005.

Reviderte ordensregler (endring punkt 6 og nytt punkt 15) ble vedtatt i styremøtet 12. juni 2006


Steinar Grandahl
Styrets leder

Finn A. Johansen

Karl Oscar Mathiesen


Herlaug Amundsen

Borg Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Onsdag 26.04.2023 kl. 16:30

SOBBLs lokaler, St. Marigate 112, kantine

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 styremedlemmer for 2 år
- 6.2 Valg av varamedlemmer 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

11.04.2023

Borg 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, Steinar Kjuus
Styremedlem, Astrid Irene Rydningen
Styremedlem, Anders Rydningen
Styremedlem, Roger Oskar Karlsen
Varamedlem, Terje Bakkenget

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Anders Rydningen og Astrid Irene Rydningen er på valg.

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Terje Bakkenget er på valg.

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

Roger Oskar Karlsen og Anne-Johanne Kløver + 1 fra styret er på valg.

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 Borg 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.

Styrets årsmelding for 2022

BORG borettslag

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

Borg borettslag ligger i Sarpsborg kommune, og er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag Borettslaget består av 22 andeler.

Borettslagets styre har bestått av:
Leder: Steinar Kjuus På valg 2024
Styremedlem: Roger Karlsen På valg 2024
Styremedlem: Astrid Rydningen På valg 2023
Styremedlem: Anders Rydningen På valg 2023

Vararepresentanter: Terje Bakkenget På valg i 2023

Kjønnsfordeling: Styret består av 1 kvinner og 4 menn
Styrets leder er mann
Forretningsfører: Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag org. nr. 848 720 712
St. Mariegate 112
1725 Sarpsborg
Revisjon: Revisorgruppen Østfold DA,
Hundskinnveien 98, 1711 Sarpsborg
Bankforbindelse: DnB
Forsikringsselskap: Gjensidige

Møtevirksomhet.
Det har i perioden vært avholdt 8 styremøter, hvor i alt 65 protokollførte saker har vært behandlet.
Ordinær generalforsamling ble avholdt på terrassen i 1. etasje den 4.4

Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet/gjennomført:
Også starten på året 2022 var coronapreget, og generalforsamlingen ble holdt utendørs, og med avstand.

- Av årets gjennomførte aktiviteter nevnes:.
- Hagegjennomgang med Tune Utemiljø, avtalefornyelse, lusing og nyplanting, fjerning av et tre og to rhododendron. Hekk-trimming og beskjæring skjer om høsten etter løvfall/frost.
 - Ventilasjonsrens i alle leiligheter ble gjennomført av Moe Ventilasjon primo oktober. Viftemotoren for sentralavtrekket trekker på alderen, og der det er nødvendig anbefales det å bytte ut til ny viftemotor. Dette betales av den enkelte andelseier. Tilbud kr. 2.690,-
 - Garasjelaget: avregning av felleskostnader, 2 oppfølgingsmøter. Garasjeavtalen er oppdatert.
 - Høytrykks-spyling av ledninger og garasjeport-rister er gjennomført.
 - Gjennomføring av heiskontroller, røklukeautomatikk og oppfølging av sikkerhetsrutiner.
 - Telenor har koblet fra den analoge alarmtelefonen i heisen. Ny digital alarmtelefon er installert av Kone.
 - Hovedreparasjon av betongdekket på terrassen i 1 etasje er foretatt. Overflatebehandling foretas våren 23
 - Sensommerfest med spekemat og trekkspill avholdt i RA-garasjen. Flott deltakelse og god stemning.
 - Feil og mangler påvist i El-tilsynsrapport fra Elvia er rettet av Bravida og Utne Elektro.
 - Led-lys som tenner ved bevegelse er installert i hovedtrappehuset.
 - Dørautomatikk på dør i høy 2. etasje.

- Bravida gjennomførte sin årskontroll for 2022 ultimo september
- Egen HMS-perm er utarbeidet og ajourført
- Renholdsavtale med Toma er ajourført, inkluderer nå også vindusvask ved hovedinngangen.
- Budsjettforslag 2023. Sterk varslet økning i kommunale avgifter , samt generell prisøkning og renteheving, med føre behov for ny økning i felleskostnadene
- Fastrenteavtalen med Husbanken går ut 31.12. Fra 1.1 23 har vi flytende rente. Dette medfører også at det vil bli mulig å betale ned sin andel av fellesgjeld.
- Info til beboerne skjer ved kopi av styrereferater og oppslag
- TV-avtale med Telia er oppdatert og justert, nye dekodere med opptaksmulighet er montert der det var ønsket. Prisene økes årlig i forhold til indeks.
- Garasjeportsensorer og oppheng er kontrollert og justert
- Batteribytte i samtlige røkvarslere.
- Brannøvelse sammen med RA Brl, og i regi av Sarpsborg Brannvesen ble arrangert i garasjen. Slukkeøvelser utendørs etterpå
- Pga låskasefeil, ble samtlige låskasser byttet ut i september. Holmens Eftf.
- Avtale med Tune Byggservice om reparasjon/justering av div dører og vinduer fornyet.
- Sprekkdannelser i vinkelen mellom leilighet i 2 og 3 etg (6 N og 6 T) er under utredning for reparasjon
- Gjennomgang og ajourføring av styreinstrukser og ordensregler
- Julegranen ; tradisjon med julegran, dugnad og lystenning opprettholdes.
- Vaktmesteravtale med SOBBL, inkluderer nå også brøyting.
- Brøyteavtalen med Lunde gård er oppsagt.
- Plastavfallsmengden øker, og en papircontainer er nå byttet ut med en plastavfallscontainer.

Ansatte:

Borettslaget har ingen ansatte

HMS

Ytre miljø: Borettslaget forurensar ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et boligselskap.

Indre miljø:

- Et godt bomiljø er viktig, og fellesarrangementer styrker dette. Arrangement for beboerne vurderes fortløpende.
- Som et ledd i vårt HMS-arbeide, har Borettslaget hvert eller 2. hvert år, gjennomført Boligsjekken, hvor hver beboer blir besøkt med gjennomgang og diskusjon av spørsmål ang: Stoppekran, sluk og avløp, røkvarslere, batteribytte og slukningsutstyr, elektrisk anlegg. Konklusjon med god score fra Gjensidige foreligger.
- Fluktveier er kontrollert og gjennomgått. Svalgangene må gi rom for god passasje uten hindringer.
- Oppslag om Samlingsplass ved Brann er satt opp
- Slukkeutstyr i garasje er kontrollert.

Sarpsborg den 16. januar 2023

Steinar Kjuus
Styreleder

Astrid Rydningen
Styrmedlem

Anders Rydningen
Styremedlem

Roger Karlsen
Styremedlem

Resultatregnskap for Borg Borettslag

	Note	2022	2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		1 093 476	1 025 772	1 093 500	1 188 400
Innkrevde kostnader finans		920 328	920 532	920 300	948 400
Andre inntekter	1	21 634	21 108	21 100	21 675
Sum inntekter		2 035 438	1 967 412	2 034 900	2 158 475
KOSTNADER					
Styrehonorar	2	49 167	53 833	55 500	51 600
Arbeidsgiveravgift og pensjon		6 931	7 590	7 800	7 300
Revisjonshonorar	4	4 000	3 875	4 000	4 200
Forretningsførerhonorar		69 504	68 522	69 500	70 900
Vaktmester		17 918	17 127	18 900	20 400
Renhold		43 971	35 304	35 000	46 000
Vedlikehold	5	283 057	300 873	255 000	280 000
Kabel TV		112 728	107 626	111 000	123 900
Forsikringer		50 872	47 853	62 000	68 800
Kommunale avgifter		167 003	111 439	143 000	187 200
Eiendomsskatt		138 211	138 211	162 500	162 500
Kostnader strøm, energi		35 764	25 400	30 000	44 200
Andre driftskostnader	6	25 662	25 816	39 300	21 400
Sum kostnader		1 004 789	943 470	993 500	1 088 400
Driftsresultat		1 030 649	1 023 942	1 041 400	1 070 075
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		6 362	6 669	0	0
Renteinntekter		10 064	111	0	0
Rentekostnader		247 234	263 656	247 200	275 800
Sum finansielle poster		-230 807	-256 876	-247 200	-275 800
Resultat		799 842	767 066	794 200	794 275
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		799 842	767 066	0	0

Balanse for Borg Borettslag			
	Note	2022	2021
EIEDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt	7, 12	1 028 364	1 028 364
Bygninger	8, 12	35 121 636	35 121 636
Sum anleggsmidler		36 150 000	36 150 000
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Andre fordringer	9	262 628	183 700
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		687 190	588 295
Konto for skattetrekk-bundne midler		4	4
Sum omløpsmidler		949 822	771 999
SUM EIEDELER		37 099 822	36 921 999

Balanse for Borg Borettslag			
	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		2 200	2 200
IN-innbetalinger	10, 12	305 915	327 549
Opptjent egenkapital		7 259 068	6 459 226
Sum egenkapital	11	7 567 183	6 788 975
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	9 498 669	10 170 393
Borettsinnskudd	13	19 905 000	19 905 000
Sum langsiktig gjeld		29 403 669	30 075 393
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		108 923	36 165
Skyldig off. myndigheter		0	1
Påløpte renter		20 047	21 465
Sum kortsiktig gjeld		128 971	57 631
Sum gjeld		29 532 640	30 133 024
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		37 099 822	36 921 999

Borg Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Steinar Kjuus
Styreleder

Anders Rydningen
Styremedlem

Astrid Irene Rydningen
Styremedlem

Roger Oskar Karlsen
Styremedlem

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.	714 368	623 808
Endring disponible midler		
Årets resultat	799 842	767 066
Avdrag lån	-671 724	-655 399
Nedkvittert IN	-21 634	-21 108
Årets endring av disponible midler	106 484	90 559
Disponible midler	820 852	714 368

Omløpsmidler	949 822	771 999
Kortsiktig gjeld	-128 971	-57 631
Disponible midler	820 852	714 368

Note 1 - Andre inntekter

	2022	2021
3611 Nedkvittering IN-innskudd	21 634	21 108
Sum	21 634	21 108

Note 2 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2022 gjelder for valgperioden 2021/2022.

Note 3 - Ansatte og OTP

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

Note 4 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2022 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 5 - Vedlikehold

	2022	2021
6600 Vedlikehold bygning	169 328	171 648
6601 Vedlikehold heis	59 068	32 758
6603 Vedlikehold uteområde	54 662	26 753
6612 Kostnader garasjer	0	69 714
Sum	283 057	300 873

Vedlikehold bygning: Termografering, årskontroll brann, service ventilasjon, nye panelovner, rep terrasse, bytte av låskasser, spyl og sug av rør og annet løpende vedlikehold.
Vedlikehold heis: Service, rep og abonnement heis.
Vedlikehold uteområde: Snøbrøyting, strøing, lusing, beskjæring og juletre.

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

Note 6 - Andre driftskostnader

	2022	2021
6500 Verktøy og redskap	588	0
6550 Driftsmateriell	1 709	578
6720 Honorar for økon.og jur.bistan	6 250	6 250
6800 Kontorrekvisita	349	2 060
6860 Kurs og konferanser	600	600
7400 Kontingent- fradragsberettiget	1 640	1 469
7710 Generalforsamling/årsmøte	2 466	5 000
7770 Bank og kortgebyr	1 626	1 575
7790 Andre driftskostnader	10 435	8 284
Sum	25 662	25 816

Konto 7790: Oppmerksomhetsgaver, juletrelys, bårekrans og kostnader til sommerfest.

Note 7 - Tomt

Tomt gnr. 1 bnr. 1016 ble kjøpt i 2000 for kr 1 028 364.

Note 8 - Bygninger

Anskaffet år	2000
Kostpris	35 121 636

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

Note 9 - Andre fordringer

	2022	2021
1599 Andre kortsiktige fordringer	38 353	41 346
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	224 275	142 354
Sum	262 628	183 700

Note 10 - IN-innbetalinger

Posten består av sum innløst andel fellesgjeld justert for nedskrivinger.

Note 11 - Endringer egenkapital

	2022	2021
Egenkapital 01.01.	6 788 975	6 043 016
Nedskrivning IN	-21 634	-21 108
Årets resultat	799 842	767 066
Egenkapital 31.12.	7 567 183	6 788 975

Note 12 - Pantegjeld

Kreditor:	Husbanken
Lånenummer:	11484673 6
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2004
Rentesats:	2.485 %
Betingelser:	Fastrente til 01.01.23
Beregnet innfridd:	01.12.2034
Opprinnelig lånebeløp:	16 025 000
Lånesaldo 01.01:	10 170 393
Avdrag i perioden:	671 724
Lånesaldo 31.12:	9 498 669
Andelssaldo 01.01:	327 549
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	21 634
Andelssaldo 31.12:	305 915
Sum pantegjeld for lån:	9 804 584

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	2	556 940	1 113 880
	1	550 819	550 819
	18	428 415	7 711 470
	1	122 500	122 500

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 2004 kr 19 905 000.

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

Resultat og balanse med noter for Borg Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borg Borettslag

Styreleder	Steinar Kjuus (sign.)	24.03.2023
Styremedlem	Roger Oskar Karlsen (sign.)	23.03.2023
Styremedlem	Anders Rydningen (sign.)	23.03.2023
Styremedlem	Astrid Irene Rydningen (sign.)	24.03.2023

Til generalforsamlingen i
Borg Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borg Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 799 842. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022 og resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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



Revisorgruppen

Revisorgruppen Østfold AS
Hundskinnveien 98
N-1711 Sarpsborg

Tlf.: +47 69 13 98 88

E-post: sarpsborg@rg.no

Foretaksregisteret
NO 930 575 828 MVA

www.rg.no

Partnere:
Kristen Grivi
Kay Age Minge

Medlem av UHY International, en sammenslutning av uavhengige revisjons- og konsultentselskaper



Statsautoriserte
revisorer

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Sarpsborg, 24. mars 2023
Revisorgruppen Østfold AS



Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borg Borettslag onsdag 26.04.2023 kl. 16:30 - SOBBLs lokaler, St. Mariegate 112, kantine.

Tilstede var:
Andelseiere: 9
Andre/medeiere: 2
Antall fullmakter: 4
Antall stemmeberettigede: 13
Totalt møte: 11
Fra SOBBL møtte: Maria Glende

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:

Godkjent.

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Steinar Kjuus.

1.3 Valg av referent

Vedtak:

Valgt ble: Maria Glende.

1.4 Valg av 2 til å undertegne protokollen

Vedtak:

Valgt ble: Thor Molander og Solveig Brandstorp.

2. Årsmelding for 2022

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Regnskap og revisors beretning for 2022

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Innkomne saker

Vedtak:

Ingen inntømne saker.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2022 til ordinær generalforsamling 2023.

Vedtak:

Kr. 17.500,- til styreleder, kr. 10.000,- til hver av styremedlemmene og kr. 500,- til vara, per mte.

6. Valg

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Anders Rydningen og Astrid Irene Rydningen er på valg.

Forslag: Terje Bakkenget og Kirsti Skjrberg.

Vedtak:

Valgt ble: Terje Bakkenget og Kirsti Skjrberg.

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Terje Bakkenget er på valg.

Forslag: Rolf Amundsen

Vedtak:

Valgt ble: Rolf Amundsen

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

Roger Oskar Karlsen og Anne-Johanne Klver + 1 fra styret er på valg.

Protokolltilførsel: Feil navn i innkallingen vedr. navn i valgkomite. Var ikke oppdatert i systemet.

Forslag: Per-Olaf Queseth, Bo Teddy Skjrberg + 1 fra styret.

Vedtak:

Valgt ble: Som forslag.

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

Vedtak:

Valgt ble: Steinar Kjuus som delegat og Terje Bakkenget som varadelegat.

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.

Sarpsborg, 26.04.2023

Steinar Kjuus, møteleder (sign.)

Solveig Brandstorp, protokollvitne (sign.)

Thor Molander, protokollvitne (sign.)



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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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. Kjøper 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 kjøper kan ha mindre forventninger 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!



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



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.

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

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 Eiendoms-meglingsgruppen, 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 bekræfte 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: 194230044

Adresse: Vikens gate 6H, 1707 Sarpsborg

Betegnelse: GNR 1, BNR 1016 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:

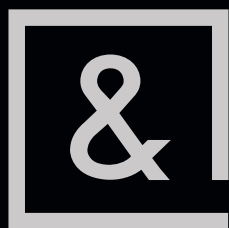
E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

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





PARTNERS.NO