Maugesten-snaret 10B

HOLMSKAU & PARTNERS

Innhold

5

Velkommen til Maugestensnaret 10B

8

Nøkkelinformasjon

38

Eiendommen

47

Tekniske dokumenter



Helge Børsand i Holmskau & Partners gleder seg til å vise deg Maugestensnaret på Kurland

Velkommen til

Maugestensnaret 10B



Det er parkering foran boligen - med lader til el-bil. Det er også carport.

Kurland: Stort & moderne rekkehus fra 2006. Ingen fellesgjeld. Carport. Lader for el-bil. Inntil marka!

Helge Børsand i Holmskau & Partners gleder seg til å vise deg Maugestensnaret 10B på Kurland hvor han selv bor!

Her bor du i et etablert område med nyere bebyggelse, og tett på flotte Sarpsborgmarka!

Det er bygget i 2006, og holder standard fra den tid. Arealeffektiv og praktisk løsning med stue, romslig kjøkken, WC / vaskerom, gang og stor bod / gjennomgang til hagen i 1. etasje, mens det i 2. etasje er 3 soverom, flislagt bad/WC, garderobe, bod og gang.

Det er satt opp el-billader utenfor huset, men i tillegg har du carport. Du har også en romslig terrasse mot vest - og utsyn mot skogen, og uten andre gjenboere enn skogens dyr!

Her vil du garantert trives!

1.etg: Vindfang/gang, stue, kjøkken, toalettrom, og bod. (gjennomgang til hagen)
2.etg: Gang m/trapp, 3 soverom, bad, bod og garderobe.

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst.
Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.



Det disponeres stor terrasse

Maugestensnaret 10B

Prisantydning	3 190 000
Fellesgjeld	0
Omkostninger	1 000
Totalpris	3 191 000

Fellesutgifter	4 267 pr. mnd.
Bruksareal	121 m²
BRA-i	121 m²
TBA	32 m²
Soverom	3
Etasje	2
Boligtype	Tomannsbolig
Eieform	Andel
Tomteareal	10 603 m²
Byggeår	2006





Kontakt vår megler

Holmskau & Partners



Helge Børsand

Eiendomsmegler

91662622

helge@partners.no

HOLMSKAU & PARTNERS

St. Marie gate 112, 1725 Sarpsborg


Bad/ WC i 2. etasje, og i tillegg er det WC / vaskerom i 1. etasje.





Stue med vedovn og utgang til terrrasse

























Frank er malt på veggen - og følger med på kjøpet :-)






WC / vaskerom i 1. etasje






PS4
DRONNING





















Notater

Kurland: Stort & moderne rekkehus fra 2006. Ingen fellesgjeld.

1.etg: Vindfang/gang, stue, kjøkken, toalettrom, og bod. (gjennomgang til hagen)
2.etg: Gang m/trapp, 3 soverom, bad, bod og garderobe.

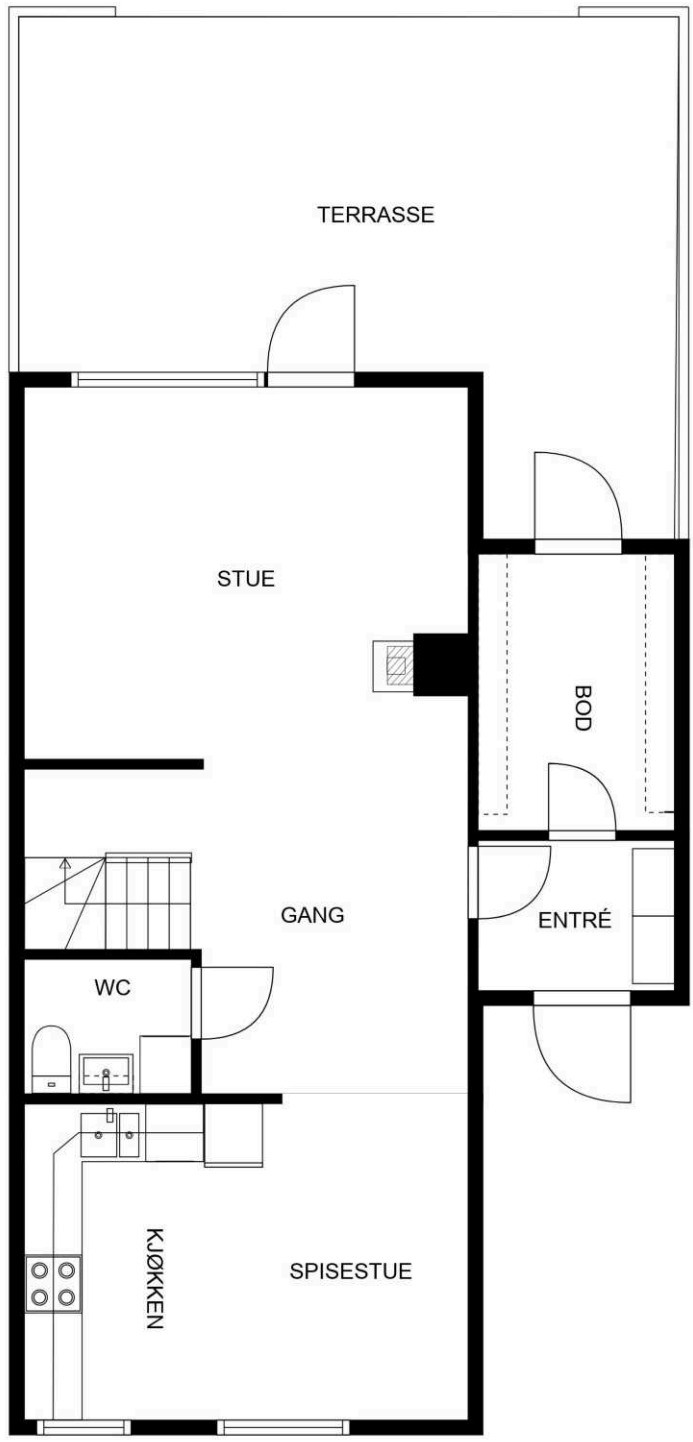
121 m²

---

2 etasjer

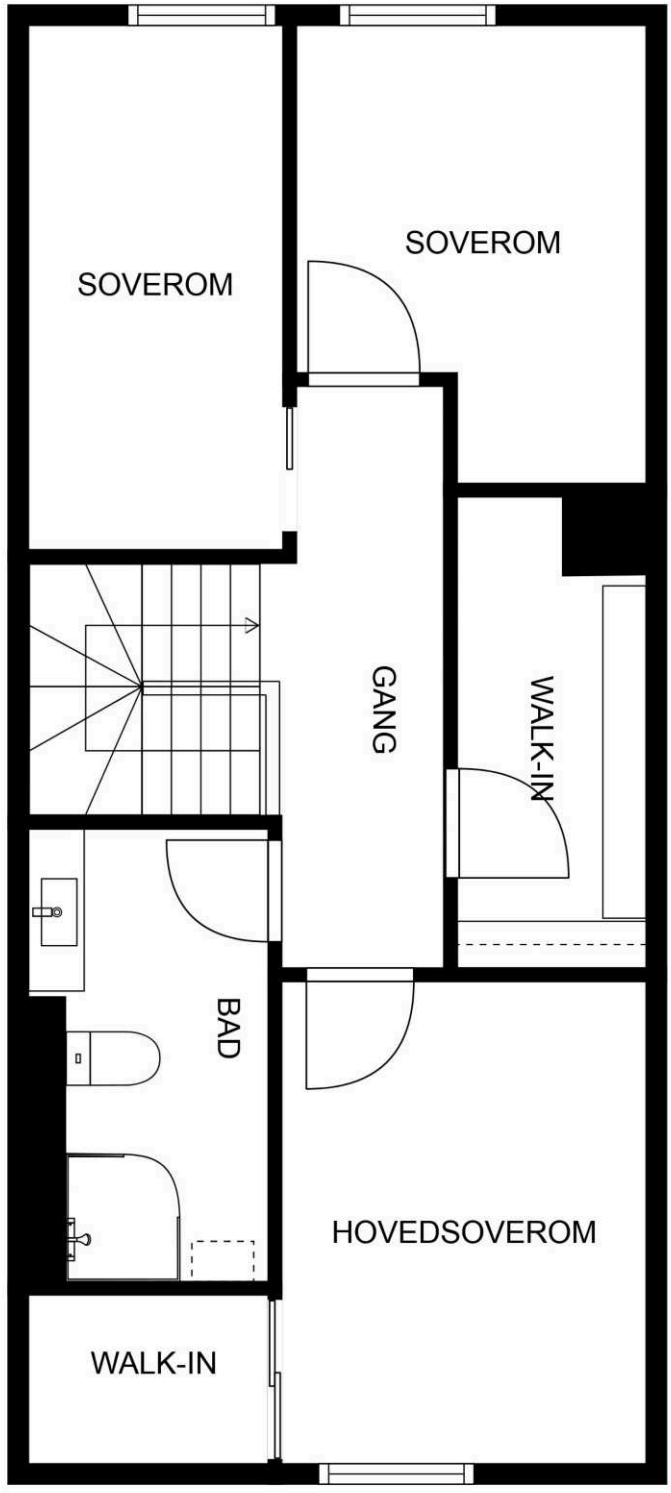


1. etg



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

2. etg



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

Eiendommen

Økonomi

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 3 190 000,-
Andel fellesgjeld kr 0,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

Tingl.gebyr BRL-skjøte kr 500,00,-

Tingl.gebyr pantedokument BRL kr 500,00,-

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 3 191 000,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr. 0,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader
Kr. 4 267,- pr. mnd.

Fellesutgifter inkluderer:
Styrehonorar
Arbeidsgiveravgift og pensjon
Revisjonshonorar
Forretningsførerhonorar
Drift og vedlikehold
TV/bredbånd
Forsikringer
Kommunale avgifter
Eiendomsskatt
Kostnader strøm, energi
Andre driftskostnader

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Andel fellesgjeld
Kr. 0,- pr. 11.04.2024.

Andel fellesformue
Kr. 38 141,- pr. 11.04.2024.

Lånevilkår fellesgjeld
Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 94867044293, Handelsbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 11.04.2024: 5.85% pa.
Antall terminer til innfrielse: 52
Saldo per 11.04.2024: 6 806 608
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 15.12.2016 (siste termin 15.03.2037)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 1 009 958
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 743 648
Lånet er åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld

Sikringsordning fellesgjeld/in-ordning
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning.

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 991 812,00.
Sekundær formuesverdi kr. 3 768 885,00.
Gjeldende for ligningsåret 2022.

Om boligen

Arealer
Totalt bruksareal: 121,0 m²
- BRA-i: 121,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 32,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Beliggenhet
Maugestensnaret Borettslag har en meget barnevennlig beliggenhet innerst i en blindvei med lite biltrafikk nord på Kurland i Sarpsborg kommune. Foruten borettslagets egen bebyggelse består området alt vesentlig av nyere eneboligbebyggelse. Det er umiddelbar nærhet til større skogområder med fine turmuligheter, og bla. kort vei til lysløype i Sarpsborgmarka. Det er forholdsvis kort avstand til barnehage, skole, idrettsanlegg og nærbutikk. Det er gangavstand til bussholdeplass med gode bussforbindelser til Sarpsborg sentrum som ligger med en avstand på ca. 4 km.

Innhold
1.etg: Vindfang/gang, stue, kjøkken, toalettrom, og bod. (gjennomgang til hagen)
2.etg: Gang m/trapp, 3 soverom, bad, bod og garderobe.

Standard
Rekkehuset har en praktisk og arealeffektivt planløsning, med gjennomlys og muligheter for å gå gjennom boligen fra inngang til terrassen - via gang / bod. Boligen er fra 2006, og holder primært standard fra den tid. Slik sett vil det nok være behov for noen oppgraderinger / overflatebehandling. Det er romlig kjøkkenrom med god plass til spisebord, og det er godt med skap- og benkeplass. I stuen er det vedovn og utgang til terrassen mot vest - og utsyn rett til Sarpsborgmarka. Det er praktisk med ekstra WC / vaskerom her i 1. etasjen, så slipper man å ha det på badet i 2. etasjen. Der er det for øvrig fliser/varmekabler på gulvet og praktiske våtromsplater på vegger. 3 fine soverom har man også her oppe - i tillegg til bod og romslig garderoberom. Du kan parkerer i carport, eller utenfor huset hvor selger har montert lader til el-bil.

Overflater
Bad:
Veggene har baderomsplater. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Rommet har innredning med heldekkende servant, toalett og dusjkabinett. Det er mekanisk avtrekk.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Det vil være behov for noe overflatebehandling.

Adkomst
Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med Holmskau & Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering
Carport eller utenfor boligen hvor det er el-bil-lader.

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

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja. Lekkasje i taket, Borettslagets forsikringsselskap utbedret skaden.

Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun faglært. Usikker på firma som ble sendt av borettslagets forsikringsselskap. Defekt takstein hvor det hadde blitt lekkasje. Taket ble tettet og tørket.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el -anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun faglært. ABC Elektro Team AS. Installert El bil lader.

Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
Ja. Ligger i boligmappen lagt til 14. mai 2021.

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

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport
OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

Utvendig > Veggkonstruksjon:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Vurdering av avvik: Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:
Saltak yttertak oppført av prefabrikerte takstoler, og det er forenklet undertak av sutak. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen ut mot skråtak. Tiltak: Lufting/ventilering bør forbedres.

Utvendig > Dører:
I vindfanget og den utvendige boden er det ytterdører i malt utførelse, den ene har katteluke, og i stua er det en vanlig verandadør med 2-lags isolerglass. Vurdering av avvik: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det må foretas lokal utbedring.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Fra stuen er det utgang til terrasse av impregnerte

materialer på terrengnivå. Vurdering av avvik: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Noen bord med råteskader. Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Innvendig > Overflater:
Innvendig er det gulv av parkett, fliser og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og mdf-panel. Vurdering av avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Overflater må utbedres eller skiftes.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag. 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. 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.

Innvendig > Radon:
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Innvendige trapper:
Boligen har malt tretrapp. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er en del bruksslitasje. Tiltak: Oppussing.

Innvendig > Innvendige dører:
Profilerte formpressede dører. Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører. Tiltak: Utføre vedlikehold/eventuelt utskiftninger.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling:
Veggene har baderomsplater. Taket er malt. Vurdering av avvik: Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det må foretas lokal utbedring.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og membran er uoversiktlig, og det kan følgelig derfor ikke sies at løsningen er fullgod og vannsikker mot lekkasjer. 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.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Vurdering av avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:
Boligen har sentralavtrekk. Det skal være avtrekk fra kjøkkenventilator, wc/vaskerom og bad. Ellers er leiligheten naturlig ventilert med luftespalte i vinduene. Vurdering av avvik: Det er avvik: Vifte på kjøkken har løsnet. Tiltak: Vask og vedlikhold.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca 120 liter plassert i kjøkkenbenk. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
Hvis en lekkasje oppstår og varmtvannstanken er gjemt bort et sted uten sluk, tar det vanligvis lang tid før man oppdager en eventuell lekkasje. Da er risikoen stor for at det allerede er blitt alvorlige og kostbare vannskader i boligen når lekkasjen oppdages. Det var vanlig å koble varmtvannsbereder i stikkontakt når denne varmtvannsberederen ble tilkoblet. I dag er det krav om at nye varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer skal være fast tilkoblet.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:
Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene. Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad IU:

Tomteforhold > Drenering:
Når det er støpt plate på mark, er det normalt at underliggende steinmasser fungere som drensmasser. Disse ligger normalt ca. 1 meter utenfor bygningskroppen.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte
Utvendig:
Taktekkingen er av betongtakstein. Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål og plast. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Saltak yttertak oppført av prefabrikerte takstoler, og det er forenklet undertak av sutak. Vinduene er med karm og ramme av tre med 2-lags isolerglass. Det er sprosser mellom glassene. I vindfanget og den utvendige boden er det ytterdører i malt utførelse, den ene har katteluke, og i stua er det en vanlig verandadør med 2-lags isolerglass. Fra stuen er det utgang til terrasse av impregnerte materialer på terrengnivå.

Innvendig:
Innvendig er det gulv av parkett, fliser og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og mdf-panel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har elementpipe og vedovn. Boligen har malt tretrapp. Profilerte formpressede dører.

Tomt
Denne tomten er eiet.
10603,40 kvm.

Det er felles tomt for borettslaget, samt at hver andel benytter og vedlikeholder det arealet som er naturlig tilhørende den enkelte andel.
Utenfor leiligheten er det opparbeidet gressplen og hekkbeplantning, og det er felles asfalterte trafikkarealer. Det er asfaltert gårdsplass i forkant av inngangspartiet.

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Bygget er fundamentert med ringmurselement og isolert støpt gulv på oppfylte masser.

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.

Ferdigattest/brukstillatelse
Ferdigattest datert 14.03.2007.

Adgang til utleie
Kortidsutleie av hele boligen uten styrets samtykke er tillatt i inntil 30 døgn pr. år jfr. Borettslagsloven 5-4.

Oppvarming / energiforbruk
Boligen er oppvarmet med strøm eller vedovn.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Tekniske installasjoner og VVS
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er avløpsrør av plast. Boligen har sentralavtrekk. Det skal være avtrekk fra kjøkkenventilator, wc/vaskerom og bad. Ellers er leiligheten naturlig ventilert med luftespalte i vinduene. Varmtvannstanken er på ca 120 liter plassert i kjøkkenbenk. Elektrisk anlegg med 50 A hovedbryter, overspenningsvern og jordfeilautomater.

Offentlige forhold

Borettslaget
Maugestensnaret borettslag er oppført i 2006-07, og består av rekkehus med til sammen 18 leiligheter. Til andelen medfølger det én biloppstillingsplass i felles carportrekke, samt en biloppstillingsplass utenfor iflg. eier. I tillegg er det en felles asfaltert parkeringsplass.

Forkjøpsrett og styregodkjennelse
Ansiennitetsregler:
1 - Intern - andelseier i borettslaget
2 - Felles forkjøpsrett - Medlem i SOBBL

STYREGODKJENNELSE
Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtagelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Dersom kjøper på overtagelsestidspunktet ikke er godkjent, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. Borettslagslovens § 4-5 (2). Overtagelse av eiendomsretten vil likevel finne sted.

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Erverv fra det offentlige og enkelte institusjoner kan avvike fra dette.

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

Forsikring
Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenr. 87377673.

Vedtekter og husordensregler
Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

- En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- Utleie må godkjennes av styret og gis kun på gitte vilkår iht. vedtektene.

Det vises for øvrig til bestemmelser i vedtekter og husordensregler som er vedlagt salgsoppgaven.

Om du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Dyrehold
Det er tillatt med dyr i borettslaget, men det må søkes til styret, ref. ordensregler for borettslaget 28.05.2011.

Regulering
Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2015-2026 med hensyn til friluft.
Formål: nåværende bebyggelse og anlegg, samt nåværende LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse.

Reguleringsplan: Maugestenområdet, med formål boliger og park.

Bebyggelsesplan: Maugestenområdet - tomtedelingsplan for sørlig del av område 24 og Maugesten - nordre del av felt 24.

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser
Foruten om andel fellesgjeld, overdras andelen fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. burettslagslova § 5-20 har borettslaget legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Diverse

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

Overtagelse
Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven
Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg 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. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

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

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

Boligkjøperpakke
Sammen med Tryg har vi skreddersydd boligkjøperpakke slik at du kan være trygg på at du har alle forsikringene du trenger. Enten du har kjøpt hus, leilighet eller hytte. Denne gunstige pakken fra Tryg inkluderer også juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det som er opplyst om.

Boligkjøperpakken inneholder innboforsikring, renteforsikring for situasjoner der kjøper ikke får solgt nåværende bolig, samt en flytteforsikring for alle de tre boligtypene. For hus og hytte omfatter den i tillegg bygningsforsikring hvor kostnader for å reparere eller gjenoppbygge huset ditt er inkludert.

Les mer om forsikringen i produktark for Boligkjøperpakke som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Boligkjøperpakken må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøte. Kjøper mottar ingen særskilt faktura for Boligkjøperpakken siden kostnaden det første året legges til oppgjøret for kjøpesummen for boligen. Megler/meglerforetak mottar honorar for denne formidlingen.

Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

Kjøpsvilkår

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 www.partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Helge Børsand per e-post helge@partners.no eller sms: +47 91 66 26 22. 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.

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 ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser
Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers

egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Eiendomsmegler sin 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.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om burettslag (burettslagslova)
Kun fysiske personer kan være kjøper/borettshavere. Ingen kan eie mer enn en andel. Borettslagets vedtekter kan forutsette at kjøper blir godkjent av styret som ny eier.

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

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt
Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informsajon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg 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 www.partners.no.

Om oppdraget

Eier
Eier er Espen Langbråten.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Maugestensnaret 10B. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 1, bnr. 5126, andelsnr. 8 i Maugestensnaret Borettslag i Sarpsborg.

Vårt oppdragsnummer er 194240134.

Megler og meglers vederlag
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,250 % av salgssummen inkl. mva (minimum 39 500 inkl. mva)

Tilrettelegging: 10 900,00
Visninger/overtagelse: 1 500,00
Oppgjørshonorar : 5 900,00
Elektroniske signeringer: 850,00
Standard markedspakke kr 19 900,- inneholder: annonse finn.no, annonse partners.no, digital annonsering på Facebook, Instagram og nettsider, digital salgsoppgave, kjøperdatabase, m.m.:
19 900,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Ansvarlig megler er Helge Børsand / +47 91 66 26 22/ helge@partners.no.

Prod. dato: 14.05.2024

Tekniske dokumenter



Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Maugestensnaret 10 B, 1727 SARPSBORG
SARPSBORG kommune
gnr. 1, bnr. 5126
Andelsnummer 8

Markedsverdi

3 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 121 m² BRA-i: 121 m²



Befaringsdato: 17.04.2024 **Rapportdato:** 08.05.2024 **Oppdragsnr.:** 13794-1453 **Referansenummer:** DC1783

Autorisert foretak: Witek AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jørn-André Isnes **Vår ref:** Jørn-André Isnes

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

Norsk takst

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

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

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

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

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 5 godt kvalifiserte takstingeniører med medlemskap i Norges Takst. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringstakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer.

Vi utfører:
Tilstandsrapporter på bolig og næring. Energirådgivning. Verdianalyse av bolig, næring, tomter og utbyggingsområder. Byggelånsoppfølging. Skadetakster. Uavhengig kontroll. Prosjektledelse. Reklamasjonsrapporter. Byggeledelse. Overtagelsesforretning. Byggesak.

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

Witek
TAKST OG EIENDOM

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten består av 2 etasjer, hvorav første etasje inneholder vindfang, stue, kjøkken, wc/vaskerom og bod, og andre etasje trapperom, 3 soverom, bad, bod og garderobe. Fra stuen er det utgang til en terrasse på vestsiden.

Leiligheten fremstår med en normal standard, men det er registrert bruksslitasje på overflater og utstyr. Det er behov for oppussing.

Se for øvrig nærmere beskrivelser om de ulike bygningsdelene i denne rapporten.

Tomannsbolig - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål og plast.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Saltak yttertak oppført av prefabrikerte takstoler, og det er forenklet undertak av sutak.
Vinduene er med karm og ramme av tre med 2-lags isolerglass. Det er sprosser mellom glassene.
I vindfanget og den utvendige boden er det ytterdører i malt utførelse, den ene har katteluke, og i stua er det en vanlig verandadør med 2-lags isolerglass.
Fra stuen er det utgang til terrasse av impregnerte materialer på terrengnivå.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og belegg.
Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og mdf-panel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har elementpipe og vedovn.
Boligen har malt tretrapp.
Profilerte formpressede dører.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med heldekkende servant, toalett og dusjkabinett.
Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med toalett, servant og opplegg for vaskemaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har sentralavtrekk. Det skal være avtrekk fra kjøkkenventilator, wc/vaskerom og bad. Ellers er leiligheten naturlig ventilert med luftespalte i vinduene.
Varmtvannstanken er på ca 120 liter plassert i kjøkkenbenk.
Elektrisk anlegg med 50 A hovedbryter, overspenningsvern og jordfeilautomater.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Bygget er fundamentert med ringmurselement og isolert støpt gulv på oppfylte masser.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	121 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	121 m²
Totalpris	3 200 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 850 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

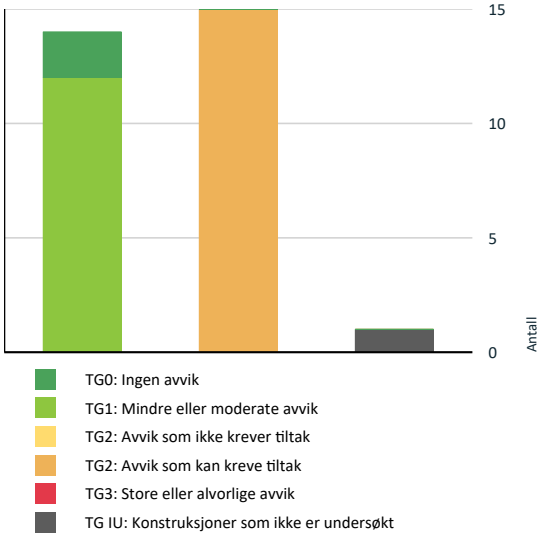
Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk; møbler, innredninger, løsøre o.l. er ikke flyttet på overalt. Dersom det foreligger tilstandsvurderinger av fellesdeler/øvrig bygningsmasse anbefales dette innhentet.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjon/andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstingeniør finner det relevant for leiligheten. Dersom det foreligger tilstandsvurdering av fellesdeler/øvrig bygningsmasse anbefales dette innhentet.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Drenering	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2006

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå pga. sikkerhet.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål og plast.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Saltak yttertak oppført av prefabrikerte takstoler, og det er forenklet undertak av sutak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen ut mot skråtak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lufting/ventilering bør forbedres.

Tilstandsrapport






TG 1 Vinduer

Vinduene er med karm og ramme av tre med 2-lags isolerglass. Det er sprosser mellom glassene.

TG 2 Dører

I vindfanget og den utvendige boden er det ytterdører i malt utførelse, den ene har katteluke, og i stua er det en vanlig verandadør med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Tilstandsrapport





Manglende beslag under dører.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen er det utgang til terrasse av impregnerte materialer på terrengnivå.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Noen bord med råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.







INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og mdf-panel.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.



Vannskadet parkett på kjøkken.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.



Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er en del bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppussing.

TG 2 Innvendige dører

Profilerte formpressede dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utføre vedlikehold/eventuelt utskiftninger.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

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

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.





2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og membran er uoversiktlig, og det kan følgelig derfor ikke sies at løsningen er fullgod og vannsikker mot lekkasjer.

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.







2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heldekkende servant, toalett og dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.







1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med toalett, servant og opplegg for vaskemaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har sentralavtrekk. Det skal være avtrekk fra kjøkkenventilator, wc/vaskerom og bad. Ellers er leiligheten naturlig ventilert med luftespalte i vinduene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vifte på kjøkken har løsnet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vask og vedlikhold.

Tilstandsrapport







TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 120 liter plassert i kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Hvis en lekkasje oppstår og varmtvannstanken er gjemt bort et sted uten sluk, tar det vanligvis lang tid før man oppdager en eventuell lekkasje. Da er risikoen stor for at det allerede er blitt alvorlige og kostbare vannskader i boligen når lekkasjen oppdages. Det var vanlig å koble varmtvannsbereder i stikkontakt når denne varmtvannsberederen ble tilkoblet. I dag er det krav om at nye varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer skal være fast tilkoblet.





TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med 50 A hovedbryter, overspenningsvern og jordfeilautomater.

Tilstandsrapport

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2021 Billader.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

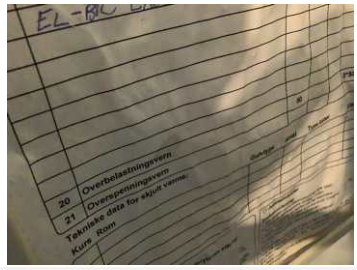
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene. Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Tilstandsrapport









TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og brannslokningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG IU Drenering

Når det er støpt plate på mark, er det normalt at underliggende steinmasser fungere som drensmasser. Disse ligger normalt ca. 1 meter utenfor bygningskroppen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygget er fundamentert med ringmurselement og isolert støpt gulv på oppfylte masser.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

121 m²/121 m²

Tomannsbolig: Vindfang, Stue, Kjøkken, Toalettrom, 2 Bod, Gang, 3 Soverom, Bad, Garderobe

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 250 000

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 3 850 000

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		**3 200 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	38 141
Konklusjon markedsverdi		**3 250 000**

Markedsvurdering

Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet; størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Følgende vurdering er lagt til grunn ved fastsettelse av markedsverdi (normal salgsverdi) for eiendommen:

Andelsleilighet oppført i 2006. Generelt oppført i kjente konstruksjoner og med en byggemåte som var vanlig da bygget ble oppført. Dagens krav til isolering og tetthet mv. er strengere enn da bygget ble oppført. Se for øvrig nærmere beskrivelser av de ulike bygningsdelene i denne rapporten.

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bjerkeveien 19A ,1726 SARPSBORG 83 m² 1953 3 sov	28-02-2024	3 300 000	**3 200 000**	0	3 200 000	**38 554**
2	Maugestenheia 1A ,1727 SARPSBORG 90 m² 2002 3 sov	28-02-2023	3 450 000	**3 450 000**	0	3 450 000	**38 333**
3	Herresalveien 53A ,1727 SARPSBORG 93 m² 2000 3 sov	09-08-2021	3 450 000	**3 420 000**	0	3 420 000	**36 774**
4	Herresalveien 53B ,1727 SARPSBORG 94 m² 1999 3 sov	04-02-2023	3 590 000	**3 450 000**	0	3 450 000	**36 702**
5	Maugestenberget 13A ,1727 SARPSBORG 92 m² 2001 3 sov	12-11-2019	2 990 000	**3 120 000**	0	3 120 000	**33 913**
6	Maugestenberget 15B ,1727 SARPSBORG 98 m² 2001 3 sov	04-05-2021	3 200 000	**3 300 000**	0	3 300 000	**33 673**
7	Herresalveien 53B ,1727 SARPSBORG 94 m² 1999 3 sov	19-05-2019	2 600 000	**2 700 000**	0	2 700 000	**28 723**

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

Felleskostnader	Kr.	51 204
Vedlikeholdskostnader, ansatt av takstingeniør	Kr.	10 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**61 000**

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	800 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.		**2 850 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 850 000**

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.	1 000 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 000 000**

Kommentar

Byggekostnadene har variert svært mye det seneste året, både materialprisene og timeprisene for håndverkere. Dette gir utfordringer ved beregning av byggekostnader i ulike takstoppdrag. Det er derfor tatt forbehold i rapporten om presisjonsnivået og usikkerheten som ligger i de beregnede byggekostnadene/teknisk verdi.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 850 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

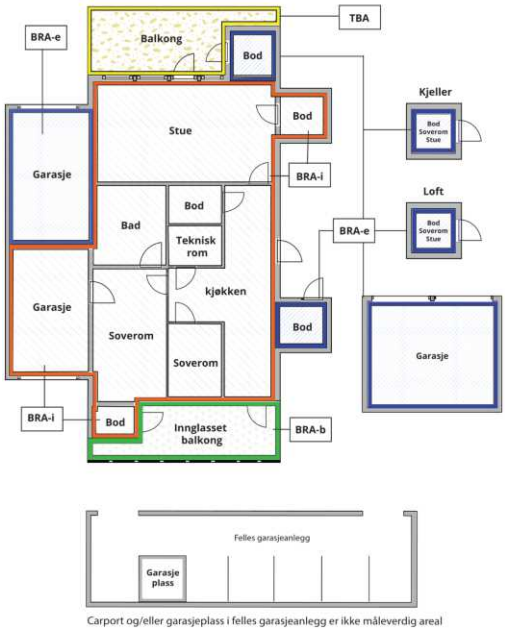
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. etasje	67			67	32		67
2. etasje	54			54			54
SUM	**121**				**32**		**121**
SUM BRA	**121**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang , Stue , Kjøkken , Toalettrom , Bod		
2. etasje	Gang m/trapp, Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad , Bod , Garderobe		

Kommentar

Mht. romangivelse presiseres det at rom angis uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom, funksjonskrav og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. Arealer angis som oppmålt på stedet og kan avvike i forhold til tillatt utnytting.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er synlig avvik ut fra dagens byggetekniske forskrift av brann skillevegg mellom boenhetene på kaldt loft.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Elbillader 2021.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	104	17

Kommentar

Tomannsbolig

Arealene er oppmålt på stedet. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og ha manglende godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.4.2024	Jørn-André Isnes	Takstingeniør
	Espen Langbråten	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1	5126		0	10603.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Maugestensnaret 10 B

Hjemmelshaver
Maugestensnaret Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/MAUGESTENSNARET BORETTSLAG	990184909		Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag	Langbråten Espen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	
8	595 000	38 141	*31.12.2023*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Maugestensnaret Borettslag har en meget barnevennlig beliggenhet innerst i en blindvei med lite biltrafikk nord på Kurland i Sarpsborg kommune. Foruten borettslagets egen bebyggelse består området alt vesentlig av nyere eneboligbebyggelse. Det er umiddelbar nærhet til større skogområder med fine turmuligheter, og bla. kort vei til lysløype i Sarpsborgmarka. Det er forholdsvis kort avstand til barnehage, skole, idrettsanlegg og nærbutikk. Det er gangavstand til bussholdeplass med gode bussforbindelser til Sarpsborg sentrum som ligger med en avstand på ca. 4 km.

Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig, via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Det er felles tomt for borettslaget, samt at hver andel benytter og vedlikeholder det arealet som er naturlig tilhørende den enkelte andel. Utenfor leiligheten er det opparbeidet gressplen og hekkbeplantning, og det er felles asfalterte trafikkarealer. Det er asfaltert gårdsplass i forkant av inngangspartiet.

Tinglyste/andre forhold

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

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

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

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

Bebyggelsen

Maugestensnaret borettslag er oppført i 2006-07, og består av rekkehus med til sammen 18 leiligheter. Til andelen medfølger det én biloppstillingsplass i felles carportrekke, samt en biloppstillingsplass utenfor iflg. eier. I tillegg er det en felles asfaltert parkeringsplass.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
32 382 000	2006

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.04.2024	Div. opplysninger om eiendommen/borettslaget.	Gjennomgått	0	Nei
Eier	17.04.2024	Div. opplysninger om eiendommen/borettslaget.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	17.04.2024	Div. opplysninger om eiendommen/borettslaget.	Gjennomgått	0	Nei
El-skjema, rør-skjema og håndverkertjenester for Witek AS	27.04.2024	Div. opplysninger om eiendommen/borettslaget.	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/DC1783

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

Egenerklæringsskjema

Anticimex FORSIKRING

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Holmskau & Partners AS	Oppdragsnr.	194240134		
Adresse	Maugestensnaret 10B				
Postnr.	1727	Sted	SARPSBORG		
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2019	Hvor lenge har du bodd i boligen?	4 år og 10mnd	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	Espen	Etternavn	Langbråten		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Lekasje i taket, Borettslagets forsikringsselskap utbedret skaden

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

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn: Usikker på firma som ble sendt av borettslagets forsikringsselskap

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Defekt takstein hvor det hadde blitt lekkasje. Taket ble tettet og tørket

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn: ABC Elektro Team AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Installert El bil lader

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Ligger i boligmappen lagt til 14. mai 2021

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Easee ladeboks

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 25/04/2024 11:45:56 (EES-versjon: 2)

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Håvard Bøe

Dato utkjørt: 11.04.24 Side 1 av 2

Maugestensnaret Borettslag		Vår ref.:	177/8
Maugestensnaret 10 B		Type:	Tilknyttet borettslag
1727 SARPSBORG		Eiere:	Espen Langbråten
Organisasjonsnr:	990 184 909	Andelsnr:	8

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 4 267

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Reduskjon renter IN	-3 640
	Renter	3 640
	Avdrag	3 498
	Reduksjon avdrag IN	-3 498
	Felleskostnader - 1	2 952
Tilleggsytelser:	Get-avtale	615
Måler:	177 - Avregning vann/avløp: Enhet: 177/8 (177 - 8)	700

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	13 385 656	Klient gj. s. årsoppg.:	6 896 059

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94867044293, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 11.04.2024: 5.85% pa.
Antall terminer til innfrielse: 52
Saldo per 11.04.2024: 6 806 608
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 15.12.2016 (siste termin 15.03.2037)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 1 009 958
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 743 648
Lånet er åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	André Lockert Midtgård
Adresse:	Maugestensnaret 16 b
Postnr/-sted:	1727 SARPSBORG
Telefon:	Mob.: 91894355
E-post:	andre.midtgard@hotmail.no

6: Ligning - 2023

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 651
Annen formue:	38 141	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	595 000
Andelsnr:	8	Partialobligasjonsnr:	8

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	1/5126		
Bygningstype:	Rekkehus		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	10603

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	87377673

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	15.12.2006
Etasje:	2 plan	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Carport		

Boligopplysninger:

Maugestensnaret Borettslag	Vår ref.:	177/8
Maugestensnaret 10 B	Type:	Tilknyttet borettslag
1727 SARPSBORG	Eiere:	Espen Langbråten
Organisasjonsnr: 990 184 909		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Systemlås:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1
Ansiennitetsregler:	1 - Intern - andelseier i borettslaget		
	2 - Felles forkjøpsrett		
	2 - Medlem i SOBBL		

Fasiliteter:

Annen informasjon:

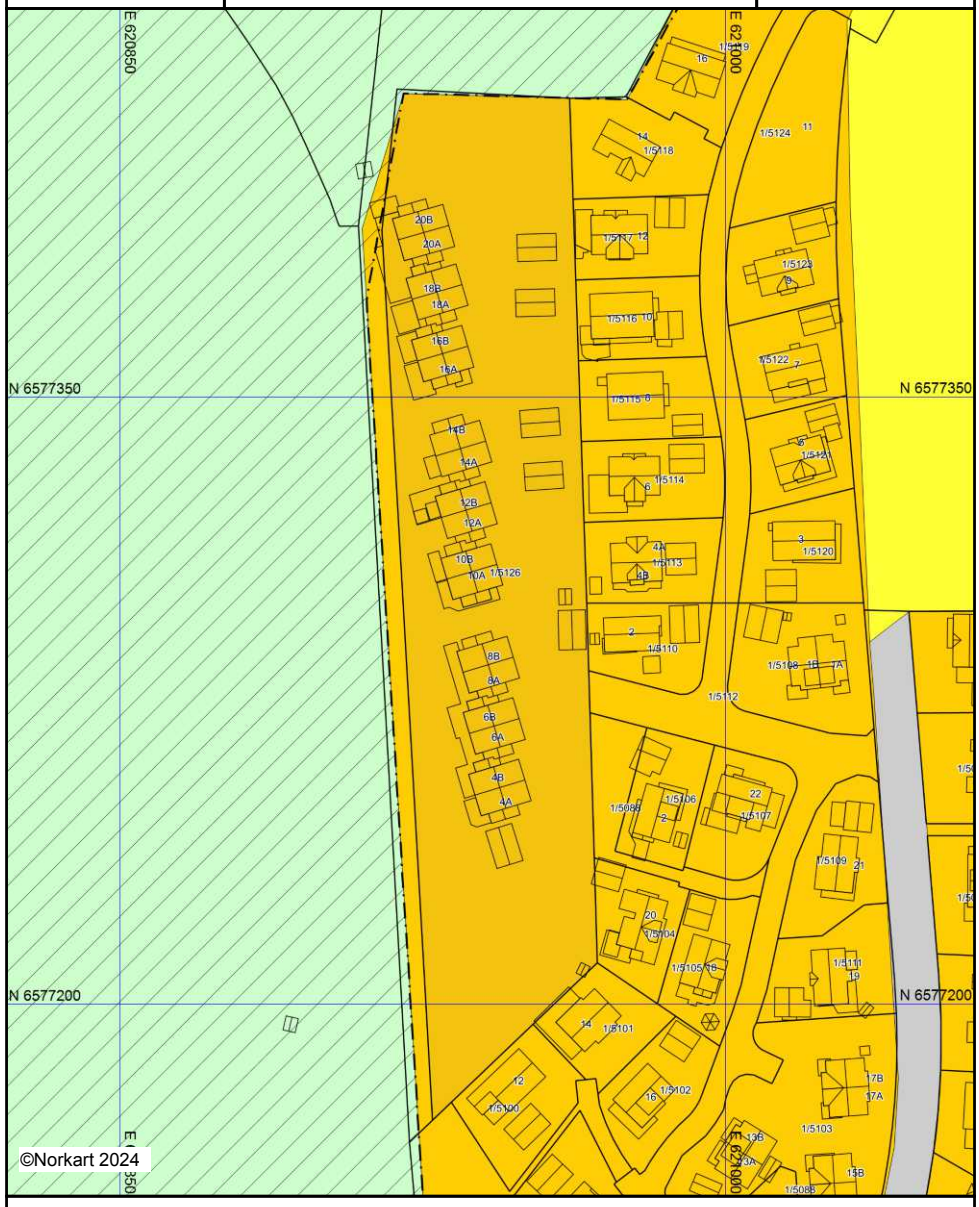
Sarpsborg kommune

Kommuneplan

Eiendom: 1/5126
Adresse: Maugestensnaret 10B
Utskriftsdato: 09.04.2024
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 1/5126		
Utskriftsdato	09.04.2024	**Antall datasett**	18

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

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

3 Berørte datasett

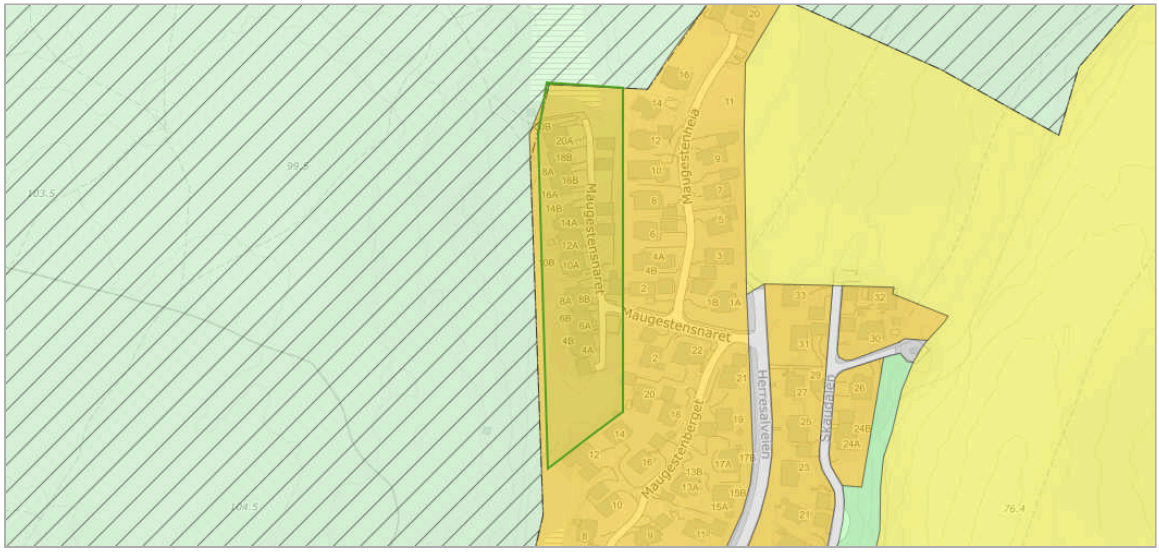
- KOMMUNEPLANENS AREALDEL
- REGULERINGSPLAN
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE

15 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

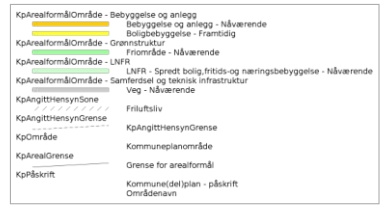
Kilde	Kommunene	Versjon	09.04.2024



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Kommuneplanområde

PlanID	Plannavn	Link
201201	Kommuneplanens arealdel 2015 - 2026	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=201201)

Formålsområde

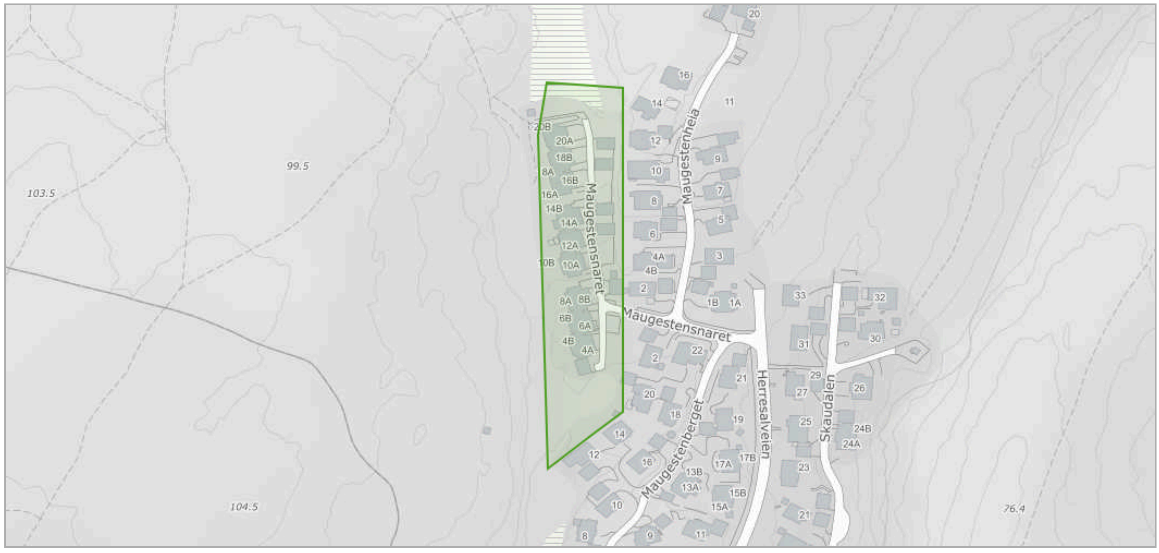
Arealbruksstatus	Kommuneplanformål
(1) Nåværende	(1001) Bebyggelse og anlegg
(1) Nåværende	(5200) LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv

Angitthensynsone

Angitthensynsone	Hensynsonenavn
(530) Hensyn friluftsliv	H530_F

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.12.2023



Om datasettet

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

Tegnforklaring

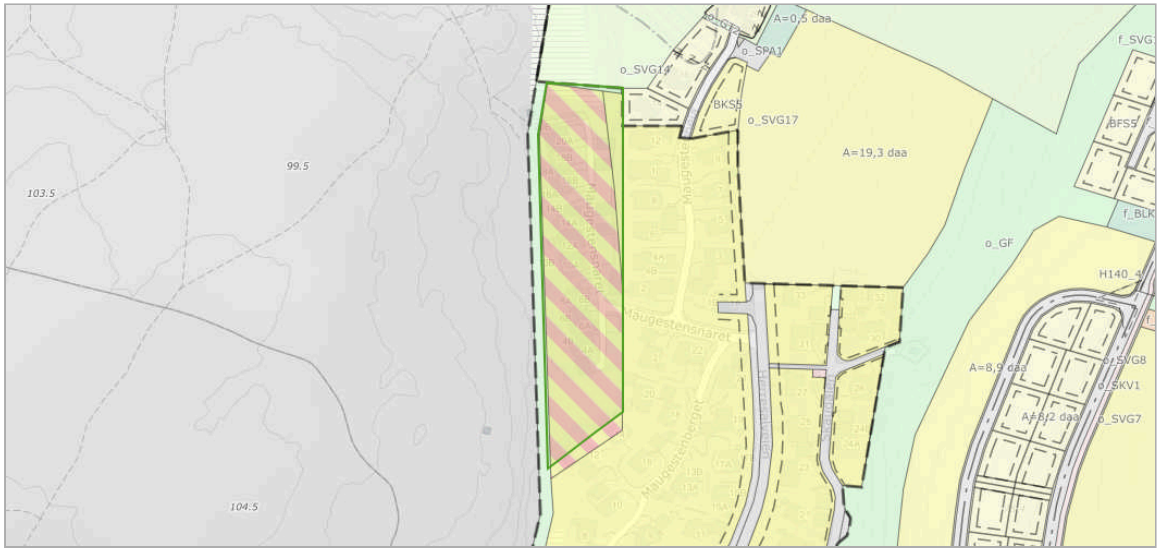
Stort sett fraværende

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Stort sett fraværende	Bart fjell

REGULERINGSPLAN

Kilde	Kommunene	Versjon	09.04.2024



Om datasettet

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

Tegnforklaring

RbFormålOmråde - Friområder
- Park

RbFormålOmråde - Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Gang sykkelveg
- Parkeringsplass

RbFormålOmråde - Byggeområder
- Boliger med tilhørende anlegg

RbFormålOmråde - Kombinerte formål
- Bolig/offentlig

RbFormålOmråde - Spesialområder
- Kommunalteknisk virksomhet

RpArealformålOmråde - LNFR
- LNFR

RpArealformålOmråde - Grønnstruktur
- Turveg
- Friområde
- Vegetasjonsskjerm

RpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn grøntareal
- Parkering

RpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse frittliggende
- Boligbebyggelse konsentrert
- Energianlegg
- Lekeplass

RpSikringSone
- Frisikt

RpStøySone
- Gul sone

RpSikringGrense
- RpSikringGrense

RpStøyGrense
- RpStøygrense

RpOmråde
- Planområde

RpFormålGrense
- RpFormålGrense
- RpFormålGrense

RpGrense
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Planens begrensning

RpJuridiskLinje
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense oppheves
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje avstandslinje
- Målelinje avstandslinje symbol

Planområde

PlanID	Plannavn	Link
23039	MAUGESTENOMRÅDET	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=23039)
23053	Maugesten	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=23053)

Formålsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse
Boliger	(110) Boliger	-
-	(913) Bolig/Offentlig	-
-	(410) Park	-

Formålsområde - Pbl 2008

Feltbetegnelse	Reguleringsformål
BFS8	(1111) Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
L	(5100) LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

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

Utskriftsdato: 09.04.2024

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	5126	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Maugestensnaret 10B, 1727 SARPSBORG								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Bebyggelsesplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201201
Navn	Kommuneplanens arealdel 2015 - 2026
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/3836/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20vedtatt%2018.06.15%2C%20revidert%20og%20vedtatt%2010.12.15%2C%20arealplan%202015%20-%202026.pdf
Delarealer	**Delareal** 39 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn friluftsliv **KPHensynsonenavn** H530_F
	Delareal 10 578 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende
	Delareal 25 m^2 **Arealbruk** LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv,Nåværende **Områdenavn** B

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	23039
Navn	Maugestenområdet
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.04.1989
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/1444/2339.pdf
Delarealer	**Delareal** 658 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** Boliger
	Delareal 9 585 m^2 **Formål** Bolig/Offentlig
	Delareal 360 m^2 **Formål** Park

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	23017
Navn	Maugestenområdet - tomtedelingsplan for sørlig del av område 24
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.12.2001
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/5076/23039%20Reguleringsbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 32 m^2 **Formål** Offentlig friområde
	Delareal 52 m^2 **Formål** Boliger
	Delareal 11 m^2 **Formål** Kjørevei

Id	23001
Navn	Maugesten - nordre del av felt 24
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.09.2001
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/4741/23039%20Reguleringsbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 54 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** B2

SARPSBORG KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

MAUGESTENOMRÅDET

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

Planområdet er regulert med følgende formål:

- Byggeområder
- Trafikkområder
- Friområder
- Spesialområder
- Landbruksområder

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre 13.04.1989.

Reguleringsbestemmelsene er datert: **09.03.1988**

Revidert: **07.09.1999 (Tilleggsbestemmelser) – 11.06.2001 (Bebyggelsesplan)**

§1. BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER. *(NB! Se særbestemmelser til tomtedel.planer)*

1.1. Innenfor feltene regulert til boliger kan det oppføres frittliggende bolighus og konsentrert småhusbebyggelse (= rekkehus, kjedehus). Lokalisering av forskjellige boligtyper skal skje slik bygningsrådet bestemmer med basis av tomtedelingsplan for vedkommende boligfelt.

1.2. Maksimalt tillatt bebygd areal for boligområder er 35 % (= bebyggelsens grunnflate, inklusive garasje må ikke overstige 35 % av tomtens nettoareal). Bygningsrådet kan også på basis av tomtedelingsplan bestemme lavere utnyttelsesgrad for boligfelt for frittliggende eneboliger.

1.3. Før byggetillatelse gis skal det foreligge tomtedelingsplan for vedkommende felt. Tomtedelingsplanen godkjennes av bygningsrådet.

Tomtedelingsplanen skal vise følgende:

- tillatt boligtype og utnyttelsesgrad
- bebyggelsens plassering
- bebyggelsens høyde
- plassering og utforming av lekeplasser og mindre friområder innenfor boligfeltene.
- interne veier i boligfeltene
- atkomst til tomtene

Tomtedelingsplanen kan vise følgende:

- tillatt takform
- bevaringsverdige trær eller tregrupper, spesielle terrengpartier eller flytteblokker, som skal tas vare på og ikke kan fjernes uten tillatelse fra bygningsrådet.

1.4. Fellesbestemmelser, bolig.

1.4.1. I områder for frittliggende eneboliger bør det innpasses biloppstillingsplasser etter en norm med 3 plasser pr. boligenhet og for konsentrert småhusbebyggelse tilsvarende 2 plasser. Plassene skal være på egen tomt eller etter bygningsrådets nærmere angivelse. Minst en plass pr. boligenhet skal kunne bebygges med garasje, carport o.l.

1.4.2. Garasjer og tilbygg skal tilpasses hovedhuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

1.4.3. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for bolighuset, selv om den ikke skal oppføres samtidig med dette.

1.4.4. Inngjerding av tomtene skal utføres i naturvennlig materialer som tre, stein o.l.

1.4.5. Gjerder høyere enn 80 cm samt alle gjerder og murer mot offentlig vei skal godkjennes av bygningsrådet.

1.4.6. Av hensyn til snørydding må gjerde, mur og beplantning ikke settes nærmere vei enn 1 meter.

1.4.7. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart.

1.4.8. Sammen med byggemelding må innleveres profiltegning som viser husets høydeplassering i forhold til vei og såvel eksisterende som framtidig "terreng". Herunder skal også kloakkens nivå i veien vises. Husets høydeplassering bestemmes av bygningsrådet. Bygningsrådet skal ved avgjørelsen ta hensyn til best mulig terrengtilpasning og til forholdet til andre hus i samme område.

§2. BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE, SKOLE OG BARNEHAGE.

2.1. Bebyggelsen skal oppføres fortrinnsvis i 1 etasje.

2.2. Samtlige bygninger skal oppføres med skrått tak.

2.3. Før byggetillatelse gis skal det foreligge tomtedelingsplan for dette byggeområde etter tilsvarende retningslinjer som angitt i §1.3.

2.4. Før byggetillatelse gis skal det også foreligge en utomhusplan for hele byggeområdet. Utomhusplanen godkjennes av bygningsrådet. Denne planen skal vise eksisterende og framtidig terreng, parkeringsplasser, vegetasjonsbruk og terrengbehandling.

§3. BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE KOMBINERT MED PRIVATE FORMÅL.

3.1 I området kan oppføres bygninger for offentlige tjenester (trygdeboliger, aldersboliger), for forskjellige kulturaktiviteter samt boliger.

3.2. Bygningene kan oppføres i inntil 2 etasjer ved gesims (maks. 5,5 m over ferdig terreng) med tillegg av loft.

3.3. Samtlige bygninger skal oppføres med skrått tak.

3.4. Før byggetillatelse gis skal det foreligge en utomhusplan for vedkommende tomt. Utomhusplanen godkjennes av bygningsrådet. Denne planen skal vise eksisterende og framtidig terreng, parkeringsplasser, private uterom, vegetasjonsbruk og terrengbehandling.

3.5 Utearealene skal opparbeides i samsvar med den godkjente utomhusplanen og forutsettes ferdigstillet samtidig med den øvrige bebyggelse.

§4. TRAFIKKOMRÅDER.

(NB! Se særbestemmelser til tomtedel.plan)

4.1. Terrenginngrep i forbindelse med veianlegg skal skje mest mulig skånsomt.

4.2. Veiskjæringer og veifyllinger skal behandles på en tiltalende måte.

§5. FRIOMRÅDER.

(NB! Se særbestemmelser til tomted.plan)

5.1. Offentlige lekeplasser forutsetter ferdig opparbeidet samtidig med bebyggelsen.

5.2. I friområdet kan bygningsrådet tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til friområdet. Dette gjelder når det etter bygningsrådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk av friområde.

5.3. Vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning.

§6. SPESIALOMRÅDE, BYGDEBORG, FORNMINNE.

6.1. Arealet hører til et område hvor det er en bygdeborg som er fredet i henhold til lov om kulturminner av 09. juni 1978.

6.2. Inngrep i landskap og terreng er ikke tillatt innenfor området, bortsett fra de tiltak som er vist på plankartet (gang- og sykkelvei).

6.3. Maskinell skogsdrift er ikke tillatt innenfor området, skjøtsel av vegetasjon skal skje i samråd med Universitetets Oldsaksamling.

§7. SPESIALOMRÅDE, VEGETASJONSBELTE MOT FYLKESVEG.

7.1. Inngrep i terreng og fjerning av vegetasjon er ikke tillatt innenfor området.

§8. FELLESBESTEMMELSER.

8.2. Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er godkjent kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

SÆRBESTEMMELSER TIL TOMTEDELINGSPLAN FOR OMRÅDE 25, DEL AV 17 OG 23, DATERT 10.05.1989.

§ 1 Boligbebyggelsen skal oppføres i 1 – 1,5 etasje. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det kan også andre løsninger vurderes.

§ 2 Bebyggelsens grunnflate, inklusive garasje må ikke overstige 25 % av tomtens nettoareal.

§ 3 Bygingene skal fortrinnsvis oppføres med saltak.

SÆRBESTEMMELSER TIL TOMTEDELINGSPLANEN FOR OMRÅDE 23, DATERT 02.11.1989.

§ 1 Boligbebyggelsen skal oppføres i 1 – 1,5 etasje. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det kan også andre løsninger vurderes.

§ 2 Bebyggelsens grunnflate, inkl. garasje må ikke overstige 25 % av tomtens nettoareal.

§ 3 Bygningene skal oppføres med saltak.

BESTEMMELSER TIL TOMTEDELINGSPLAN FOR DEL AV BOLIGFELT 24 - MAUGESTEN, DATERT 07.09.1999.

1. KJØREVEIENE

Veiene tilpasses til terrenget slik at det blir minst mulig skjæring og fyllinger for veitraceèn.
Tilførselsveien på feltet splittes i to deler slik at feltet deles i to med forskjellige hovedadkomster fra Herresalveien. Mellom disse traseène legges en kjørbar gangvei slik at det er mulig for avfallstransport/snøbrøyting uten å snu inne i feltet.
Kjøreveiene utføres i 4,5 m asfaltert bredde med totalt regulert bredde 6,5 m.

Interne felles avkjørselsveier bygges 3 m brede, total regulert veibredde 5 m.

2. FELLESAREAL

2A Avfallshåndering

Det settes av areal til felles plassering av avfallsbeholdere og postkasser der det er flere hus mot felles avkjørsel.

2B Lekeplasser

Det plasseres lekeplasser – FF1 – til FF4 til hver boliggruppe. I tillegg avsettes eksisterende myrlendt område som felles lekeplass for hele feltet.
De interne lekeplassene vil også kunne benyttes som samlingsplass for andre aktiviteter enn lek - f.eks. grillplass.
Eksempel på utnyttelse av FF1 vedlegges.

3. BEBYGGELSEN

Bebyggelsen skal tilpasses terreng og vegetasjon slik at det blir minst mulig inngrep i naturen.
Hvert tre av en viss størrelse måles inn – oppmåling av trær for søndre del av feltet vedlegges.
Husene legges slik at vegetasjon/trær tilpasses boligens utearealer; som uteplass og inngangsparti, parkeringsareal og garasjer.

Husene skal bygges i to etasjer – mønehøyde max. 9 m og gesimshøyde max. 4 m. Der det ligger tilrette for det kan det bygges underetasje med f.eks. sokkel-leilighet.
Utnyttelsesgrad for hele feltet er beregnet til ca. 15 % - etter reg.bestemmelser for Maugestenområdet max. 35 %.

Husene skal i hver gruppe ha samme takvinkel og samme stilart.
Takvinkel skal ligge mellom 25 og 40 gr.
Typisk hustype for tomt 1 til 6 vedlegges.

Private utearealer skal planlegges i fellesskap slik at det oppnås et helhetlig preg for hus som hører naturlig sammen på feltet.

4. FRAMDRIFT

Feltet er tenkt utbygget i flere etapper hvor hver etappe detaljplanlegges med tanke på tidligere nevnte terreng og vegetasjonstilpasning. Det er derfor mulig at inntegnet husplassering fra tomt 14 til 26 vil få endringer.

BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN FOR NORDRE DEL AV FELT 24 – MAUGESTEN NORD – KURLAND godkjent 18.09.2001

FELLESBESTEMMELSER

Bestemmelsene for denne bebyggelsesplanen baseres på vedtatte reguleringsbestemmelser for Felt 24 – Maugesten nord – Kurland. For å tilpasse bebyggelsen til tomtestørrelse og topografiske forhold avviker bestemmelsene for bebyggelsesplanen noe fra regulerings-bestemmelsene.

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.

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

Det kan ved behov innpasses nettstasjon på området.

Området er utsatt for høye radonkonsentrasjoner, d.v.s. konsentrasjoner godt over det som anbefales av Statens Strålevern. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det derfor dokumenteres tiltak mot høye radonkonsentrasjoner, enten som fellesanlegg for flere husstander (tiltak i byggegrunnen) eller som tiltak i den enkelte bolig (diverse løsninger).

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

BOLIGER, B1 – B3

1.1 I byggeområdet skal det oppføres eneboliger.

1.2 Boligene og garasjene skal i hovedsak plasseres slik som vist på plankartet. Dette for at det skal sikres gode adkomstforhold og solforhold for alle boligene. Ved spesielle topografiske forhold kan plasseringen avvikes, men likevel ikke utenfor byggegrenser og frisiktlinjer.

1.3 Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel på mellom 27 og 36 grader. Mønehøyde skal være maksimum 7,5 m, gesimshøyde maksimum 6 m. Mønehøyde og gesimshøyde (skjæringpunkt mellom yttervegg og overkant takflate) regnes ut fra gjennomsnittlig høyde av til ferdig planert terreng.

1.4 Tillatt BYA må ikke overstige 25% av netto tomteareal. Med BYA forstås totalt bebygget areal delt på netto tomteareal.

1.5 Garasje skal være på maks. 50 m2 BYA. Garasje skal utføres med samme takvinkel og detaljering som for boligen og gesimshøyde skal være maks. 2,6 m over ferdig garasjegulv. Det må opparbeides biloppstillingsplasser i henhold til kommunale vedtekter.

1.6 Bebyggelsen skal tilpasses terreng og vegetasjon slik at terreng og vegetasjon ikke unødig skades i forbindelse med utgraving og sprenging.

1.7 Det skal i forbindelse med byggemelding avmerkes hvilke trær som skal bevares.

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

3.1 Trafikkområdet OK skal nyttes til kjørevei. Det skal ikke være gjennomkjøring i feltet, men det anlegges snuplass i nordre ende av veien.

6. SPESIALOMRÅDER

FRISIKTSONE

6.1 I området mellom frisiktlinjer og veiformål (frisiktsoneen) skal det i avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 m. over tilstøtende veiers planum.

7. FELLESOMRÅDER

FRIAREAL/ LEK

7.1 Fellesarealet FF1(nærlekeplass) skal benyttes til felles leke og friareal for byggefeltet. Området er fellesareal for boligene som inngår i planen.

7.2 Lekearealet skal opparbeides samtidig med utbygging av de tekniske anlegg for feltet. Opparbeidelse av lekeplassen skal skje i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr fra Barne- og Familiedept.

7.3 I forbindelse med byggemelding skal det fremlegges situasjonsplan for nærlekeplassen som viser plassens utforming, utstyr, hellingsforhold, overflatebehandling m.v., slik at den best mulig supplerer uteområdene i nærområdet. Plassen skal være skjermet mot naboer slik at konflikter unngås. Plan som ikke tilfredsstiller kommunens krav kan avvises.

GANG-/ SYKKELVEI

7.4 Området G/S skal nyttes til gang/ sykkelvei.

SARPSBORG KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

MAUGESTENOMRÅDET

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

Planområdet er regulert med følgende formål:

- Byggeområder
- Trafikkområder
- Friområder
- Spesialområder
- Landbruksområder

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre 13.04.1989.

Reguleringsbestemmelsene er datert: **09.03.1988**

Revidert: **07.09.1999 (Tilleggsbestemmelser) – 11.06.2001 (Bebyggelsesplan) - 19.01.2006 - Tomtedelingsplan felt 26 (Tilleggsbestemmelser)**

§1. BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER.

(NB! Se særbestemmelser til tomtedel.planer)

1.1. Innenfor feltene regulert til boliger kan det oppføres frittliggende bolighus og konsentrert småhusbebyggelse (= rekkehus, kjedehus). Lokalisering av forskjellige boligtyper skal skje slik bygningsrådet bestemmer med basis av tomtedelingsplan for vedkommende boligfelt.

1.2. Maksimalt tillatt bebygd areal for boligområder er 35 % (= bebyggelsens grunnflate, inklusive garasje må ikke overstige 35 % av tomtens nettoareal). Bygningsrådet kan også på basis av tomtedelingsplan bestemme lavere utnyttelsesgrad for boligfelt for frittliggende eneboliger.

1.3. Før byggetillatelse gis skal det foreligge tomtedelingsplan for vedkommende felt. Tomtedelingsplanen godkjennes av bygningsrådet.

Tomtedelingsplanen skal vise følgende:

- tillatt boligtype og utnyttelsesgrad
- bebyggelsens plassering
- bebyggelsens høyde
- plassering og utforming av lekeplasser og mindre friområder innenfor boligfeltene.
- interne veier i boligfeltene
- atkomst til tomtene

Tomtedelingsplanen kan vise følgende:

- tillatt takform
- bevaringsverdige trær eller tregrupper, spesielle terrengpartier eller flytteblokker, som skal tas vare på og ikke kan fjernes uten tillatelse fra bygningsrådet.

1.4. Fellesbestemmelser, bolig.

1.4.1. I områder for frittliggende eneboliger bør det innpasses biloppstillingsplasser etter en norm med 3 plasser pr. boligenhet og for konsentrert småhusbebyggelse tilsvarende 2 plasser. Plassene skal være på egen tomt eller etter bygningsrådets nærmere angivelse. Minst en plass pr. boligenhet skal kunne bebygges med garasje, carport o.l.

1.4.2. Garasjer og tilbygg skal tilpasses hovedhuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

1.4.3. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for bolighuset, selv om den ikke skal oppføres samtidig med dette.

1.4.4. Inngjerding av tomtene skal utføres i naturvennlig materialer som tre, stein o.l.

1.4.5. Gjerder høyere enn 80 cm samt alle gjerder og murer mot offentlig vei skal godkjennes av bygningsrådet.

1.4.6. Av hensyn til snørydding må gjerde, mur og beplantning ikke settes nærmere vei enn 1 meter.

1.4.7. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart.

1.4.8. Sammen med byggemelding må innleveres profiltegning som viser husets høydeplassering i forhold til vei og såvel eksisterende som framtidig "terreng". Herunder skal også kloakkens nivå i veien vises. Husets høydeplassering bestemmes av bygningsrådet. Bygningsrådet skal ved avgjørelsen ta hensyn til best mulig terrengtilpasning og til forholdet til andre hus i samme område.

§2. BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE, SKOLE OG BARNEHAGE.

2.1. Bebyggelsen skal oppføres fortrinnsvis i 1 etasje.

2.2. Samtlige bygninger skal oppføres med skrått tak.

2.3. Før byggetillatelse gis skal det foreligge tomtedelingsplan for dette byggeområde etter tilsvarende retningslinjer som angitt i §1.3.

2.4. Før byggetillatelse gis skal det også foreligge en utomhusplan for hele byggeområdet. Utomhusplanen godkjennes av bygningsrådet. Denne planen skal vise eksisterende og framtidig terreng, parkeringsplasser, vegetasjonsbruk og terrengbehandling.

§3. BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE KOMBINERT MED PRIVATE FORMÅL.

3.1 I området kan oppføres bygninger for offentlige tjenester (trygdeboliger, aldersboliger), for forskjellige kulturaktiviteter samt boliger.

3.2. Bygningene kan oppføres i inntil 2 etasjer ved gesims (maks. 5,5 m over ferdig terreng) med tillegg av loft.

3.3. Samtlige bygninger skal oppføres med skrått tak.

3.4. Før byggetillatelse gis skal det foreligge en utomhusplan for vedkommende tomt. Utomhusplanen godkjennes av bygningsrådet. Denne planen skal vise eksisterende og framtidig terreng, parkeringsplasser, private uterom, vegetasjonsbruk og terrengbehandling.

3.5 Utearealene skal opparbeides i samsvar med den godkjente utomhusplanen og forutsettes ferdigstillet samtidig med den øvrige bebyggelse.

§4. TRAFIKKOMRÅDER.

(NB! Se særbestemmelser til tomtedel.plan)

4.1. Terrenginngrep i forbindelse med veianlegg skal skje mest mulig skånsomt.

4.2. Veiskjæringer og veifyllinger skal behandles på en tiltalende måte.

§5. FRIOMRÅDER.

(NB! Se særbestemmelser til tomted.plan)

5.1. Offentlige lekeplasser forutsetter ferdig opparbeidet samtidig med bebyggelsen.

5.2. I friområdet kan bygningsrådet tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til friområdet. Dette gjelder når det etter bygningsrådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk av friområde.

5.3. Vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning.

§6. SPESIALOMRÅDE, BYGDEBORG, FORNMINNE.

6.1. Arealet hører til et område hvor det er en bygdeborg som er fredet i henhold til lov om kulturminner av 09. juni 1978.

6.2. Inngrep i landskap og terreng er ikke tillatt innenfor området, bortsett fra de tiltak som er vist på plankartet (gang- og sykkelvei).

6.3. Maskinell skogsdrift er ikke tillatt innenfor området, skjøtsel av vegetasjon skal skje i samråd med Universitetets Oldsaksamling.

§7. SPESIALOMRÅDE, VEGETASJONSBELTE MOT FYLKESVEG.

7.1. Inngrep i terreng og fjerning av vegetasjon er ikke tillatt innenfor området.

§8. FELLESBESTEMMELSER.

8.2. Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er godkjent kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

SÆRBESTEMMELSER TIL TOMTEDELINGSPLAN FOR OMRÅDE 25, DEL AV 17 OG 23, DATERT 10.05.1989.

§ 1 Boligbebyggelsen skal oppføres i 1 – 1,5 etasje. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det kan også andre løsninger vurderes.

§ 2 Bebyggelsens grunnflate, inklusive garasje må ikke overstige 25 % av tomtens nettoareal.

§ 3 Bygingene skal fortrinnsvis oppføres med saltak.

SÆRBESTEMMELSER TIL TOMTEDELINGSPLANEN FOR OMRÅDE 23, DATERT 02.11.1989.

§ 1 Boligbebyggelsen skal oppføres i 1 – 1,5 etasje. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det kan også andre løsninger vurderes.

§ 2 Bebyggelsens grunnflate, inkl. garasje må ikke overstige 25 % av tomtens nettoareal.

§ 3 Bygningene skal oppføres med saltak.

BESTEMMELSER TIL TOMTEDELINGSPLAN FOR DEL AV BOLIGFELT 24 - MAUGESTEN, DATERT 07.09.1999.

1. KJØREVEIENE

Veiene tilpasses til terrenget slik at det blir minst mulig skjæring og fyllinger for veitraceèn.
Tilførselsveien på feltet splittes i to deler slik at feltet deles i to med forskjellige hovedadkomster fra Herresalveien. Mellom disse traseène legges en kjørbar gangvei slik at det er mulig for avfallstransport/snøbrøyting uten å snu inne i feltet.
Kjøreveiene utføres i 4,5 m asfaltert bredde med totalt regulert bredde 6,5 m.

Interne felles avkjørselsveier bygges 3 m brede, total regulert veibredde 5 m.

2. FELLESAREAL

2A Avfallshåndering

Det settes av areal til felles plassering av avfallsbeholdere og postkasser der det er flere hus mot felles avkjørsel.

2B Lekeplasser

Det plasseres lekeplasser – FF1 – til FF4 til hver boliggruppe. I tillegg avsettes eksisterende myrlendt område som felles lekeplass for hele feltet.
De interne lekeplassene vil også kunne benyttes som samlingsplass for andre aktiviteter enn lek - f.eks. grillplass.
Eksempel på utnyttelse av FF1 vedlegges.

3. BEBYGGELSEN

Bebyggelsen skal tilpasses terreng og vegetasjon slik at det blir minst mulig inngrep i naturen.
Hvert tre av en viss størrelse måles inn – oppmåling av trær for søndre del av feltet vedlegges.
Husene legges slik at vegetasjon/trær tilpasses boligens utearealer; som uteplass og inngangsparti, parkeringsareal og garasjer.

Husene skal bygges i to etasjer – mønehøyde max. 9 m og gesimshøyde max. 4 m. Der det ligger tilrette for det kan det bygges underetasje med f.eks. sokkel-leilighet.
Utnyttelsesgrad for hele feltet er beregnet til ca. 15 % - etter reg.bestemmelser for Maugestenområdet max. 35 %.

Husene skal i hver gruppe ha samme takvinkel og samme stilart.
Takvinkel skal ligge mellom 25 og 40 gr.
Typisk hustype for tomt 1 til 6 vedlegges.

Private utearealer skal planlegges i fellesskap slik at det oppnås et helhetlig preg for hus som hører naturlig sammen på feltet.

4. FRAMDRIFT

Feltet er tenkt utbygget i flere etapper hvor hver etappe detaljplanlegges med tanke på tidligere nevnte terreng og vegetasjonstilpasning. Det er derfor mulig at inntegnet husplassering fra tomt 14 til 26 vil få endringer.

BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN FOR NORDRE DEL AV FELT 24 – MAUGESTEN NORD – KURLAND godkjent 18.09.2001

FELLESBESTEMMELSER

Bestemmelsene for denne bebyggelsesplanen baseres på vedtatte reguleringsbestemmelser for Felt 24 – Maugesten nord – Kurland. For å tilpasse bebyggelsen til tomtestørrelse og topografiske forhold avviker bestemmelsene for bebyggelsesplanen noe fra regulerings-bestemmelsene.

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.

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

Det kan ved behov innpasses nettstasjon på området.

Området er utsatt for høye radonkonsentrasjoner, d.v.s. konsentrasjoner godt over det som anbefales av Statens Strålevern. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det derfor dokumenteres tiltak mot høye radonkonsentrasjoner, enten som fellesanlegg for flere husstander (tiltak i byggegrunnen) eller som tiltak i den enkelte bolig (diverse løsninger).

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

BOLIGER, B1 – B3

1.1 I byggeområdet skal det oppføres eneboliger.

1.2 Boligene og garasjene skal i hovedsak plasseres slik som vist på plankartet. Dette for at det skal sikres gode adkomstforhold og solforhold for alle boligene. Ved spesielle topografiske forhold kan plasseringen avvikes, men likevel ikke utenfor byggegrenser og frisiktlinjer.

1.3 Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel på mellom 27 og 36 grader. Mønehøyde skal være maksimum 7,5 m, gesimshøyde maksimum 6 m. Mønehøyde og gesimshøyde (skjæringpunkt mellom yttervegg og overkant takflate) regnes ut fra gjennomsnittlig høyde av til ferdig planert terreng.

1.4 Tillatt BYA må ikke overstige 25% av netto tomteareal. Med BYA forstås totalt bebygget areal delt på netto tomteareal.

1.5 Garasje skal være på maks. 50 m2 BYA. Garasje skal utføres med samme takvinkel og detaljering som for boligen og gesimshøyde skal være maks. 2,6 m over ferdig garasjegulv. Det må opparbeides biloppstillingsplasser i henhold til kommunale vedtekter.

1.6 Bebyggelsen skal tilpasses terreng og vegetasjon slik at terreng og vegetasjon ikke unødig skades i forbindelse med utgraving og sprenging.

1.7 Det skal i forbindelse med byggemelding avmerkes hvilke trær som skal bevares.

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

3.1 Trafikkområdet OK skal nyttes til kjørevei. Det skal ikke være gjennomkjøring i feltet, men det anlegges snuplass i nordre ende av veien.

6. SPESIALOMRÅDER

FRISIKTSONE

6.1 I området mellom frisiktlinjer og veiformål (frisiktsoneen) skal det i avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 m. over tilstøtende veiers planum.

7. FELLESOMRÅDER

FRIAREAL/ LEK

7.1 Fellesarealet FF1(nærlekeplass) skal benyttes til felles leke og friareal for byggefeltet. Området er fellesareal for boligene som inngår i planen.

7.2 Lekearealet skal opparbeides samtidig med utbygging av de tekniske anlegg for feltet. Opparbeidelse av lekeplassen skal skje i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr fra Barne- og Familiedept.

7.3 I forbindelse med byggemelding skal det fremlegges situasjonsplan for nærlekeplassen som viser plassens utforming, utstyr, hellingsforhold, overflatebehandling m.v., slik at den best mulig supplerer uteområdene i nærområdet. Plassen skal være skjermet mot naboer slik at konflikter unngås. Plan som ikke tilfredsstiller kommunens krav kan avvises.

GANG-/ SYKKELVEI

7.4 Området G/S skal nyttes til gang/ sykkelvei.

BESTEMMELSER TIL TOMTEDELINGSPLAN FOR FELT 26 - Maugesten godkjent 19.01.2006

Bebyggelsen

1. Det kan oppføres konsentrert småhusbebyggelse, rekkehus, kjedehus.

2. Maksimal utnyttelse er BYA = 35 %

3. Høyde på bebyggelsen skal ikke overstige 9 m og gesimshøyde, målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng, skal ikke overstige 3,5 m.

4. Takform skal være saltak med vinkel mellom 27 og 45 grader.

Parkering

5. Det skal avsettes areal til 1,6 plasser i fellesanlegg.
   1 plass pr. bolig skal kunne bebygges med garasje/carport.

Lekearealer

6. De viste lekearealer skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med boliger.

SARPSBORG KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

MAUGESTENOMRÅDET

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

Planområdet er regulert med følgende formål:

- Byggeområder
- Trafikkområder
- Friområder
- Spesialområder
- Landbruksområder

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre 13.04.1989.

Reguleringsbestemmelsene er datert: **09.03.1988**

Revidert: **07.09.1999 (Tilleggsbestemmelser) – 11.06.2001 (Bebyggelsesplan)**

§1. BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER.

(NB! Se særbestemmelser til tomtedel.planer)

1.1. Innenfor feltene regulert til boliger kan det oppføres frittliggende bolighus og konsentrert småhusbebyggelse (= rekkehus, kjedehus). Lokalisering av forskjellige boligtyper skal skje slik bygningsrådet bestemmer med basis av tomtedelingsplan for vedkommende boligfelt.

1.2. Maksimalt tillatt bebygd areal for boligområder er 35 % (= bebyggelsens grunnflate, inklusive garasje må ikke overstige 35 % av tomtens nettoareal). Bygningsrådet kan også på basis av tomtedelingsplan bestemme lavere utnyttelsesgrad for boligfelt for frittliggende eneboliger.

1.3. Før byggetillatelse gis skal det foreligge tomtedelingsplan for vedkommende felt. Tomtedelingsplanen godkjennes av bygningsrådet.

Tomtedelingsplanen skal vise følgende:

- tillatt boligtype og utnyttelsesgrad
- bebyggelsens plassering
- bebyggelsens høyde
- plassering og utforming av lekeplasser og mindre friområder innenfor boligfeltene.
- interne veier i boligfeltene
- atkomst til tomtene

Tomtedelingsplanen kan vise følgende:

- tillatt takform
- bevaringsverdige trær eller tregrupper, spesielle terrengpartier eller flytteblokker, som skal tas vare på og ikke kan fjernes uten tillatelse fra bygningsrådet.

1.4. Fellesbestemmelser, bolig.

1.4.1. I områder for frittliggende eneboliger bør det innpasses biloppstillingsplasser etter en norm med 3 plasser pr. boligenhet og for konsentrert småhusbebyggelse tilsvarende 2 plasser. Plassene skal være på egen tomt eller etter bygningsrådets nærmere angivelse. Minst en plass pr. boligenhet skal kunne bebygges med garasje, carport o.l.

1.4.2. Garasjer og tilbygg skal tilpasses hovedhuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

1.4.3. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for bolighuset, selv om den ikke skal oppføres samtidig med dette.

1.4.4. Inngjerding av tomtene skal utføres i naturvennlig materialer som tre, stein o.l.

1.4.5. Gjerder høyere enn 80 cm samt alle gjerder og murer mot offentlig vei skal godkjennes av bygningsrådet.

1.4.6. Av hensyn til snørydding må gjerde, mur og beplantning ikke settes nærmere vei enn 1 meter.

1.4.7. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart.

1.4.8. Sammen med byggemelding må innleveres profiltegning som viser husets høydeplassering i forhold til vei og såvel eksisterende som framtidig "terreng". Herunder skal også kloakkens nivå i veien vises. Husets høydeplassering bestemmes av bygningsrådet. Bygningsrådet skal ved avgjørelsen ta hensyn til best mulig terrengtilpasning og til forholdet til andre hus i samme område.

§2. BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE, SKOLE OG BARNEHAGE.

2.1. Bebyggelsen skal oppføres fortrinnsvis i 1 etasje.

2.2. Samtlige bygninger skal oppføres med skrått tak.

2.3. Før byggetillatelse gis skal det foreligge tomtedelingsplan for dette byggeområde etter tilsvarende retningslinjer som angitt i §1.3.

2.4. Før byggetillatelse gis skal det også foreligge en utomhusplan for hele byggeområdet. Utomhusplanen godkjennes av bygningsrådet. Denne planen skal vise eksisterende og framtidig terreng, parkeringsplasser, vegetasjonsbruk og terrengbehandling.

§3. BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE KOMBINERT MED PRIVATE FORMÅL.

3.1 I området kan oppføres bygninger for offentlige tjenester (trygdeboliger, aldersboliger), for forskjellige kulturaktiviteter samt boliger.

3.2. Bygningene kan oppføres i inntil 2 etasjer ved gesims (maks. 5,5 m over ferdig terreng) med tillegg av loft.

3.3. Samtlige bygninger skal oppføres med skrått tak.

3.4. Før byggetillatelse gis skal det foreligge en utomhusplan for vedkommende tomt. Utomhusplanen godkjennes av bygningsrådet. Denne planen skal vise eksisterende og framtidig terreng, parkeringsplasser, private uterom, vegetasjonsbruk og terrengbehandling.

3.5 Utearealene skal opparbeides i samsvar med den godkjente utomhusplanen og forutsettes ferdigstillet samtidig med den øvrige bebyggelse.

§4. TRAFIKKOMRÅDER.

(NB! Se særbestemmelser til tomtedel.plan)

4.1. Terrenginngrep i forbindelse med veianlegg skal skje mest mulig skånsomt.

4.2. Veiskjæringer og veifyllinger skal behandles på en tiltalende måte.

§5. FRIOMRÅDER.

(NB! Se særbestemmelser til tomted.plan)

5.1. Offentlige lekeplasser forutsetter ferdig opparbeidet samtidig med bebyggelsen.

5.2. I friområdet kan bygningsrådet tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til friområdet. Dette gjelder når det etter bygningsrådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk av friområde.

5.3. Vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning.

§6. SPESIALOMRÅDE, BYGDEBORG, FORNMINNE.

6.1. Arealet hører til et område hvor det er en bygdeborg som er fredet i henhold til lov om kulturminner av 09. juni 1978.

6.2. Inngrep i landskap og terreng er ikke tillatt innenfor området, bortsett fra de tiltak som er vist på plankartet (gang- og sykkelvei).

6.3. Maskinell skogsdrift er ikke tillatt innenfor området, skjøtsel av vegetasjon skal skje i samråd med Universitetets Oldsaksamling.

§7. SPESIALOMRÅDE, VEGETASJONSBELTE MOT FYLKESVEG.

7.1. Inngrep i terreng og fjerning av vegetasjon er ikke tillatt innenfor området.

§8. FELLESBESTEMMELSER.

8.2. Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er godkjent kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

SÆRBESTEMMELSER TIL TOMTEDELINGSPLAN FOR OMRÅDE 25, DEL AV 17 OG 23, DATERT 10.05.1989.

§ 1 Boligbebyggelsen skal oppføres i 1 – 1,5 etasje. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det kan også andre løsninger vurderes.

§ 2 Bebyggelsens grunnflate, inklusive garasje må ikke overstige 25 % av tomtens nettoareal.

§ 3 Bygingene skal fortrinnsvis oppføres med saltak.

SÆRBESTEMMELSER TIL TOMTEDELINGSPLANEN FOR OMRÅDE 23, DATERT 02.11.1989.

§ 1 Boligbebyggelsen skal oppføres i 1 – 1,5 etasje. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det kan også andre løsninger vurderes.

§ 2 Bebyggelsens grunnflate, inkl. garasje må ikke overstige 25 % av tomtens nettoareal.

§ 3 Bygningene skal oppføres med saltak.

BESTEMMELSER TIL TOMTEDELINGSPLAN FOR DEL AV BOLIGFELT 24 - MAUGESTEN, DATERT 07.09.1999.

1. KJØREVEIENE

Veiene tilpasses til terrenget slik at det blir minst mulig skjæring og fyllinger for veitraceèn.
Tilførselsveien på feltet splittes i to deler slik at feltet deles i to med forskjellige hovedadkomster fra Herresalveien. Mellom disse traseène legges en kjørbar gangvei slik at det er mulig for avfallstransport/snøbrøyting uten å snu inne i feltet.
Kjøreveiene utføres i 4,5 m asfaltert bredde med totalt regulert bredde 6,5 m.

Interne felles avkjørselsveier bygges 3 m brede, total regulert veibredde 5 m.

2. FELLESAREAL

2A Avfallshåndering

Det settes av areal til felles plassering av avfallsbeholdere og postkasser der det er flere hus mot felles avkjørsel.

2B Lekeplasser

Det plasseres lekeplasser – FF1 – til FF4 til hver boliggruppe. I tillegg avsettes eksisterende myrlendt område som felles lekeplass for hele feltet.
De interne lekeplassene vil også kunne benyttes som samlingsplass for andre aktiviteter enn lek - f.eks. grillplass.
Eksempel på utnyttelse av FF1 vedlegges.

3. BEBYGGELSEN

Bebyggelsen skal tilpasses terreng og vegetasjon slik at det blir minst mulig inngrep i naturen.
Hvert tre av en viss størrelse måles inn – oppmåling av trær for søndre del av feltet vedlegges.
Husene legges slik at vegetasjon/trær tilpasses boligens utearealer; som uteplass og inngangsparti, parkeringsareal og garasjer.

Husene skal bygges i to etasjer – mønehøyde max. 9 m og gesimshøyde max. 4 m. Der det ligger tilrette for det kan det bygges underetasje med f.eks. sokkel-leilighet.
Utnyttelsesgrad for hele feltet er beregnet til ca. 15 % - etter reg.bestemmelser for Maugestenområdet max. 35 %.

Husene skal i hver gruppe ha samme takvinkel og samme stilart.
Takvinkel skal ligge mellom 25 og 40 gr.
Typisk hustype for tomt 1 til 6 vedlegges.

Private utearealer skal planlegges i fellesskap slik at det oppnås et helhetlig preg for hus som hører naturlig sammen på feltet.

4. FRAMDRIFT

Feltet er tenkt utbygget i flere etapper hvor hver etappe detaljplanlegges med tanke på tidligere nevnte terreng og vegetasjonstilpasning. Det er derfor mulig at inntegnet husplassering fra tomt 14 til 26 vil få endringer.

BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN FOR NORDRE DEL AV FELT 24 – MAUGESTEN NORD – KURLAND godkjent 18.09.2001

FELLESBESTEMMELSER

Bestemmelsene for denne bebyggelsesplanen baseres på vedtatte reguleringsbestemmelser for Felt 24 – Maugesten nord – Kurland. For å tilpasse bebyggelsen til tomtestørrelse og topografiske forhold avviker bestemmelsene for bebyggelsesplanen noe fra regulerings-bestemmelsene.

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.

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

Det kan ved behov innpasses nettstasjon på området.

Området er utsatt for høye radonkonsentrasjoner, d.v.s. konsentrasjoner godt over det som anbefales av Statens Strålevern. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det derfor dokumenteres tiltak mot høye radonkonsentrasjoner, enten som fellesanlegg for flere husstander (tiltak i byggegrunnen) eller som tiltak i den enkelte bolig (diverse løsninger).

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

BOLIGER, B1 – B3

1.1 I byggeområdet skal det oppføres eneboliger.

1.2 Boligene og garasjene skal i hovedsak plasseres slik som vist på plankartet. Dette for at det skal sikres gode adkomstforhold og solforhold for alle boligene. Ved spesielle topografiske forhold kan plasseringen avvikes, men likevel ikke utenfor byggegrenser og frisiktlinjer.

1.3 Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel på mellom 27 og 36 grader. Mønehøyde skal være maksimum 7,5 m, gesimshøyde maksimum 6 m. Mønehøyde og gesimshøyde (skjæringpunkt mellom yttervegg og overkant takflate) regnes ut fra gjennomsnittlig høyde av til ferdig planert terreng.

1.4 Tillatt BYA må ikke overstige 25% av netto tomteareal. Med BYA forstås totalt bebygget areal delt på netto tomteareal.

1.5 Garasje skal være på maks. 50 m2 BYA. Garasje skal utføres med samme takvinkel og detaljering som for boligen og gesimshøyde skal være maks. 2,6 m over ferdig garasjegulv. Det må opparbeides biloppstillingsplasser i henhold til kommunale vedtekter.

1.6 Bebyggelsen skal tilpasses terreng og vegetasjon slik at terreng og vegetasjon ikke unødig skades i forbindelse med utgraving og sprenging.

1.7 Det skal i forbindelse med byggemelding avmerkes hvilke trær som skal bevares.

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

3.1 Trafikkområdet OK skal nyttes til kjørevei. Det skal ikke være gjennomkjøring i feltet, men det anlegges snuplass i nordre ende av veien.

6. SPESIALOMRÅDER

FRISIKTSONE

6.1 I området mellom frisiktlinjer og veiformål (frisiktsoneen) skal det i avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 m. over tilstøtende veiers planum.

7. FELLESOMRÅDER

FRIAREAL/ LEK

7.1 Fellesarealet FF1(nærlekeplass) skal benyttes til felles leke og friareal for byggefeltet. Området er fellesareal for boligene som inngår i planen.

7.2 Lekearealet skal opparbeides samtidig med utbygging av de tekniske anlegg for feltet. Opparbeidelse av lekeplassen skal skje i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr fra Barne- og Familiedept.

7.3 I forbindelse med byggemelding skal det fremlegges situasjonsplan for nærlekeplassen som viser plassens utforming, utstyr, hellingsforhold, overflatebehandling m.v., slik at den best mulig supplerer uteområdene i nærområdet. Plassen skal være skjermet mot naboer slik at konflikter unngås. Plan som ikke tilfredsstiller kommunens krav kan avvises.

GANG-/ SYKKELVEI

7.4 Området G/S skal nyttes til gang/ sykkelvei.

Sarpsborg kommune

Patrik Solberg AS
Åsgarden 22
1746 SKJEBERG

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	2005/00597/29/HQ E: L40	28/09/2006

Ferdigattest - 6 stk leiligheter - gnr 1 bnr 5126 - Maugestensnaret 4A, 4B, 6A, 6B, 8A, 8B

Saksopplysninger/utredning:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99 gis ferdigattest for ovennevnte tiltak. Ferdigattesten gjelder 6 stk leiligheter av i alt 18 leiligheter. I brev fra ansvarlig søker opplyses det at de neste 6 leilighetene vil bli ferdigstilt 15.12.2006, og de 6 siste 01.04.2007.

Ferdigattesten gis på grunnlag av anmodning om ferdigattest og kontrollerklæring mottatt 21.09.2006.

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

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

Med hilsen
Håvard Qvam
Håvard Qvam
Fagansvarlig jus
Seksjon byutvikling

Saksbehandler: Håvard Qvam, Seksjon byutvikling

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

Sarpsborg kommune

Byggmester Patrik Solberg AS
Åsgarden 22
1746 SKJEBERG

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	07/03490-2 /HQ /Blank;L42;&18	14.3.2007

Gnr 1 bnr 5126 - Maugestensnaret 10A - 10B - 12A - 12B - 14A - 14B - Ferdigmelding

Saksopplysninger/utredning:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99 gis ferdigattest for 6 leiligheter på ovennevnte eiendom.

Ferdigattesten gis på grunnlag av ferdigmelding og kontrollerklæring mottatt 07.03.2007.

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

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

Med hilsen
Håvard Qvam
Håvard Qvam
Fagansvarlig jus, seksjon byutvikling

Saksbehandler: Håvard Qvam, Seksjon byutvikling

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

Sarpsborg kommune

Byggmester Patrik Solberg AS
Åsgarden 22
1746 SKJEBERG

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	07/03490-5 / /Blank;L42;&18	04.07.2007

Ferdigmelding - gnr 1 bnr 5126 - Maugestensnaret 16 A og B, 18 A og B, 20 A og B

Saksopplysninger/utredning:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99 gis ferdigattest for 6 leiligheter på ovennevnte eiendom.

Ferdigattesten gis på grunnlag av anmodning om ferdigattest, kontrollerklæringer med mer mottatt 19.04 og 09.05.2007.

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

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

Med hilsen

Håvard Qvam

Håvard Qvam
Fagansvarlig jus, seksjon byutvikling

Saksbehandler: Håvard Qvam, Seksjon byutvikling

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

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

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Maugestensnaret 10B	H0101	1/5126	137	4	1	2	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LANGBRÅTEN ESPEN 251075*****	Eiendomsrett 1/1	MAUGESTENSNARET 10B 1727 SARPSBORG	Bosatt

Vegadresse: Maugestensnaret 10 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1727 SARPSBORG	Kirkesogn	02020101 Sarpsborg
Grunnkrets	316 Maugestenmyra	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	3 Kurland		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
12	24312461		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Tatt i bruk (TB)	15.12.2006

12: Bygning 24312461: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Tatt i bruk 15.12.2006

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	137
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	137
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	12.09.2005	16.09.2005
Igangsettingstillatelse	10.04.2006	28.08.2006
Tatt i bruk	15.12.2006	17.01.2007

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	15	0	15	0	0	0
H02	0	55	0	55	0	0	0
H01	1	67	0	67	0	0	0

Borettslag

Navn	MAUGESTENSNARET BORETTSLAG	Org.nr	990184909
Adresse	Postboks 335, 1702 SARPSBORG	Ant. andeler	18

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

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	1/5126	10603.4	

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Maugestensnaret Borettslag torsdag 30.03.2023 kl. 18:00 - SOBBLs lokaler, St. Mariegate 112, møterom teknisk .

Tilstede var:

Andelseiere: 5

Andre/medeiere: 0

Antall fullmakter: 1

Antall stemmeberettigede: 6

Totalt møtte: 5

Fra SOBBL møtte: Lars Henning Stang

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:
Godkjennes

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Lars Henning Stang fra SOBBL

1.3 Valg av referent

Vedtak:
Lars Henning Stang fra SOBBL

1.4 Valg av 2 til å undertegne protokollen

Vedtak:
Benedicte Helene Løvås Tronshart og Wenche Lien

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

Ingen innkomne saker.

Vedtak:
Ingen innkomne saker.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2022 til ordinær generalforsamling 2023.

Vedtak:
Styreleder bevilges kr. 25 000,- i honorar. Styremedlem Kjetil Skrøder bevilges kr. 6 600,-, samt ytterligere kr. 5 000,- ekstra som sekretær. De øvrige styremedlemmene bevilges kr. 6 600,- hver i honorar.

6. Valg

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Kjetil Skrøder og June Kristin Steiro er begge på valg.

Valgkomiteens innstilling; Gjenvalg på Kjetil Skrøder og June Kristin Steiro

Vedtak:
Kjetil Skrøder og June Kristin Steiro ble valgt.

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Trond Tveten er på valg

Valgkomiteens innstilling: Gjenvalg på Trond Tveten

Vedtak:
Trond Tveten ble valgt.

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

Valgkomiteens innstilling: Gjenvalg på Kristin Pihlstrøm

Vedtak:
Kristin Pihlstrøm ble valgt.

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

Vedtak:
André Lockert Midtgård som delegat og June Kristin Steiro som vara.

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.

Sarpsborg, 30. mars 2023

Lars Henning Stang, møteleder (sign.)

Wenche Lien, protokollvitne (sign.)

Benedicte Helene Løvås Tronshart, protokollvitne (sign.)

Kartverket

HOLMSKAU & PARTNERS
ST. MARIE GATE 112
1725 SARPSBORG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Henrik Lien 194240134
Vår referanse: 3443805/23682886
Bestilling: C3 2024-04-10 (7) 8

Dato
10.04.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5423	3	13.6.2005	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3105 SARPSBORG	1	5126	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

TINGLYST
13 JUNI 2005
SARPSBORG TINGRETT
DAGBOKNR.: 5423

AVTALE

mellom

gnr. 1 bnr. 5126 som tjenende eiendom/forpliktet

og

gnr. 1 bnr. 5100, gnr. 1 bnr. 5101, gnr. 1 bnr. 5104 og gnr. 1 bnr. 5106 som herskende eiendommer/rettighetshavere

er det i dag inngått slik avtale:

1.

Innenfor området av gnr. 1 bnr. 5126 som på vedlagte kartskisse er angitt som "område som fredes for utbygging" og farget gult, skal det ikke foretas noen form for opparbeidelse. Forbudet gjelder ikke bare oppføring av bygninger og liknende av enhver art, men også lekeplasser, grillplasser m.v. Eksisterende terreng, herunder trær, busker, steiner m.v. skal bevares slik det er pr i dag. Videre skal de som til enhver tid er eiere av tilstøtende tomter ha bruksrett til det aktuelle området på lik linje med eier av gnr. 1 bnr. 5126.

2.

På den øvrige del av gnr. 1 bnr. 5126 som ligger sør for innkjøringen fra Maugestensnaret, skal det ikke oppføres bygninger nærmere enn tolv (12) meter fra eiendomsgrensen mot gnr. 1 bnr. 5088. Det aktuelle området hvor det ikke skal oppføres byggverk er farget rødt. Det skal i dette området heller ikke etableres andre biloppstillingsplasser enn de fire (4) for personbiler som er inntegnet på kartskissen. Biloppstillingsplassene skal ligge der de er inntegnet på kartskissen.

3.

Området lengst sør/vest på den del av gnr. 1 bnr. 5126 som bebygges og hvor det er inntegnet garasje/carport og manøvreringsplass, skal kun benyttes til biloppstilling/parkering av inntil fire (4) personbiler. Begrensningen med hensyn til antallet personbiler gjelder uten hensyn til om det er oppført garasje/carport. Det aktuelle området er farget grønt. Eventuell garasje/carport skal plasseres der den er inntegnet på kartskissen og ikke ha et areal som overstiger 50 m^2.

4.

Nærværende avtale bortfaller dersom avtalen mellom Frontline Drift AS og Borg Næring og Eiendom AS om kjøp av gnr. 1 bnr. 5126 heves og hele eiendommen tilbakeføres til sistnevnte.

Doknr: 5423 Tinglyst: 13.06.2005 Emb. 003
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5.

Frontline Drift AS skal i forbindelse med den forestående rammesøknaden fremme forslag overfor kommunen om at kommuneplanens arealdel endres slik at området av gnr. 1 bnr. 5126 som på vedlagte kartskisse er angitt som "område som fredes for utbygging" og farget gult, arealplansmessig får en status som innebærer at det ikke kan oppføres bebyggelse i området. Dette gjennomføres ved at Frontline Drift AS fremmer forslag til revidering av kommuneplanens arealdel slik at det aktuelle området endrer arealplanmessig status fra nåværende byggeområde til landbruks-, natur- og friluftsområde. Det aktuelle området vil etter revidering bli innlemmet som en del av et større tilliggende landbruks-, natur- og friluftsområde.

6.

Den eller de som til enhver tid er eier av gnr. 1 bnr. 5126 er bundet av avtalen og plikter å overholde denne.

7.

Avtalen skal tinglyses på grunnboksbladet til gnr. 1 bnr. 5126.

Avtalen er utferdiget i to likelydende eksemplarer.

Sarpsborg, den 06.06.05

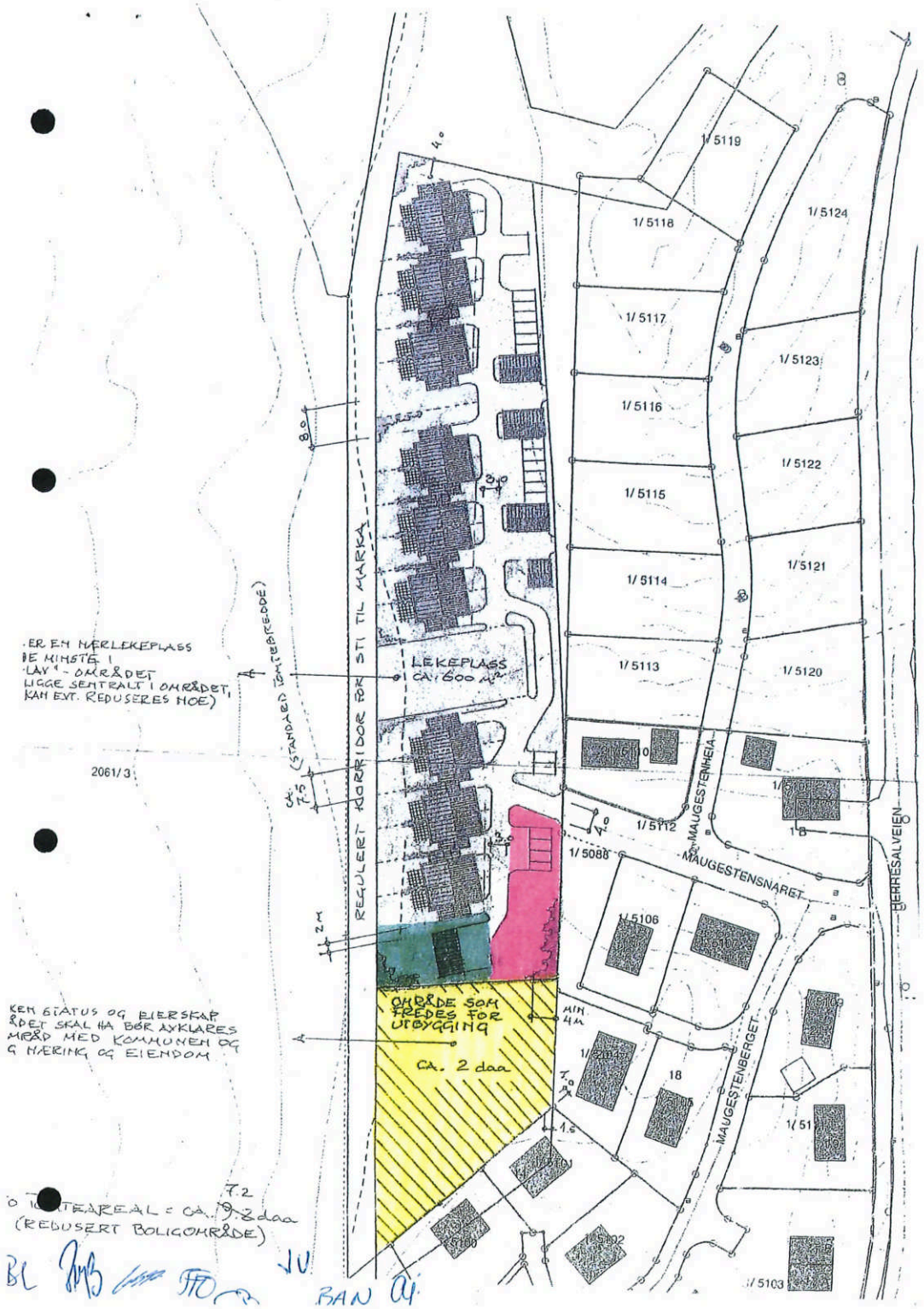
gnr. 1 bnr. 5126
for Frontline Drift AS

gnr. 1 bnr. 5100

gnr. 1 bnr. 5101

gnr. 1 bnr. 5104

gnr. 1 bnr. 5106


1/5119
1/5118
1/5124
1/5117
1/5123
1/5116
1/5122
1/5115
1/5121
1/5114
1/5120
1/5113
1/5112
1/5088
1/5106
1/5103
LEKEPLASS
CA. 600 M²
REGULERT KORRIDOR FOR STI TIL MARKA
(STANDARD IDRETTSBREDDE)
OMRÅDE SOM FREDES FOR UTBYGGING
CA. 2 daa
MIN 4M
MAUGESTENHEIA
MAUGESTENSNARET
MAUGESTENBERGET
HERRESALVEIEN
2061/3
18
BAN

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Maugestensnaret Borettslag tirsdag 02.04.2024 kl. 18:00 - SOBBLs lokaler, St. Mariegate 112, møterom teknisk.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Lars Henning Stang

1.2 Valg av referent

Vedtak:
Lars Henning Stang

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Vedtak:
Antall andelseiere: 5

Antall fullmakter: 0

Antall stemmeberettigede: 5

I tillegg møtte:

Medeier/andre:

Fra SOBBL: Lars Henning Stang

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:
Benedicte Helene Løvås Tronshart og Tove Ragnhild Nygård.

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:
Godkjennes

2. Årsmelding for 2023

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Regnskap og revisors beretning for 2023

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

4. Innkomne saker

Ingen innkomne saker

Vedtak:
Ingen innkomne saker

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2023 til ordinær generalforsamling 2024.

Vedtak:
Styreleder bevilges kr. 25 000,- i honorar. Styremedlem Kjetil Skrøder bevilges kr. 6 600,-, samt ytterligere kr. 5 000,- ekstra som sekretær. De øvrige styremedlemmene bevilges kr. 6 600,- hver i honorar.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

André Lockert Midtgård er på valg

Valgkomiteens innstiling: André Lockert Midtgård

Vedtak:
André Lockert Midtgård ble valgt.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Benedicte Helene Løvås Tronshart er på valg

Valgkomiteens innstilling: Benedicte Helene Løvås Tronshart.

Vedtak:
Benedicte Helene Løvås Tronshart ble valgt.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Trond Tveten er på valg

Valgkomiteens innstilling: Kristin Pihlstrøm

Vedtak:
Kristin Pihlstrøm

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Valgkomiteens innstilling: Finn Eriksen/Bjørg Synnøve Eriksen

Vedtak:
Finn Eriksen og Bjørg Synnøve Eriksen ble valgt.

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

Vedtak:
André Lockert Midtgård som delegat og June Kristin Steiro som varadelegat.

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.

Sarpsborg, 02. april 2024.

Lars Henning Stang, møteleder (sign.)

Tove Ragnhild Nygård, protokollvitne (sign.)

Benedicte Helene Løvås Tronshart, protokollvitne (sign.)

Maugestensnaret Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Torsdag 30.03.2023 kl. 18:00

SOBBLs lokaler, St. Mariegate 112, møterom teknisk

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

14.03.2023

Maugestensnaret 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, André Lockert Midtgård
Styremedlem, June Steiro
Styremedlem, Kjetil Skrøder
Styremedlem, Benedicte Helene Løvås Tronshart
Varamedlem, Trond Tveten

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Kjetil Skrøder og June Steiro er begge på valg.

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Trond Tveten er på valg

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

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

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

_____

gir med dette fullmakt til:

_____ ,

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

Sted og dato: _____ , _____ /_____ -2023

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

_____

Viktig å vite om fullmakter:

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

Årsmelding for Maugestensnaret Borettslag for 2022

Maugestensnaret Borettslag org.nr., 990184909 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Maugestensnaret Borettslag er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Borettslaget består av 18 enheter, og har beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Borettslagets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Styret har bestått av

Styreleder, André Lockert Midtgård
Styremedlem, June Steiro
Styremedlem, Kjetil Skrøder
Styremedlem, Benedicte Helene Løvås Tronshart
Varamedlem, Trond Tveten

Forretningsførsel og revisjon

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

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2022

Det er ikke utført vedlikeholdsarbeid i 2022.

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2022

* Gjennomført dugnad våren 2022.

* Enkelte andelseiere har bemerket trekk gjennom ytterdører. Teknisk avdeling ved SOBBL, gjennomførte søk etter varmetap. Ut i fra tilbakemelding, har styret satt igang tiltak for utbedre dette der det er behov.

* Varmtvannsbereder i 20 B utbedret ved bruk av forsikring.

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

* Utbedring av ytterdører

* Utbedring av fellesarealer i området ved innkjørsel til borettslaget, samt rydding av utearealer bak husrekkene

* Bytte av brannslukningsapparater

Helse, miljø og sikkerhet

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap for Maugestensnaret Borettslag

	Note	2022	2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		616 680	616 680	616 600	682 300
Innkrevde kostnader finans		836 244	818 688	835 640	840 478
Innkrevde andre kostnader		101 520	100 008	101 500	110 000
Innbetalt IN-ordning		2 416 750	0	0	0
Andre inntekter	1	261 557	392 478	234 198	284 499
Sum inntekter		4 232 752	1 927 854	1 787 938	1 917 277
KOSTNADER					
Personalkostnader	2	0	6 858	0	0
Styrehonorar	3	49 800	49 800	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift og pensjon		7 018	7 989	7 100	7 100
Avskrivning		0	9 210	0	0
Revisjonshonorar	4	3 750	3 750	4 100	4 100
Forretningsførerhonorar		64 414	57 024	58 200	59 300
Vedlikehold	5	60 359	215 855	70 000	70 000
Kabel TV		106 343	98 544	101 500	110 000
Forsikringer		90 597	78 161	86 000	104 500
Kommunale avgifter		196 702	174 053	191 500	236 000
Eiendomsskatt		103 382	103 382	107 000	107 000
Kostnader strøm, energi		11 372	7 668	10 000	13 000
Andre driftskostnader	6	11 704	39 172	30 800	31 300
Sum kostnader		705 442	851 465	716 200	792 300
Driftsresultat		3 527 309	1 076 388	1 071 738	1 124 977
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		8 282	8 477	0	0
Renteinntekter		7 682	112	0	0
Rentekostnader		258 644	183 276	200 037	339 156
Sum finansielle poster		-242 680	-174 687	-200 037	-339 156
Resultat		3 284 629	901 701	871 701	785 821
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		3 284 629	901 701	0	0

Balanse for Maugestensnaret Borettslag

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt	7, 12	2 410 298	2 410 298
Bygninger	8, 12	29 971 702	29 971 702
Sum anleggsmidler		32 382 000	32 382 000
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		10 028	0
Andre fordringer	9	221 695	102 023
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		578 350	569 589
Konto for skattetrekk-bundne midler		5	3 005
Sum omløpsmidler		810 077	674 617
SUM EIENDELER		33 192 077	33 056 617

Balanse for Maugestensnaret Borettslag

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		90 000	90 000
IN-innbetalinger	10, 12	6 232 603	4 077 410
Opptjent egenkapital		7 969 392	7 101 513
Sum egenkapital	11	14 291 996	11 268 923
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	8 064 186	11 064 622
Borettsinnskudd	13	10 710 000	10 710 000
Sum langsiktig gjeld		18 774 186	21 774 622
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		110 872	0
Skyldig off. myndigheter		0	3 969
Påløpte renter		15 024	8 245
Annen kortsiktig gjeld	14	0	858
Sum kortsiktig gjeld		125 896	13 072
Sum gjeld		18 900 081	21 787 694
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 192 077	33 056 617

Maugestensnaret Borettslag

Sted:_____, dato:_____

André Lockert Midtgård
Styreleder

June Steiro
Styremedlem

Benedicte Helene Løvås Tronshart
Styremedlem

Kjetil Skrøder
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.	661 545	620 657
Endring disponible midler		
Årets resultat	3 284 629	901 701
Tilbakeføring avskrivninger	0	9 210
Avdrag lån	-583 686	-635 745
Nedkvittert IN	-261 557	-234 278
Nedbetaling andel fellesgjeld	-2 416 750	0
Årets endring av disponible midler	22 636	40 888
Disponible midler	684 181	661 545

Omløpsmidler	810 077	674 617
Kortsiktig gjeld	-125 896	-13 072
Disponible midler	684 181	661 545

Note 1 - Andre inntekter

	2022	2021
3611 Nedkvittering IN-innskudd	261 557	234 278
3900 Andre inntekter	0	158 200
Sum	261 557	392 478

Konto 3900 - 2021: Videre fakturert for innkjøp av terrassemarkiser

Note 2 - Personalkostnader

	2022	2021
5000 Lønn til ansatte	0	6 000
5020 Feriepenger	0	858
Sum	0	6 858

Borettslaget har ingen fast ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon (OTP). 2021: Utbetalingene er basert på timelister.

Note 3 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2022 gjelder for valgperioden 2021/2022.

Note 4 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2022 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 5 - Vedlikehold

	2022	2021
6600 Vedlikehold bygning	39 009	188 272
6603 Vedlikehold uteområde	11 350	26 950
6609 Egenandel forsikring	10 000	0
6620 Rep. og vedlikehold utstyr	0	633
Sum	60 359	215 855

Vedlikehold omfatter løpende fast vedlikehold som serviceavtale med Norsk Brannvern AS og snøbrøyting avtale med Øby Anlegg og utemiljø. Det har blitt utbedret lekkasje utvendig tak, beis er kjøpt inn, befaring av inngangsdører og firmaet Nye Rør AS har vært engasjert som rørlegger.

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

Note 6 - Andre driftskostnader

	2022	2021
6300 Leie av møtelokaler	750	0
6491 Leie maskiner/lift	0	11 622
6500 Verktøy og redskap	0	4 946
6540 Kontorutstyr	0	5 995
6550 Driftsmateriell	213	770
6720 Honorar for økon.og jur.bistan	0	6 250
6790 Annen fremmed tjeneste	0	494
7090 Driftskostn. traktor;maskin	1 374	973
7400 Kontingent- fradragsberettiget	1 342	1 202
7700 Styre- og bedriftsfors. møter	2 100	0
7710 Generalforsamling/årsmøte	1 875	1 875
7770 Bank og kortgebyr	1 848	1 843
7771 Diverse purregebyr og renter	-48	0
7790 Andre driftskostnader	2 251	3 202
Sum	11 704	39 172

Konto 7790 - 2022: Twist til andelseierne, servering dugnad våren 2022 og julemiddag styret - 2021: Twist til andelseierne og julemiddag styret.

Note 7 - Tomt

Tomt gnr. 1 bnr. 5126 ble kjøpt i 2005 og eies av borettslaget. Kostpris tomt kr. 2 410 298.

Note 8 - Bygninger

Anskaffet år	2006
Kostpris	29 971 702

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

Note 9 - Andre fordringer

	2022	2021
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	221 695	102 023
Sum	221 695	102 023

Note 10 - IN-innbetalinger

Posten består av sum innløst andel fellesgjeld fratrukket årlige nedkvitteringer ihht. avdragsprofil på lån.

Note 11 - Endringer egenkapital

	2022	2021
Egenkapital 01.01.	11 268 923	10 601 500
Nedskriving IN	-261 557	-234 278
Årets resultat	3 284 629	901 701
Egenkapital 31.12.	14 291 996	11 268 923

Note 12 - Pantegjeld

Kreditor:	Handelsbanken
Lånenummer:	94867044293
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2016
Rentesats:	4.00 %
Beregnet innfridd:	15.03.2037
Opprinnelig lånebeløp:	16 188 604
Lånesaldo 01.01:	11 064 622
Avdrag i perioden:	3 000 436
Lånesaldo 31.12:	8 064 186
Andelssaldo 01.01:	4 077 410
Innbetalt IN i perioden:	2 416 750
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	261 557
Andelssaldo 31.12:	6 232 603
Sum pantegjeld for lån:	14 296 789

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	10	794 266	7 942 660
	1	121 525	121 525

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 2007 kr 10 710 000.

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

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2940 Skyldige feriepenger	0	858
Sum	0	858

Resultat og balanse med noter for Maugestensnaret Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Maugestensnaret Borettslag

Styreleder	André Lockert Midtgård (sign.)	11.02.2023
Styremedlem	Kjetil Skrøder (sign.)	09.02.2023
Styremedlem	June Steiro (sign.)	09.02.2023
Styremedlem	Benedicte Helene Løvås Tronshart (sign.)	09.02.2023

Til generalforsamlingen i
Maugestensnaret Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Maugestensnaret Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 3 284 629. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022 og resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Revisorgruppen

Revisorgruppen Østfold DA
Hundskinnveien 98
N-1711 Sarpsborg

Tlf.: +47 69 13 98 88

E-post: sarpsborg@rg.no

Foretaksregisteret
NO 979 180 934 MVA

www.rg.no

Partnere:
Kristen Grivi
Kay Åge Minge

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 11. februar 2023
Revisorgruppen Østfold DA

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

Maugestensnaret Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Tirsdag 02.04.2024 kl. 18:00

SOBBLs lokaler, St. Mariegate 112, møterom teknisk

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av referent
- 1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte
- 1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen
- 1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2 Årsmelding for 2023

3 Regnskap og revisors beretning for 2023

4 Innkomne saker

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

- 6.1 Valg av styreleder for 2 år
- 6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år
- 6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år
- 6.4 Valg av valgkomite for 1 år
- 6.5 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

18.03.2024

Maugestensnaret 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 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2. Årsmelding for 2023

3. Regnskap og revisors beretning for 2023

4. Innkomne saker

Ingen innkomne saker

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2023 til ordinær generalforsamling 2024.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, André Lockert Midtgård
Styremedlem, June Steiro
Styremedlem, Kjetil Skrøder
Styremedlem, Benedicte Helene Løvås Tronshart
Varamedlem, Trond Tveten

6.1 Valg av styreleder for 2 år

André Lockert Midtgård er på valg

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Benedicte Helene Løvås Tronshart er på valg

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Trond Tveten er på valg

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

6.5 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 2024 i Maugestensnaret Borettslag.

Sted og dato: _____ , _____ /_____ -2024

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

_____

Viktig å vite om fullmakter:

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

Årsmelding for Maugestensnaret Borettslag for 2023

Maugestensnaret Borettslag org.nr., 990184909 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Maugestensnaret Borettslag er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Borettslaget består av 18 enheter, og har beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Borettslagets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Styret har bestått av

Styreleder, André Lockert Midtgård
Styremedlem, June Steiro
Styremedlem, Kjetil Skrøder
Styremedlem, Benedicte Helene Løvås Tronshart
Varamedlem, Trond Tveten

Forretningsførsel og revisjon

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

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2023

Det er ikke foretatt noe vedlikeholdsarbeid av betydning i 2023

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2023

Det er besluttet at brannslukningsapparater skal byttes.

Borettslaget vil gå til innkjøp av nytt skit ved innkjøringen.

Det er avtalt felling av diverse trær på lagets tomt, på østsiden, på vårparten.

Det ble avholdt en dugnad i løpet av året, samt at det ble pigget is ifbm snøsmelting.

Det er installert vannmålere hos samtlige andelshavere.

Utbedring etter vannlekkasje i varmtvannsbereder hos en andelshaver.

Det er utredet om det mulighet for nye og større avfalls containere i laget. Vi er i dialog med kommunen vedrørende dette.

Det er sjekket om det er mulighet for fiber i borettslaget, dette har ikke latt seg gjøre p.t.

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Se saksliste behandlede saker.

Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere,

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap for Maugestensnaret Borettslag

	Note	2023	2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		682 344	616 680	682 300	788 900
Innkrevde kostnader finans		782 460	836 244	840 478	869 742
Innkrevde andre kostnader		110 160	101 520	110 000	133 000
Innbetalt IN-ordning		753 420	2 416 750	0	0
Andre inntekter	1	320 516	261 557	284 499	329 340
Sum inntekter		2 648 900	4 232 752	1 917 277	2 120 982
KOSTNADER					
Styrehonorar	2	49 800	49 800	50 000	53 000
Arbeidsgiveravgift og pensjon		7 021	7 018	7 100	7 500
Revisjonshonorar	4	3 875	3 750	4 100	4 300
Forretningsførerhonorar		65 578	64 414	59 300	60 500
Drift og vedlikehold	5	86 599	60 359	70 000	80 000
TV/bredbånd		125 503	106 343	110 000	133 000
Forsikringer		108 952	90 597	104 500	122 000
Kommunale avgifter		262 374	196 702	236 000	310 000
Eiendomsskatt		103 382	103 382	107 000	107 000
Kostnader strøm, energi		9 866	11 372	13 000	13 000
Andre driftskostnader	6	11 360	11 704	31 300	31 600
Sum kostnader		834 311	705 442	792 300	921 900
Driftsresultat		1 814 590	3 527 309	1 124 977	1 199 082
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		9 368	8 282	0	0
Renteinntekter		20 344	7 682	0	0
Rentekostnader		371 636	258 644	339 156	443 500
Sum finansielle poster		-341 924	-242 680	-339 156	-443 500
Resultat		1 472 666	3 284 629	785 821	755 582
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		1 472 666	3 284 629	0	0

Balanse for Maugestensnaret Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt	7, 12	2 410 298	2 410 298
Bygninger	8, 12	29 971 702	29 971 702
Sum anleggsmidler		32 382 000	32 382 000
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		-248	10 028
Andre fordringer	9	131 944	221 695
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		554 837	578 350
Konto for skattetrekk-bundne midler		5	5
Sum omløpsmidler		686 538	810 077
SUM EIENDELER		33 068 538	33 192 077

Balanse for Maugestensnaret Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		90 000	90 000
IN-innbetalinger	10, 12	6 665 508	6 232 603
Opptjent egenkapital		8 688 638	7 969 392
Sum egenkapital	11	15 444 146	14 291 996
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	6 896 059	8 064 186
Borettsinnskudd	13	10 710 000	10 710 000
Sum langsiktig gjeld		17 606 059	18 774 186
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	110 872
Påløpte renter		18 333	15 024
Sum kortsiktig gjeld		18 333	125 896
Sum gjeld		17 624 392	18 900 081
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 068 538	33 192 077

Maugestensnaret Borettslag

Sted:_____, dato:_____

André Lockert Midtgård
Styreleder

June Steiro
Styremedlem

Benedicte Helene Løvås Tronshart
Styremedlem

Kjetil Skrøder
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.

	2023	2022
Disponible midler pr 01.01.	684 181	661 545
Endring disponible midler		
Årets resultat	1 472 666	3 284 629
Avdrag lån	-414 706	-583 686
Nedkvittert IN	-320 516	-261 557
Nedbetaling andel fellesgjeld	-753 420	-2 416 750
Årets endring av disponible midler	-15 976	22 636
Disponible midler	668 205	684 181

Omløpsmidler	686 538	810 077
Kortsiktig gjeld	-18 333	-125 896
Disponible midler	668 205	684 181

Note 1 - Andre inntekter

	2023	2022
3611 Nedkvittering IN-innskudd	320 516	261 557
Sum	320 516	261 557

Note 2 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2023 gjelder for valgperioden 2022/2023.

Note 3 - Ansatte og OTP

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

Note 4 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2023 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 5 - Vedlikehold

	2023	2022
6600 Vedlikehold bygning	67 149	39 009
6603 Vedlikehold uteområde	9 450	11 350
6609 Egenandel forsikring	10 000	10 000
Sum	86 599	60 359

Vedlikehold omfatter løpende fast avtale om snøbrøyting med Øby Anlegg og utemiljø. Borettslaget har montert vannmålere, innkjøp av beis og skifting av pakninger fra J ømna Brug.

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

Note 6 - Andre driftskostnader

	2023	2022
6300 Leie av møtelokaler	750	750
6500 Verktøy og redskap	1 599	0
6550 Driftsmateriell	213	213
7090 Driftskostn. traktor,maskin	0	1 374
7400 Kontingent- fradragsberettiget	1 344	1 342
7700 Styre- og bedriftsfors. møter	0	2 100
7710 Generalforsamling/årsmøte	1 875	1 875
7770 Bank og kortgebyr	1 901	1 848
7771 Diverse purregebyr og renter	-9	-48
7790 Andre driftskostnader	3 688	2 251
Sum	11 360	11 704

Konto 7790: Twist til andelseierne og julemiddag styret.

Note 7 - Tomt

Tomt gnr. 1 bnr. 5126 ble kjøpt i 2005 og eies av borettslaget. Kostpris tomt kr. 2 410 298.

Note 8 - Bygninger

Anskaffet år	2006
Kostpris	29 971 702

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

Note 9 - Andre fordringer

	2023	2022
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	131 944	221 695
Sum	131 944	221 695

Note 10 - IN-innbetalinger

Posten består av sum innløst andel fellesgjeld fratrukket årlige nedkvitteringer ihht. avdragsprofil på lån.

Note 11 - Endringer egenkapital

	2023	2022
Egenkapital 01.01.	14 291 996	11 268 923
Nedskriving IN	-320 516	-261 557
Årets resultat	1 472 666	3 284 629
Egenkapital 31.12.	15 444 146	14 291 996

Note 12 - Pantegjeld

Kreditor:	Handelsbanken
Lånenummer:	94867044293
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2016
Rentesats:	5.60 %
Beregnet innfridd:	15.03.2037
Opprinnelig lånebeløp:	16 188 604
Lånesaldo 01.01:	8 064 186
Avdrag i perioden:	1 168 126
Lånesaldo 31.12:	6 896 059
Andelssaldo 01.01:	6 232 603
Innbetalt IN i perioden:	753 420
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	320 516
Andelssaldo 31.12:	6 665 508
Sum pantegjeld for lån:	13 561 567

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	9	753 420	6 780 780
	1	115 276	115 276

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 2007 kr 10 710 000.

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

Resultat og balanse med noter for Maugestensnaret Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Maugestensnaret Borettslag

Styreleder	André Lockert Midtgård (sign.)	14.02.2024
Styremedlem	Benedicte Helene Løvås Tronshart (sign.)	14.02.2024
Styremedlem	June Steiro (sign.)	14.02.2024
Styremedlem	Kjetil Skrøder (sign.)	14.02.2024

Til generalforsamlingen i
Maugestensnaret Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Maugestensnaret Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 472 666. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisorgruppen

Revisorgruppen Østfold AS
Hundskinnveien 98
N-1711 Sarpsborg

Tlf.: +47 69 13 98 88

E-post: sarpsborg@rg.no

Foretaksregisteret
NO 930 575 828 MVA

www.rg.no

Partnere:
Kristen Grivi
Kay Åge Minge
Geir Brautaset

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, 14. februar 2024
Revisorgruppen Østfold AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

Vedtekter

for Maugestensnaret borettslag org nr.990 184 909

tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

Vedtatt på konstituert generalforsamling 10. august 2006.
Endret på generalforsamling30.mars 2009, 28.mars 2011.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Maugestensnaret borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

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 fem tusen.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) 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.

(3) Nekter 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. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan 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 karmer.

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

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

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

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

(8) Beising pålegges hver andelseier av styret. Det er andelseiers ansvar at pålegget blir gjennomført innen tidsfristen gitt av styret. Styret kan fatte slikt vedtak individuelt etter befaring alene eller sammen med fagmann.
De leiligheter som har bygd terrasse og skillevegg, er selv ansvarlig for vedlikehold av dette. Styret kan likevel pålegge andelseierne vedlikehold dersom styret finner dette nødvendig. Kostnader ved pålegg om riving, flytting etc. for vedlikehold av veggen de er festet til, påfaller den enkelte utbygger.
Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende. Andelseier skal rense takrenner og nedløp og sørge for at vannet ledes bort fra grunnmuren/bygningen.
Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
Hvis andelseier ikke følger pålagte vedlikeholdspålegg, kan borettslaget, etter manglende respons på skriftlig purring, iverksette pålagt arbeid for andelseiers regning.

(9) Dugnadshonorering. Det er vedtatt dugnadshonorering ved at hver andelseier trekkes kr 1000,- pr år (kr 83,33 pr mnd) i anledning dugnad. Det gjennomføres 2 dugnader pr år, og de som deltar på dugnaden får tilbakebetalt innbetalt beløp. Dersom andelseier ikke deltar på dugnad tilfaller innbetalingen til borettslaget. Ordningen gjelder fra og med juli 2008.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak,

bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 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.

(4)Styret gis i fullmakt til å kunne godkjenne endringer av bygningsmassen. Dette begrenser seg til oppsett av terrasser, oppsett av skillevegger, oppsett av parabol-,TV- eller radioantenner, markiser og andre endringer som ikke krever byggesøknad til kommunen. Endringer som krever godkjenning fra kommunen må også godkjennes av styret.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

8-4 Representasjon og fullmakt
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) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende 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.

ORDENSREGLER
FOR
Maugestensnaret borettslag

Vedtatt på generalforsamling 28.mars 2011

1. Formål og omfang

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

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

Aktiviteter som kan sjenere naboer skal ikke utøves mellom kl 23.00 og 07.00 eller på søn- og helligdager. Reparasjoner, bruk av støyende verktøy etc. skal avsluttes innen kl 20.00 på hverdager, og ikke forekomme på søn- og helligdager.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

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

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

4. Fellesarealer

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

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

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne
Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene

5. Kjøring og parkering

Biler skal parkeres på anviste plasser. Gjester henvises til gjesteparkering, eller annen lovlig parkering. Det er styret som anviser parkeringsplasser. Plassene er merket med husnummer. Plasser uten merking er for gjester.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget, men det må søkes til styret.

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

7. Andre bestemmelser

Søppeldunker skal settes i et eget stativ, eller trekkes tilbake til husveggen. Utforming av søppelstativ skal søkes styret.
Parabol, varmepumper og trampoliner. Tillatelse må søkes til styret.
Aktiviteter som omfatter bruk av åpen ild eller på annen måte medfører brannfare er forbudt. Engangsgriller skal ikke tennes på terrasser eller i nærheten av brennbart materiale. Brennende/varme griller må ikke være uten tilsyn.

8. Brudd på ordensreglene

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

Maugestensnaret 10B

Nabolaget Herresal/Maugesten - vurdert av 41 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Offentlig transport

Bergsvingen Linje 130, 142	12 min 0.9 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	7 min 3.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 42 min
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 56 min

Skoler

Kurland barneskole (1-7 kl.) 452 elever, 22 klasser	5 min 3 km
Lande barneskole (1-7 kl.) 427 elever, 22 klasser	8 min 3.9 km
Childrens Intern. School Sarpsborg (1... 267 elever, 14 klasser	9 min 4.5 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 592 elever, 36 klasser	8 min 4.2 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 357 elever, 24 klasser	10 min 6.2 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	9 min 4.7 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	15 min 8.3 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100

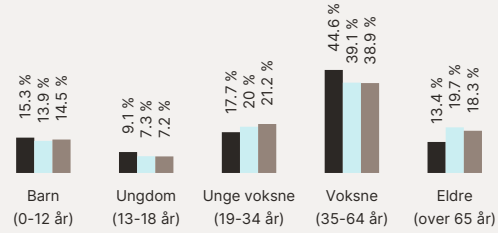
Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Herresal/Maugesten	839	329
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bergsvingen barnehage (1-5 år) 50 barn	12 min 0.9 km
Storeper barnehage (0-5 år) 123 barn	5 min 3 km
Sarpsborgmarka barnehage (0-5 år) 90 barn	6 min 3.6 km

Dagligvare

Coop Extra Kurland	5 min
Kiwi Kurland PostNord	6 min 3.4 km

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 2024

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

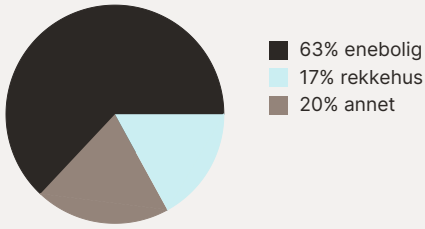
Støynivået
Lite støynivå 95/100

Trafikk
Lite trafikk 94/100

Sport

Herresalveien balløkke Ballspill	5 min 2.2 km
Østre skogen balløkke Ballspill	4 min 2.4 km
SATS Sarpsborg	8 min
SKY Fitness Sarpsborg	9 min

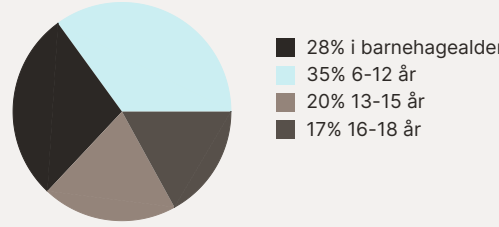
Boligmasse



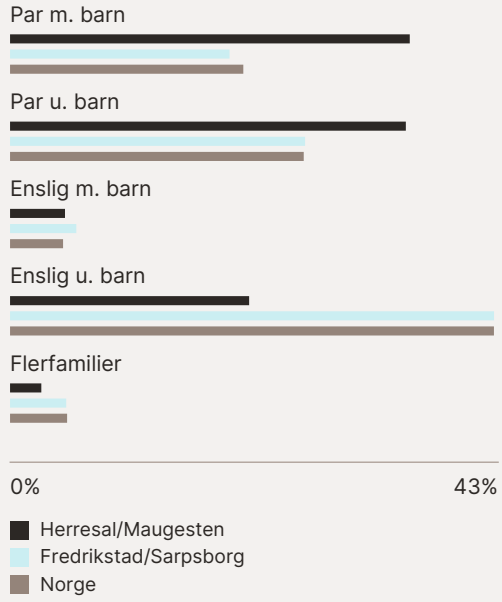
Varer/Tjenester

Storbyen	8 min
Apotek 1 Bjørnen	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



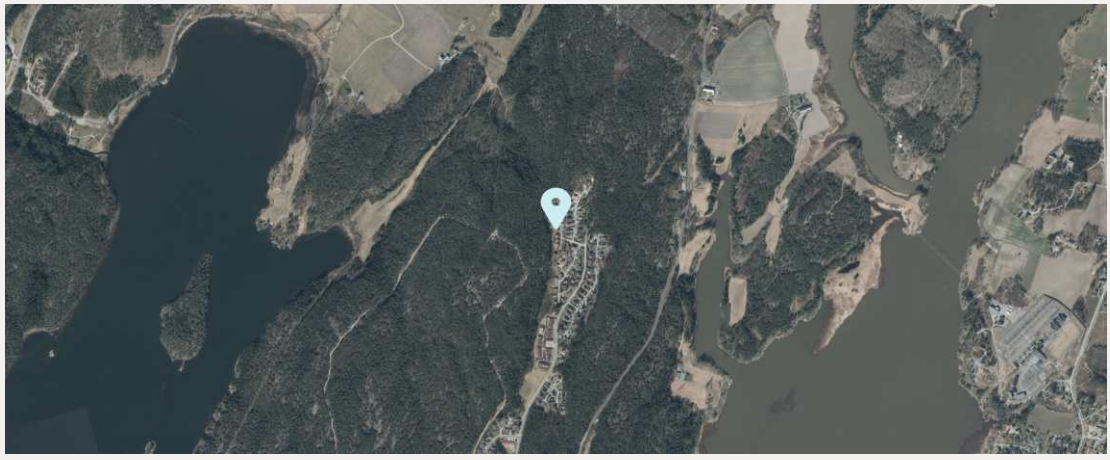
Familiesammensetning

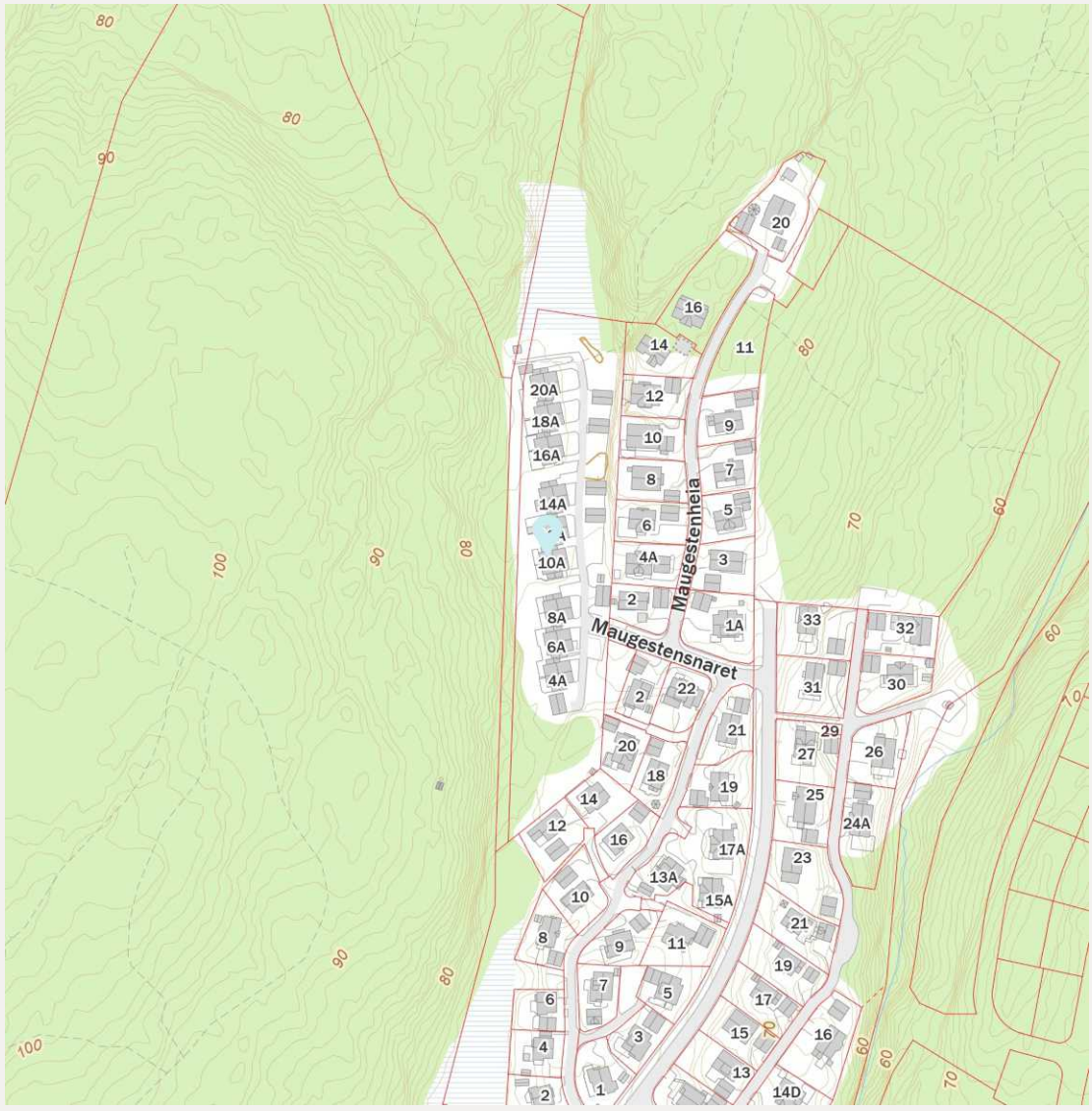


Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Holmskau & Partners kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024





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 2024

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring
Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris
Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**7.150 kroner**
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**8.950 kroner**
Rekkehus med eget gnr/bnr	**13.650 kroner**
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**13.650 kroner**

Spørsmål
Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

- din nye bolig ferdig forsikret

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:

www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke



Boligkjøperpakke Hus

- ditt nye hus ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Hus inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring, bygningsforsikring og innbo ekstra forsikring. Bygningsforsikringen kan oppgraderes til ekstra dekning mot et tillegg i prisen.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Forsikring omfatter skade som følge av råtesopper og dyr. Og får du skadeinsekter, mus eller rotter i huset hjelper vi deg med bekjempelse.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med en forsikringssum på 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Bygningsforsikring

Vanlig bygningsforsikring omfatter skade ved brann, rørbrudd, innbrudd og andre plutselige og uforutsette skader. Kjøper du ekstra dekning i tillegg omfattes også skade hvis vann trenger inn gjennom tak og vegger og mer.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Hus?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Hus kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Hus med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	**15.050 kroner**
Hus med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	**17.550 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året. Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 6.000 i bygningsforsikring, kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

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

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

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 194240134
Adresse: Maugestensnaret 10B, 1727 Sarpsborg
Betegnelse: Gnr. 1, Bnr. 5126, andelsnr. 8 i Maugestensnaret Borettslag , 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)

Holmskau & Partners Tlf: 90570690 holmskau@partners.no

Salgsoppgaven er opprettet 14.05.2024 og utformet
iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

& HOLMSKAU PARTNERS

partners.no