

Pellygata 41A

& HOLMSKAU
PARTNERS



innhold

04

Velkommen til Pellygata 41A

06

Nøkkelinformasjon/Megler

28

Beliggenhet

32

Eiendommen

41

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Pellygata 41A

Velkommen inn til denne lekre selveierleiligheten med ekstra god takhøyde på hele 3,1 meter. Store vinduer og hjørneleilighet som gir et god utnyttelsen av rommet & ekstra lysinnslipp. Her kan du flytte rett inn & bo i sentrum med kort vei til alle fasiliteter

& HØYDEPUNKTER.

- * Hjørneleilighet
- * Lekkert kjøkken !
- * Innebygd garderobe på soverom med god plassutnyttelse
- * Bad med lekre fliser & dusjhjørne
- * Opplegg for vask & tørketrommel
- * Renovert i 2014
- * 2. etg
- * Heis
- * En stor bod rett utenfor inngangsdøren for praktisk oppbevaring.
- * 4 felles p-plasser i bakgården for beboerne.
- * Privat bakgård med sittegrupper
- * Sentralt med kort vei til byens fasiliteter.
- * Kort gangavstand til togstasjonen, Kulåsparken,

Pellygata 41A

Prisantydning	2 290 000
Fellesgjeld	2 027
Omkostninger	58 300
Fellesutgifter	3 310 pr. mnd.
Bruksareal	43,0 m ²
BRA-I	40,0 m ²
Soverom	1
Etasje	2
Eiendomstype	Leilighet
Eierform	Eierleilighet
Tomteareal	493 m ²
Byggeår	1897/renovert 2014





Kontakt vår megler



Monica V. Aronsen

Eiendomsmegler MNEF

+47 928 06 399

monica@partners.no

**& HOLMSKAU
PARTNERS**

St. Marie Gate 112 1725 Sarpsborg













































Beliggenhet

Sameiet Pellygata 41 er en renovert klassisk bygård beliggende i Sarpsborg sentrum.

Området består av leilighetsblokker, flermannsboliger, spredt villabebyggelse, og næringslokaler.

Herfra er det kort vei til barnehage, skoler, idrettsanlegg, offentlig kommunikasjon og alt av butikker og øvrige fasiliteter Sarpsborg sentrum har å tilby.

Avstanden til byens gågate er ca. 150 meter, og til byens torg ca. 550 meter. Det er også gangavstand til Glengshølen med treningsapparater, frisbeegolf, bryggepromenade og hundepark.

Kulåsparken ligger også en kort gangavstand unna med utendørskonsertter og flotte treningsområder, samt lekeplass.

Gangavstand til togstasjonen for pendlere.

Innhold

Boligen inneholder:

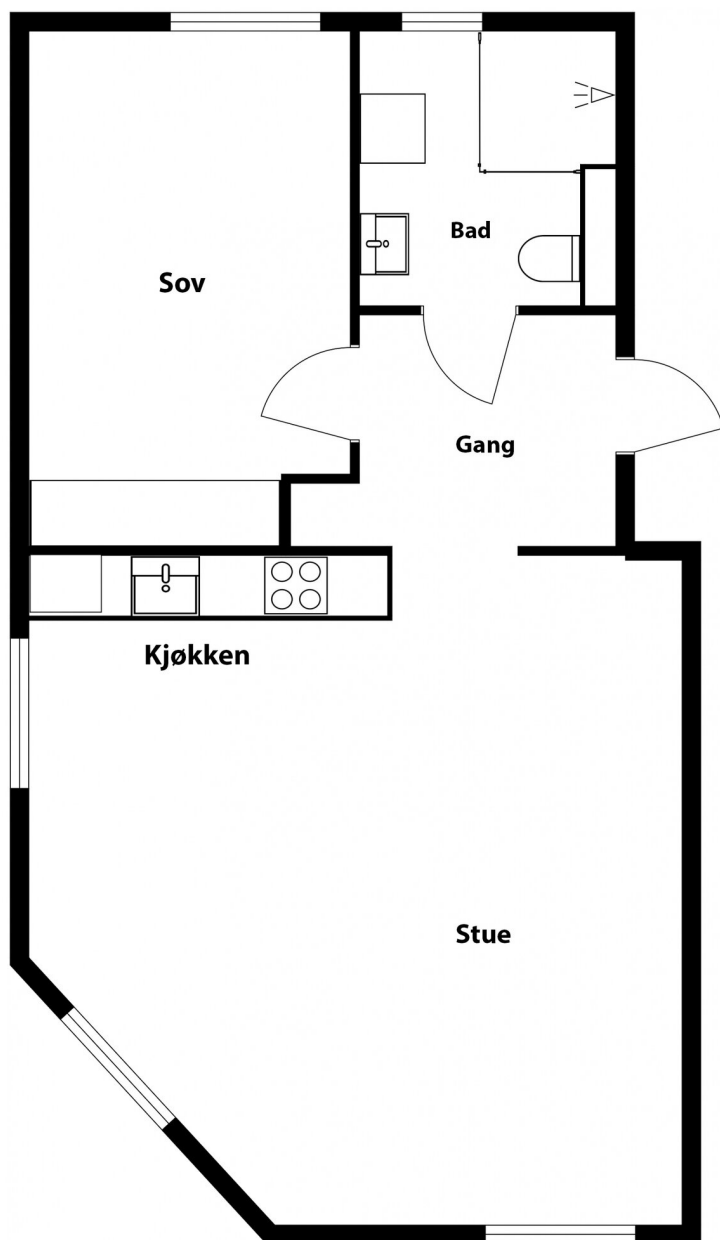
2. etasje: Gang, bad, soverom, stue & kjøkken. 1 låsbar
bod rett utenfor inngangsdøren.

BRA 43,0 m²

BRA-I 40,0 m²

Pellygata 41A

2.etg



& HOLMSKAU
PARTNERS

STUDIO 1838

Plantegningen er ment som en illustrasjon.
Avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 43,0 m²

- BRA-i: 40,0 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. omrokes 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.

Standard

MEGET SMAKFULL SELVEIER / HJØRNELEILIGHET I KOKKIMGÅRDEN - SARPSBORG SENTRUM!

Stue | Lys & luftig | Takhøyde på 3.1 meter!
Lekker stue med nydelige detaljer! De store vindusflatene gir godt med naturlig lys. Dette, kombinert med den gode takhøyden på opptil 3.1 meter sørger for en luftig atmosfære. Overflatene er malt i et tidløst fargevalg og gulvet er belagt med parkett fra 2014. Rommet er perfekt for å muliggjøre store og sosiale soner med plass til mange gjester. Du har en naturlig plass til både sofagruppe, TV med tilhørende møblement og ulike oppbevaringsløsninger.

Kjøkken | Sosialt & effektivt
Kjøkkenets utforming er svært praktisk og funksjonell til sitt bruk. Lekker kjøkkeninnredning fra 2014 med malte fronter og benkeplate av tre med poselensvask. Kjøkkenet har en meget funksjonell utforming som sørger for rikelig med skaplass & takhøye skap. Lekre grå veggfliser med glans. De integrerte hvitevarene medfølger handelen.

Soverom | Arealeffektiv & Tidløst
Romslig soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord på hver side og øvrig møblement. Det er store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys på soverommet. Veggene er malt i lyse farger og gulvet er belagt med parkett fra 2014.

Bad | Romslig & moderne
Tidløst, flislagt baderom fra 2014 med behagelig gulvvarme. Inneholder servant med underskap, vegghengt speil med overlys og stikkontakt, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

Entré | Dørcalling

Når du kommer inn i leiligheten møtes du av en lys og fin entré. Du har plass til knagger og stumtjener for å henge av deg yttertøy. Veggene er malt i et tidløst fargevalg og gulvet er belagt med parkett fra 2015. Det er adkomst via felles trappeoppgang med heis direkte utenfor inngangsdøren

Bod | Heis

Bod befinner seg rett utenfor inngangsdøren og kan er meget smart for lettvin oppbevaring.

Adkomst

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

Parkering

4 felles parkeringsplasser på gårdsplassen og ellers gateparkering etter gjeldene bestemmelser.

Selgers egenerklæringsskjema

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

- Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja, det har vært mus i kjeller, men skal ikke være et problem i dag.

- Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja, det bygges nytt bygg diagonalt over gaten fra boligen.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport

Andre utvendige forhold, TG2

Fundamenter av murte gråsteiner/granitt fra byggetiden. Felles kjellerrom med lav takhøyde med utvendig adkomst. Yttervegger i tømmer og stående plank, kledd med stående trekledning. Yttertaket er et saltak tekket med betongtakstein.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Innvendig

Radon,TG2

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.

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendige trapper,TG2

Boligen har malt tretrapp. Enkel heis.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Våtrom

2. etasje > Bad

Overflater vegger og himling,TG2

Fliser i dusjsone, ellers malte plater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

2. etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Dusjhjørner med vannbelastning direkte på flisene, kan være en risikokonstruksjon med hensyn til fuktinntregning til bakenforliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Membranen bak innebygd sistene har ukjent utførelse.
- Membran ligger skjult under fliser og tilstand kan ikke avdekkes uten inngripen i konstruksjonene. Ingen dokumentasjon på selve utførelsen foreligger. Ingen dokumentasjon på membrans arbeider.

Tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

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

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Elektrisk anlegg,TG2

Elektrisk anlegg med 40 AHS, overspenningsvern og diverse kurser med jordfeilautomater.

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.

Tomteforhold

Terrengforhold,TG2

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Byggemåte

Utvendig

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Inngangsdør i tre i malt utførelse med tetningslister. Fundamenter av murte gråsteiner/granitt fra byggetiden. Felles kjellerrom med lav takhøyde med utvendig adkomst.

Yttervegger i tømmer og stående plank, kledd med stående trekledning. Yttertaket er et saltak tekket med betongtakstein.

Innvendig

Gulv: Parkett.

Vegger: Innvendige vegger er oppført i trekonstruksjoner og platebeslått og malt.

Himlinger: Malte plater.

Det er tradisjonelle trebjelkelag mellom etasjene. Boligen har malt tretrapp. På soverom er det et plassbygget garderobeskap i samme stil som på kjøkken.

Tomt

Denne tomten er eiet.

493,00 kvm.

Felles eiet tomt som er opparbeidet med gårdsplass, gressflekk og felles uteareal. Bygges nytt bygg diagonalt over gaten.

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

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.

Regulering

Området er regulert etter kommunedelplan Sentrum 2019-2031, med veg og sentrumsformål.

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

Bevaringsverdig

På eiendommen er det registrert ett kulturminne eller en sikringssone for kulturminner. Mer informasjon kan finnes hos Riksantikvaren.

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 08.12.2014.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med varmekabler på bad, ellers panelovn.

Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Denne boligen har valgt Norgespris på strøm. Dette er en statlig ordning som skal gi forutsigbar strømpris gjennom året. Nettleie, avgifter og eventuelle påslag kommer i tillegg. Avtalen har årlig binding og utløper for denne boligen 31.12.26. Prisen settes for hvert kalenderår i statsbudsjettprosessen. Strømstøtteordning gjelder ikke ved Norgespris.

Tekniske installasjoner og VVS

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i teknisk rom. Oppvarming: Varmekabler på bad, ellers panelovn. Elektrisk anlegg med 40 AHS, overspenningsvern og diverse kurser med jordfeilautomater. Røykvarslere og brannslukningsapparat.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 2 290 000,-

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

57 300,00,- (Dokumentavgift)

500,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

9 950,00,- (Boligkjøperforsikring)

2 360 277,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader

Kr. 3 310,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster: Rentekostnader, avdrag, forretningsførsel, felles strøm, kabel tv og internett.

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.

Kommunale avgifter

Kr. 14 606,- for 2025.

Andel fellesgjeld

Andel fellesgjeld er kr. 2 027,- pr. 15.12.2025.

Selskapets totale gjeld er kr. 18 266,- pr. 15.12.2025.

Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 19 377,- pr. 15.12.2025.

Lånevilkår fellesgjeld

Spesifikasjon av lån: Lånenummer: 16362530761, DNB Bank ASA Annuitetslån, 12 terminer per år. Rentesats per 15.12.2025: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 6 Saldo per 15.12.2025:
18 266 Andel av saldo: 2 028 Første termin/første
avdrag: 01.02.2022 (siste termin 01.06.2026)

Eiendomsskatt

Kommunen har innført eiendomsskatt. Denne baseres
denne på markedsverdien minus bunnfradrag
multiplisert med den promillesats som til enhver tid
gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille).
Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 457 395,00.
Sekundær formuesverdi kr. 1 829 578,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

Sameiet

Forretningsfører: Sobbl Boliger AS

Forkjøpsrett og styregodkjennelse

Det er ikke vedtektsbestemt forkjøpsrett.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA
med polisnr. 89322189.

Regnskap

For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i
regnskap og noter.

Dyrehold

Søknad om dyrehold må sendes styret før
anskaffelse.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.
Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets
eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale
gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet
legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav.
Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers bank vil få
prioritet etter disse heftelsene.

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.

Løsøre og tilbehør

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste
«Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med
mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven.
Dersom noe som står på listen ikke finnes på
eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre
annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på
kjøkken.

Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten
garantier, utover eventuell gjenværende
leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan
være hull og merker etter innredning eller utstyr som
ikke følger med.

Sofa og bord kan følge med handelen, husk å oppgi i
bud om du ønsker dette.

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 bygnings sakkyndig, 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/rombenevning i forhold til det opprinnelige
byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og
godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av
Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter
avhendingsloven begrenset opp til kr. 14.000.000,-.
Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og
interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før
bud inngis.

Boligkjøperforsikring

Sammen med Gjensidige har vi skreddersydd et
gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig.
Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å
tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a.
husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel
rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring
som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å
reklamere på boligkjøpet.
Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å
kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes
senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og
Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven.
Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

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. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. 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. Eiendomsmeulingsloven § 6-8 (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.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivers finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

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. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper.

Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeulingsforetak 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 bygningsfagkyndig 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 brukslitasje 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 dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 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 eierseksjoner (eierseksjonsloven)

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

Lov om avhending av fast eiendom (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), informasjon 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 foretakets hjemmeside.

Eier

Eier er Magnus Hansen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Pellygata 41A. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 1, bnr. 494, snr. 6 i Sarpsborg.

Vårt oppdragsnummer er 194251005.

Megler og meglers vederlag

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

Provisjon 1,550 % av salgssummen inkl. mva (minimum 35 000 inkl. mva)

Tilrettelegging: 10 900,00
Visninger/overtagelse: 2 000,00
Oppgjørshonorar : 7 900,00
Betalingsutsettelse: 3 750,00
Elektroniske signeringer: 1 500,00
Markedspakke standard : 21 900,00

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.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Monica V. Aronsen
/ +47 92 80 63 99 / monica@partners.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er
St. Marie gate 112, 1725 SARPSBORG.
Org. nr. 930659096.

Tekniske dokumenter

Pellygata 41A

Nabolaget Fram/Frankrike - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Godt voksne**
- **Enslige**
- **Etablerere**



Offentlig transport

Byfogdløkka Linje 143	1 min	0.1 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	7 min	0.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 31 min	

Skoler

Sandesundsveien barneskole (1-7 kl.) 437 elever, 35 klasser	13 min	1.2 km
Lande barneskole (1-7 kl.) 438 elever, 22 klasser	17 min	1.5 km
Kurland barneskole (1-7 kl.) 444 elever, 22 klasser	21 min	1.8 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 562 elever, 36 klasser	10 min	0.9 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 334 elever, 25 klasser	5 min	1.9 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	12 min	1.1 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	10 min	4.7 km

Ladepunkt for el-bil

Storbyen Senter, Sarpsborg	9 min
----------------------------	-------



Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

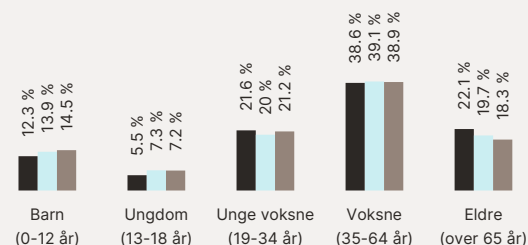


Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100



Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fram/Frankrike	1 059	639
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kulås barnehage (0-5 år) 68 barn	5 min	0.4 km
St Olavs barnehage (0-5 år) 105 barn	6 min	0.6 km
Bamsebo barnehage (1-5 år) 25 barn	9 min	0.8 km

Dagligvare

Coop Extra St. Marie Gate Post i butikk, PostNord	2 min	0.2 km
Rema 1000 Vatvedt Torg	2 min	



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



Gateparkering
Lett 82/100

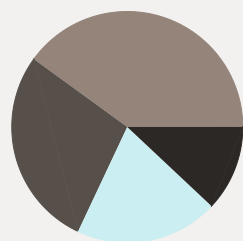


Trafikk
Lite trafikk 81/100

Sport

⚽ Kulås idrettsanlegg Friidrett	5 min 🚶 0.5 km
⚽ Eilertsevja grusbane Fotball	8 min 🚶 0.7 km
🏊 SKY Fitness Sarpsborg	0 min 🚶
🏊 Sports Club Sarpsborg	3 min 🚶

Boligmasse



■ 12% enebolig
■ 20% rekkehus
■ 40% blokk
■ 28% annet

«Nærhet til byen/sentrum. Kort vei til parken. Kort vei til barneskolen.»

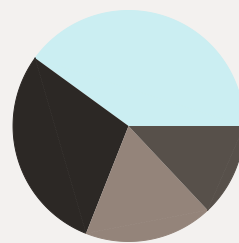
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

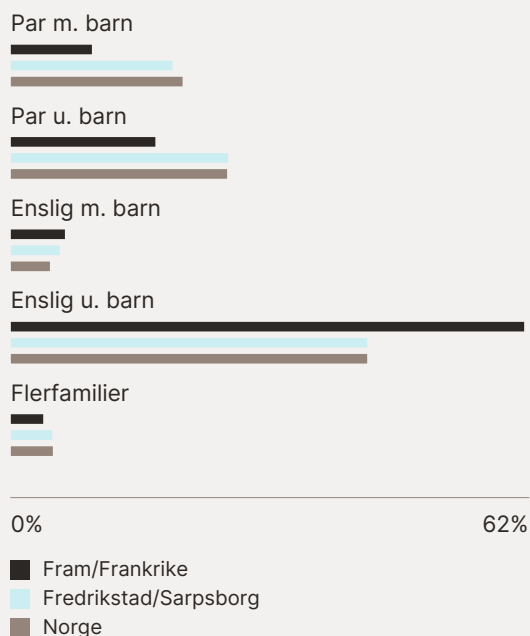
📍 Storbyen	9 min 🚶
📍 Apotek 1 Løven Sarpsborg	1 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 29% i barnehagealder
■ 40% 6-12 år
■ 18% 13-15 år
■ 13% 16-18 år

Familiesammensetning

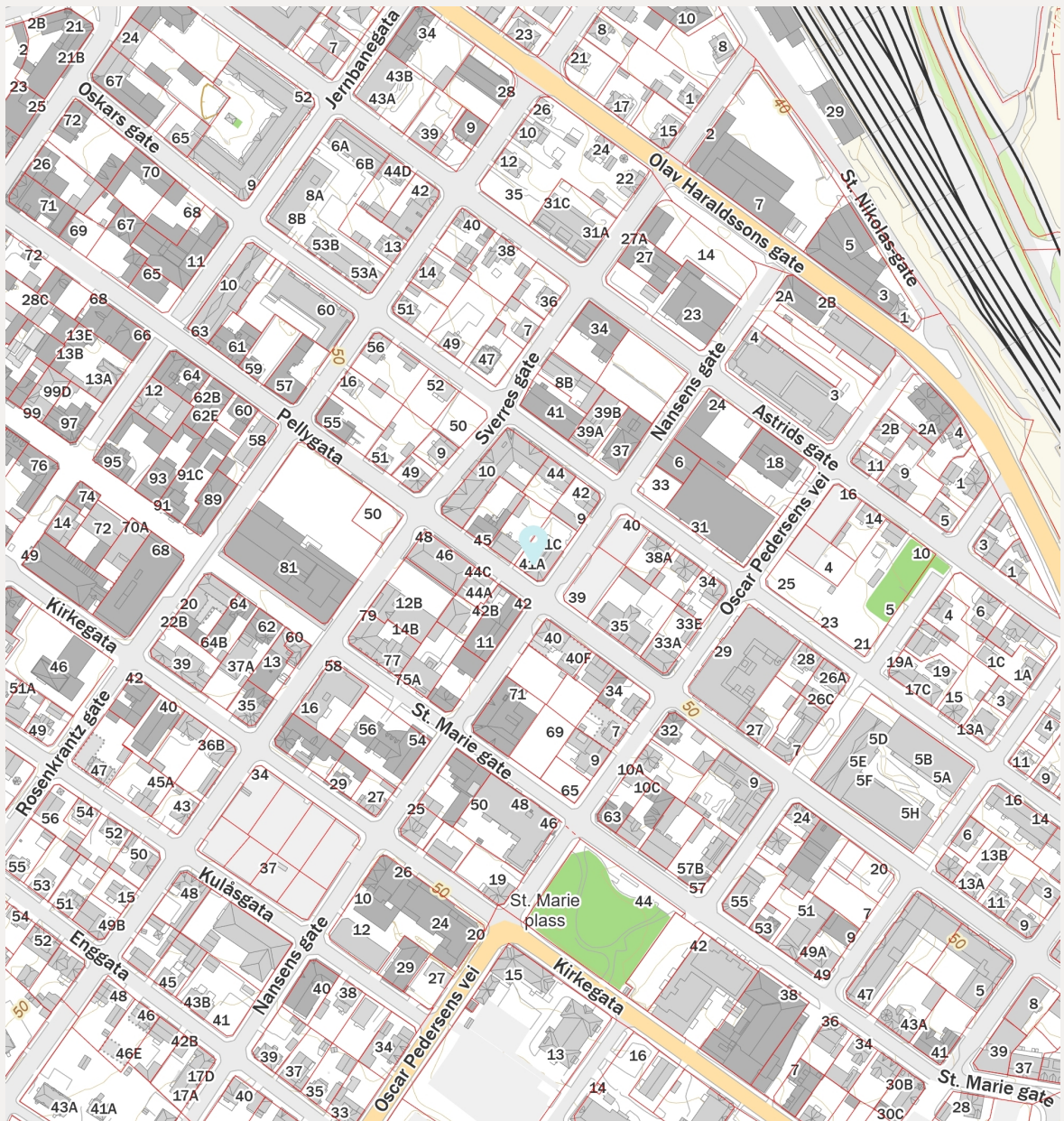


Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	20%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Pellygata 41 A, 1706 SARPSBORG

 SARPSBORG kommune

gnr. 1, bnr. 494, snr. 6

Markedsverdi

2 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 43 m² BRA-i: 40 m²



Befaringsdato: 07.01.2026

Rapportdato: 09.01.2026

Oppdragsnr.: 13794-1901

Referansenummer: PK7869

Foretak: Witek AS

Takstingeniør: Jørn-André Isnes



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 7 godt kvalifiserte takstingeniører. 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. Reklamasjonsrapporter. Overtagelsesforretning.

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



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 bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Den takserte leiligheten ligger i en bygård opprinnelig oppført ca. 1890. I 2014 ble det gitt ferdigattest på arbeider med omgjøring og rehabilitering av bygningen, og innredning av 8 leiligheter/seksjoner. Generelt oppført etter de byggemetoder som var vanlig når dette bygget ble oppført.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden det er søkt om. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som gjaldt da dette huset ble bygget.

Opplysninger vedrørende byggemåte og utførelse, er dels basert på visuell kontroll, antatt byggemåte for perioden og opplysninger gitt ved befaringen.

Der det ikke er anmerket noe spesielt er det i all hovedsak normal bruks- og værslitasje med hensyn til alder som er registrert.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1897

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Inngangsdør i tre i malt utførelse med tetningslister.
Fundamenter av murte gråsteiner/granitt fra byggetiden. Felles kjellerrom med lav takhøyde med utvendig adkomst.
Yttervegger i tømmer og stående plank, kledd med stående trekledning.
Yttertaket er et saltak takket med betongtakstein.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Parkett.
Vegger: Innvendige vegger er oppført i trekonstruksjoner og platebeslått og malt.
Himlinger: Malte plater.
Det er tradisjonelle trebjelkelag mellom etasjene.
Boligen har malt tretrapp.
På soverom er det et plassbygget garderoberom i samme modell/stil som på kjøkkenet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Fliser i dusjsone, ellers malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Innredning med heltre benkeplate og underskuff. Servant.
Vegghengt klosett. Dusjnisje. Opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

På kjøkkenet er det takhøy innredning med malte profilerte fronter og heltre benkeplate.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i teknisk rom.
Oppvarming: Varmekabler på bad, ellers panelovn.
Elektrisk anlegg med 40 AHS, overspenningsvern og diverse kurser med jordfeilautomater.
Røykvarslere og brannslukningsapparat.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	43 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	43 m ²
Totalpris	2 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomtverdi og teknisk verdi bygninger 2 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

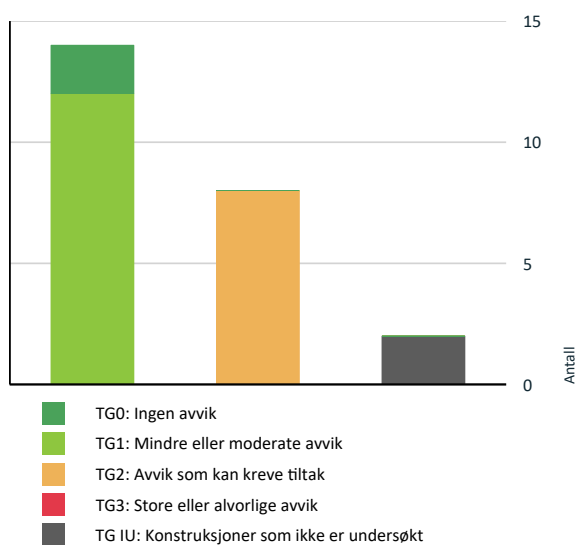
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Oppvarming [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1897

Tilbygg / modernisering

2014 Ombygging Leilighetene ble totalt renovert i 2014.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Inngangsdør i tre i malt utførelse med tetningslister.

TG 2 Andre utvendige forhold

Fundamenter av murte gråsteiner/granitt fra byggetiden.
Felles kjellerrom med lav takhøyde med utvendig adkomst.
Yttervegger i tømmer og stående plank, kledd med stående trekledning.
Yttertaket er et saltak tekket med betongtakstein.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Parkett. Fliser på bad.

Vegger: Innvendige vegger er oppført i trekonstruksjoner og platebeslått og malt. Fliser i dusjsone på bad. Sprekker rundt åpning mellom entré og stue/kjøkken.

Himlinger: Malte plater.

Tilstandsrapport



! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er tradisjonelle trebjelkelag mellom etasjene. Det registreres noe plan/- helningsavvik på deler av gulvene.

! 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 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp. Enkel heis.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

! TG IU Andre innvendige forhold

På soverom er det et plassbygget garderobereskap i samme modell/stil som på kjøkken.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badene er fra 2014.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

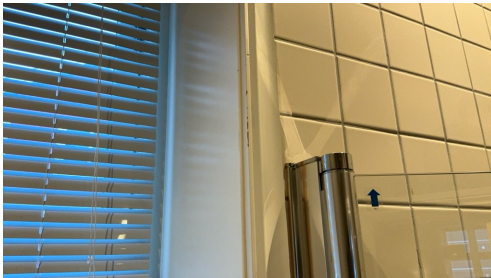
Fliser i dusjsone, ellers malte plater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



2. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

2. ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Dusjhjørner med vannbelastning direkte på flisene, kan være en risikokonstruksjon med hensyn til fuktinntregning til bakenforliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Membranen bak innebygd sistene har ukjent utførelse.

Membran ligger skjult under fliser og tilstand kan ikke avdekkes uten inngripen i konstruksjonene. Ingen dokumentasjon på selve utførelsen foreligger. Ingen dokumentasjon på membrans arbeider.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Tilstandsrapport



Vanskelig å ta opp hårrist.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med heltre benkeplate og underskuff. Servant. Vegghengt klosett. Dusjnische. Opplegg for vaskemaskin.



Noe merker på benkeplate.

2. ETASJE > BAD

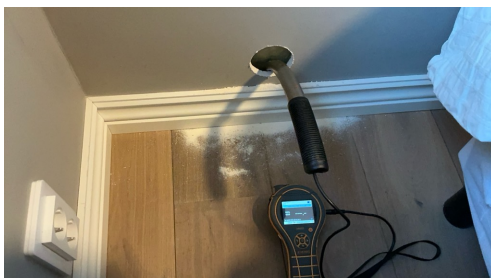
TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er ikke foretatt bak dusjbatteri, da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Sted for hulltaking gir begrenset eller lite informasjon om badets tilstand. Målingene gir kun en indikasjon, og må ikke oppfattes som en garanti.



Tilstandsrapport

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

📍 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har skap opp til tak, benkeplate i tre, fliser over benk, porselensvask og integrerte hvitevarer.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

📍 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

📍 TG 2 Vannledninger

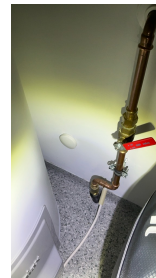
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



📍 TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

📍 TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i teknisk rom.



TG IU Oppvarming

Det er elektrisk gulvvarme på badet. Ellers benyttes elektriske panelovn.

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.

Tilstanden 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 40 AHS, overspenningsvern og diverse kurser med jordfeilautomater.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2014
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?

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Etilsyn (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, brannpilløp 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, jmfør 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?

Nei



🔧 Utstyr for varsling og slukking av brann

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 brannslukningsapparat.

Det anbefales å ha brannslukningsapparat på soverom.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannsløkkingsutstyr 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

TG 2 **Terrengforhold**

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

43 m²/40 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Bad, Teknisk rom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 200 000

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		2 200 000
Tillegg for andel fellesformue	+	19 377
Frdrag for andel felles gjeld	-	2 027
Konklusjon markedsverdi		2 200 000

Markedsvurdering

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.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter, fakturert på eiendommen 2025	Kr.	16 000
Felleskostnader	Kr.	39 720
Felleskostnader	Kr.	39 720
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	95 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 860 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	1 350 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 350 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	850 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	850 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 200 000
--	------------	------------------

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

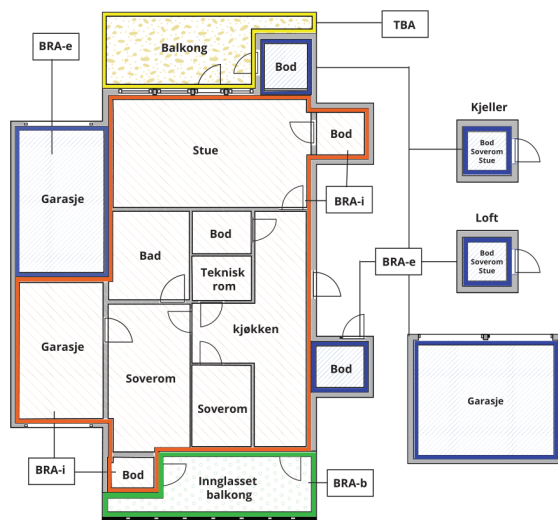
Hva er måleverdig areal?

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 åpne 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	40	3		43	
SUM	40	3			
SUM BRA	43				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, stue/kjøkken, soverom, bad	Teknisk rom	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Leiligheten er beliggende i 2. etasje, med felles trapperom som hovedrømningsvei. Vinduer har lysåpning smalere enn 50 cm, blant annet på grunn av midtstolpe, og oppfyller dermed ikke krav til rømningsvindu.

Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter at rømningsstrategi er brannteknisk prosjektert eller godkjent med kun én rømningsvei. Forholdet vurderes derfor med usikkerhet. Det anbefales å innhente dokumentasjon på brannteknisk prosjektering og godkjenning fra rehabiliteringen i 2014. Alternativt bør forholdet vurderes av brannteknisk rådgiver for å avklare om rømningsløsningen er tilfredsstillende.

Takstmann presiseres at det ikke er foretatt noen konstruksjonsmessige inngrep for avdekke avvik i forhold til dagens byggetekniske forskrift vedørende branncelleinndeling. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på eventuell utførelse/prosjektering som tilsier at løsning av branncelleinndeling tilfredsstillende dagens krav eller kravene på søketidspunktet.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	40	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.1.2026	Jørn-André Isnes	Takstingeniør
	Magnus Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1	494		6	493 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Pellygata 41 A

Hjemmelshaver

Hansen Magnus

Kommentar

Eiendommen er oppdelt i 8 seksjoner. Areal for matrikkel er felles for alle seksjoner.

Boligselskap

Sameiet Pellygata 41

Eierandel

43 / 387

Forretningsfører

Sarpsborg og Omegns
Boligbyggelag

Organisasjonsnr

916456530

Felles formue

Kr. 19 377 31.12.2024

Felles gjeld:

Kr. 2 027 15.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sameiet Pellygata 41 er en bygård beliggende i Sarpsborg sentrum. Området består av leilighetsblokker, flermannsboliger, spredt villabebyggelse, og næringslokaler. Herfra er det kort vei til barnehage, skoler, idrettsanlegg, offentlig kommunikasjon og alt av butikker og øvrige fasiliteter Sarpsborg sentrum har å tilby. Avstanden til byens gågate er ca. 150 meter, og til byens torg ca. 550 meter.

Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig, via private stikkledninger.

Regulering

Ikke innhentet opplysninger om regulering.

Om tomten

Felles eiet tomt som er opparbeidet med gårds plass, gressflekk og felles uteareal. Bygges nytt bygg diagonalt over gaten.

Tinglyste/andre forhold

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

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

Eier/revkurent 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/revkurent, 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.

Parkering

4 felles parkeringsplasser på gårds plassen og ellers gateparkering etter gjeldene bestemmelser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	07.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	09.01.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	07.01.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunaleopplysninger	09.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høytalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerелеktrode og pigger.
- 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 slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 boenheter, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheter, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheter, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheter 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

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

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.

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/øvrige bygningsmasse anbefales dette innhentet.

Egenerklæring

Pellygata 41A, 1706 SARPSBORG

12 Dec 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Pellygata 41A	Pellygata 41A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Tok over 1/12/2018

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden 1/12/18

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Hansen, Magnus

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i leiligheten?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Har vært mus i kjelleren, men ikke et problem



21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nrområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Bygges nytt bygg diagonalt over gaten.

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95704666

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	14.08.2015	Arealmerknader	
Oppdatert dato	18.10.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	43/387	Bruk av grunn	()

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.ervert
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	1/494, 1/494/0/1, 1/494/0/2, 1/494/0/3, 1/494/0/4, 1/494/0/5,
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	1/494/0/6, 1/494/0/7, 1/494/0/8
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	1/494, 1/494/0/1, 1/494/0/2, 1/494/0/3, 1/494/0/4, 1/494/0/5,
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	1/494/0/6, 1/494/0/7, 1/494/0/8
Seksjonering	28.07.2015	15/03651	Tinglyst	
Seksjonering	11.08.2015		19.08.2015	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HANSEN MAGNUS F180993*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	PELLYGATA 41A 1706 SARPSBORG	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Pellygata 41A	H0202	1/494/0/6	43	1	1	1	Kjøkken
Bolig	Pellygata 41A	H0202	1/494/0/6	43	1	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Pellygata 41 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1706 SARPSBORG	Kirkesogn	02020101 Sarpsborg
Grunnkrets	204 Fram	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	2 Gamle Sarpsborg		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	360678		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Tatt i bruk (TB)	15.06.1897
2	360678	1	Ombygging	Ferdigattest (FA)	08.12.2014

1: Bygning 360678: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Tatt i bruk 15.06.1897

Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	561
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	561
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	708
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	708
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	270
Energikilder	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	8

Bygningsstathistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.06.1897	15.06.1897	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Pellygata 41A	H0202	1/494/0/6	43	1	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	2	116	0	116	131	0	131
H02	3	160	0	160	198	0	198
H01	3	160	0	160	198	0	198
K01	0	125	0	125	181	0	181

2: Bygningsendring 360678-1: Ombygging, Ferdigattest 08.12.2014

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	280
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	-156
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	124
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	527
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	527
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstathistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	19.09.2012	24.09.2012	
Igangsettingstillatelse	05.03.2013	05.03.2013	
Ferdigattest	08.12.2014	09.12.2014	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
------	---------	----------	---------	-----	-----	-----	----	----------------

Bolig	Pellygata 41A	H0202	1/494/0/6	43	1	1	1	Kjøkken
-------	---------------	-------	-----------	----	---	---	---	---------

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	0	116	0	116	131	0	131
H02	2	4	0	4	198	0	198
H01	0	160	-156	4	198	0	198

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 1/494

Bruksnavn		Beregnet areal	493.3
Etablert dato	03.12.1896	Historisk oppgitt areal	494
Oppdatert dato	17.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.ervert
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6573404.49	620672.7	0	Ja	493.3	



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 12.12.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	494	Festenr.		Seksjonsnr.	6
Adresse	Pellygata 41A, 1706 SARPSBORG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	4 841,68 kr
Eiendomsskatt	3 576,00 kr
Renovasjon	3 216,84 kr
Vann	3 882,82 kr
Sum	15 517,34 kr

Noen kommunale gebyrer sendes muligens kun til sameiet, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Fastgebyr renovasjon	25%	1 stk	2415.00	1/1	0 %	2 415,00 kr
Restavfallsbeholder 660-770 liter	25%	1 stk	5980.00	1/8	0 %	747,50 kr
Hentetillegg 10 m 130-370 liter	25%	1 avt	435.00	1/8	0 %	54,38 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	993600 o/oo	3.60	1/1	0 %	3 577,00 kr
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1803.20	1/1	0 %	1 803,20 kr
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	2714.00	1/1	0 %	2 714,00 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	460.00	1/1	0 %	460,00 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	460.00	1/8	0 %	57,50 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Antatt forbruk vann i år	15%	42 m3	24.78	1/1	0 %	1 040,87 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	42 m3	41.33	1/1	0 %	1 735,90 kr
					Sum	14 605,35 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sarpsborg kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/494/0/6
Adresse: Pellygata 41A
Utskriftsdato: 12.12.2025
Målestokk: 1:1000

































UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

	Område for planforslag
<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i>	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Blokkbebyggelse
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (,</i>	
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §</i>	
	Bevaring av bygninger
<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .</i>	
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Felles gårdsplass
<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198</i>	
	Bolig/Forretning/Kontor
	Forretning/Kontor
<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL</i>	
	Sentrumsformål
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>	
	Kjøreveg
	Fortau
<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12</i>	
	Støysone - Rød sone iht. T-1442
<i>Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB</i>	
	Bestemmelseområde
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift plantilbehør
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 12.12.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	494	Festenr.		Seksjonsnr.	6
Adresse	Pellygata 41A, 1706 SARPSBORG								

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

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

Plantyper med treff

- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201501
Navn	Kommunedelplan sentrum 2019-2031
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.06.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/9130/201501%20Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20sist%20revidert%2020.10.22.pdf
Delarealer	Delareal 492 m ² Arealbruk Sentrumsformål, Nåværende
	Delareal 492 m ² BestemmelseOmrådenavn Urban-høy C KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 493 m ² KPHensynsonenavn H310_01 KPFare Ras- og skredfare

Delareal 2 m²
Arealbruk Veg,Nåværende

Delareal 493 m²
BestemmelseOmrådenavn Bykjernen
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav



Sarpsborg kommune

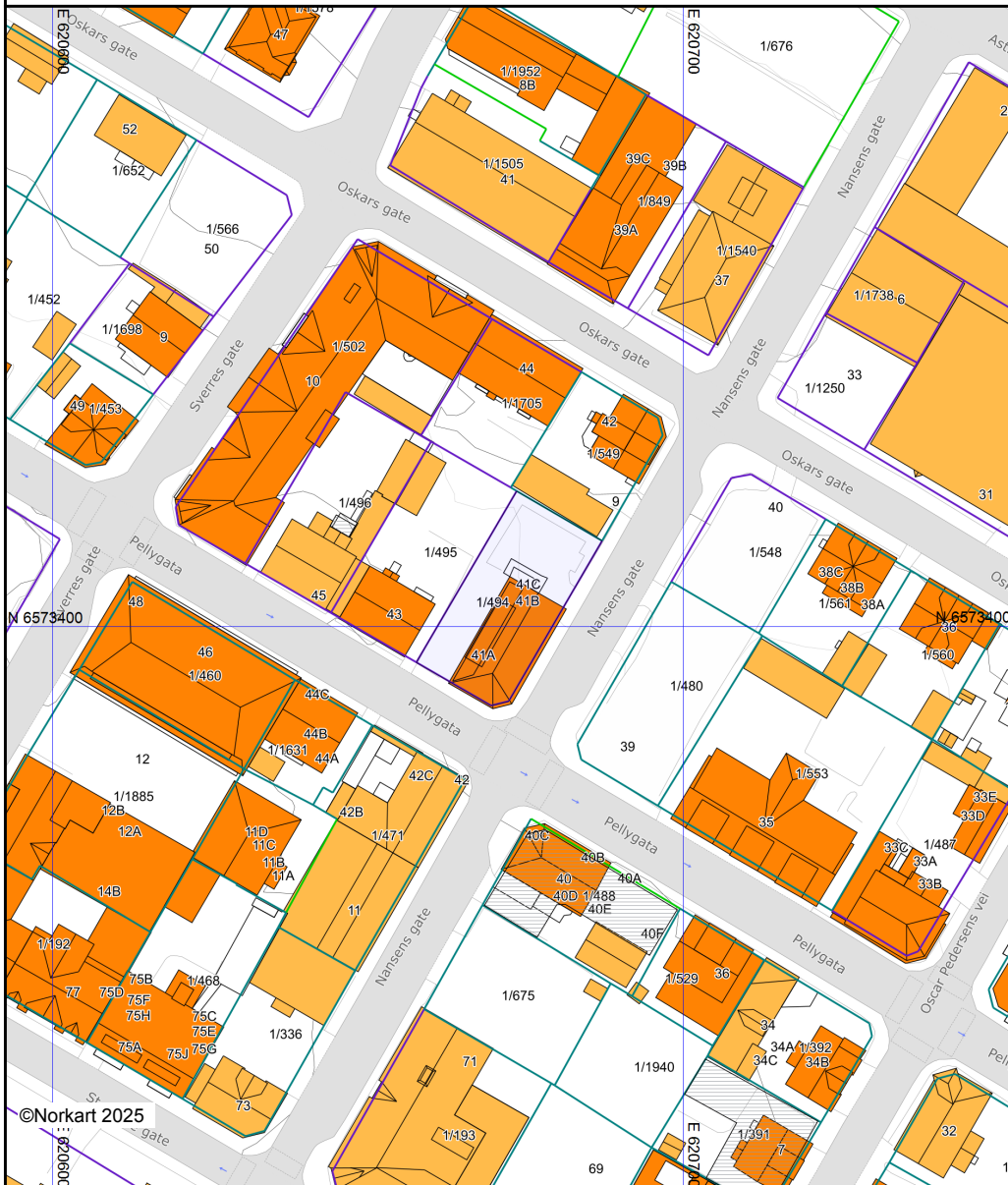
Grunnkart

Eiendom: 1/494/0/6
Adresse: Pellygata 41A
Dato: 12.12.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktfaste	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Områdeanalyse

Sarpsborg kommune områdeanalyse



Eiendom	3105 1/494		
Utskriftsdato	12.12.2025	Antall datasett	17

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

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

5 Berørte datasett

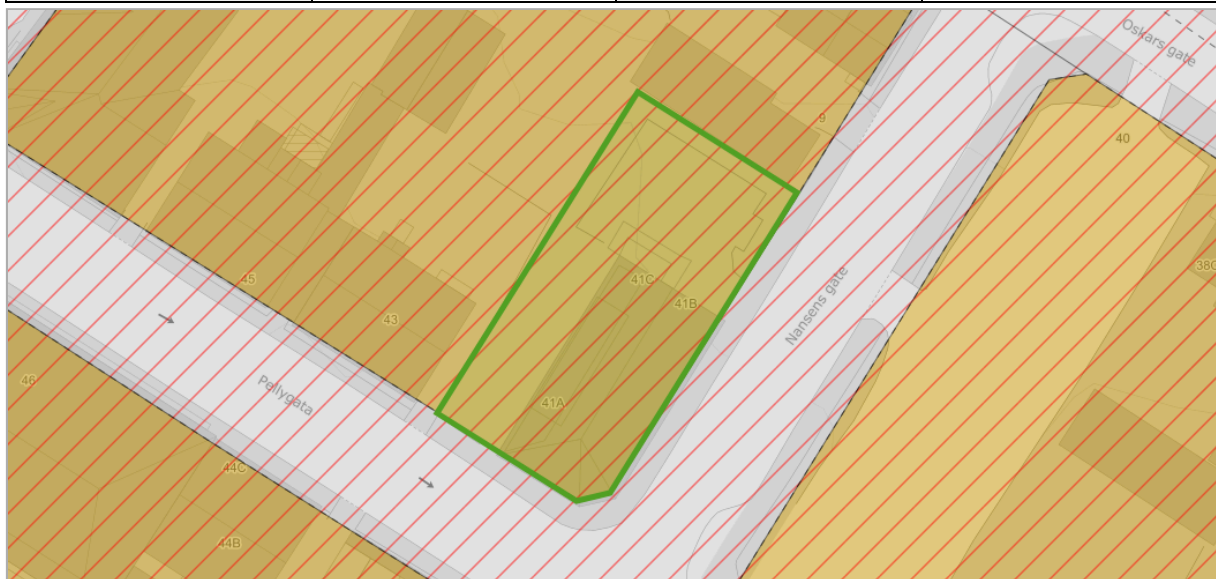
- ❗ Kommunedelplan
- ❗ Kulturminner - SEFRAK
- ❗ MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- ❗ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ❗ KVIKKLEIRE

12 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ 100-METERSSONE SJØ
- ✔ Gul liste
- ✔ KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✔ Oppheving av reguleringsplaner
- ✔ REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID
- ✔ FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- ✔ Kommunedelplan intercity - FV.118. Ny Sarpsbru
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ KVIKKLEIRE
- ✔ REGULERINGSPLAN
- ✔ VERNEVERDIVURDERING

Kommunedelplan

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

KpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg	
KpArealformålOmråde - Sentrumsformål - Nåværende	
KpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur	
KpArealformålOmråde - Veg - Nåværende	
KpFareSone	Rasfare
KpBestemmelseOmråde	Bestemmelseområde
KpBestemmelseGrense	Bestemmelsegrense
KpOmråde	Kommuneplanområde
KpArealGrense	Grense for arealformål

Kommuneplanområde

PlanID	Plannavn	Link
201501	Kommunedelplan Sentrum 2019 - 2031	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gj?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=201501)

Formålsområde

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

Bestemmelseområde

Bestemmelseshjemmel	Navn
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Urban-høy C
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Bykjernen

Faresone

Fare	Hensynsonenavn
(310) Ras- og skredfare	H310_01

Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringsoner

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	11.12.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

På eiendommen er det registrert ett kulturminne eller en sikringsone for kulturminner. Mer informasjon kan finnes hos Riksantikvaren.

Tegnforklaring

Lokaliteter
Lokalitet
Enkeltminner
Enkeltminne

Enkeltminner

Navn	Kommune	Kulturminneld	Kategori	Vernetype	Link til kulturminnesøk
TRYKKERI/BOLIG, PELLYGT. 41	3105	332470-0	E-BYG	IKKEV	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/332470)

Lokaliteter

Navn	Kommune	Kulturminneld	Vernetype	Link til kulturminnesøk
TRYKKERI/BOLIG, PELLYGT. 41	3105	332470-0	IKKEV	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/332470)

Kulturminner - SEFRAK

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	11.12.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

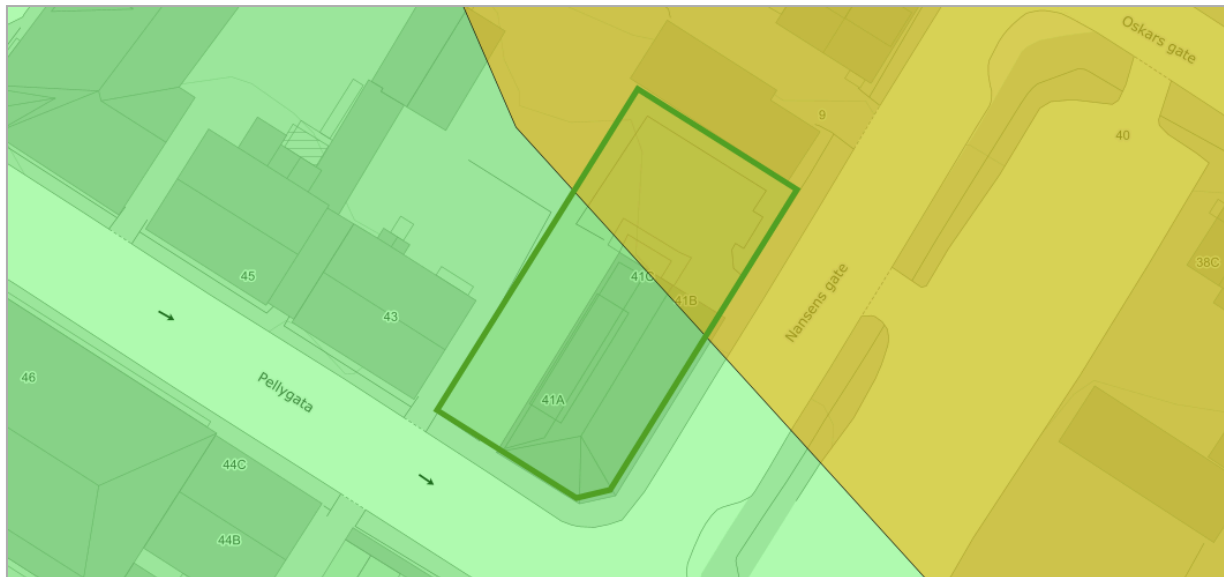
Sefrakbygninger
▲ Bygning er fjernet
▲ Ikke-meldepliktig bygg

Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status
0105-0204-045	TRYKKERI/BOLIG, PELLYGT. 41	Annet SEFRAK-bygg

KVIKKLEIRE

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	10.12.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

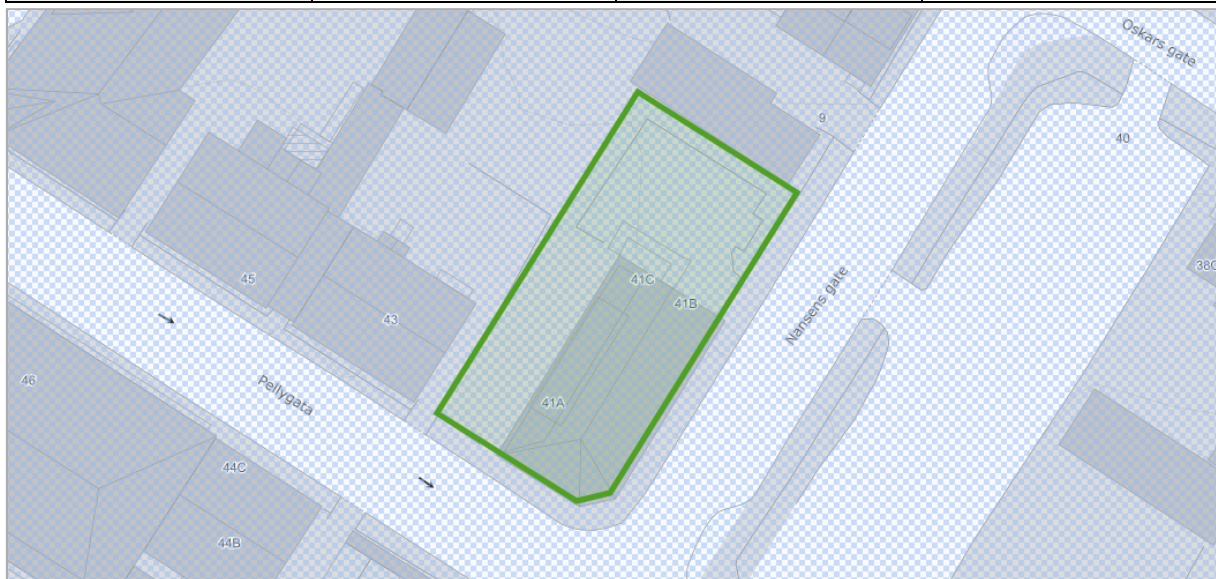
Kvikkleiredekning
■ Kartlagt
■ Kvikkleiresone
■ Middels kvikkleirefare

Objekter

Navn	Faregrad	Faktaark
Ruinparken	Middels	Faktaark (https://www.nve.no/oestfold/kvikkleirerapporter-for-sarpsborg-kommune)

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.12.2023
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Middels

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmasstype
Middels	Randmorene/randmorenebelte



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 12.12.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	494	Festenr.		Seksjonsnr.	6
------------	------	----------	---	----------	-----	----------	--	-------------	---

BruksenhetId	505525900	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	360678	Bruksenhetsnummer	H0202
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Pellygata 41A, 1706 SARPSBORG

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell

Siste utførte tiltak

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

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 505525900

BruksenhetId	427901465	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	360678	Bruksenhetsnummer	H0202
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	Pellygata 41A, 1706 SARPSBORG

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 427901465.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 12.12.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	494	Festenr.		Seksjonsnr.	6
Adresse	Pellygata 41A, 1706 SARPSBORG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024	Forbruk 2023
76953817	276	18.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	40	44
57222565	2	07.01.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	0	0

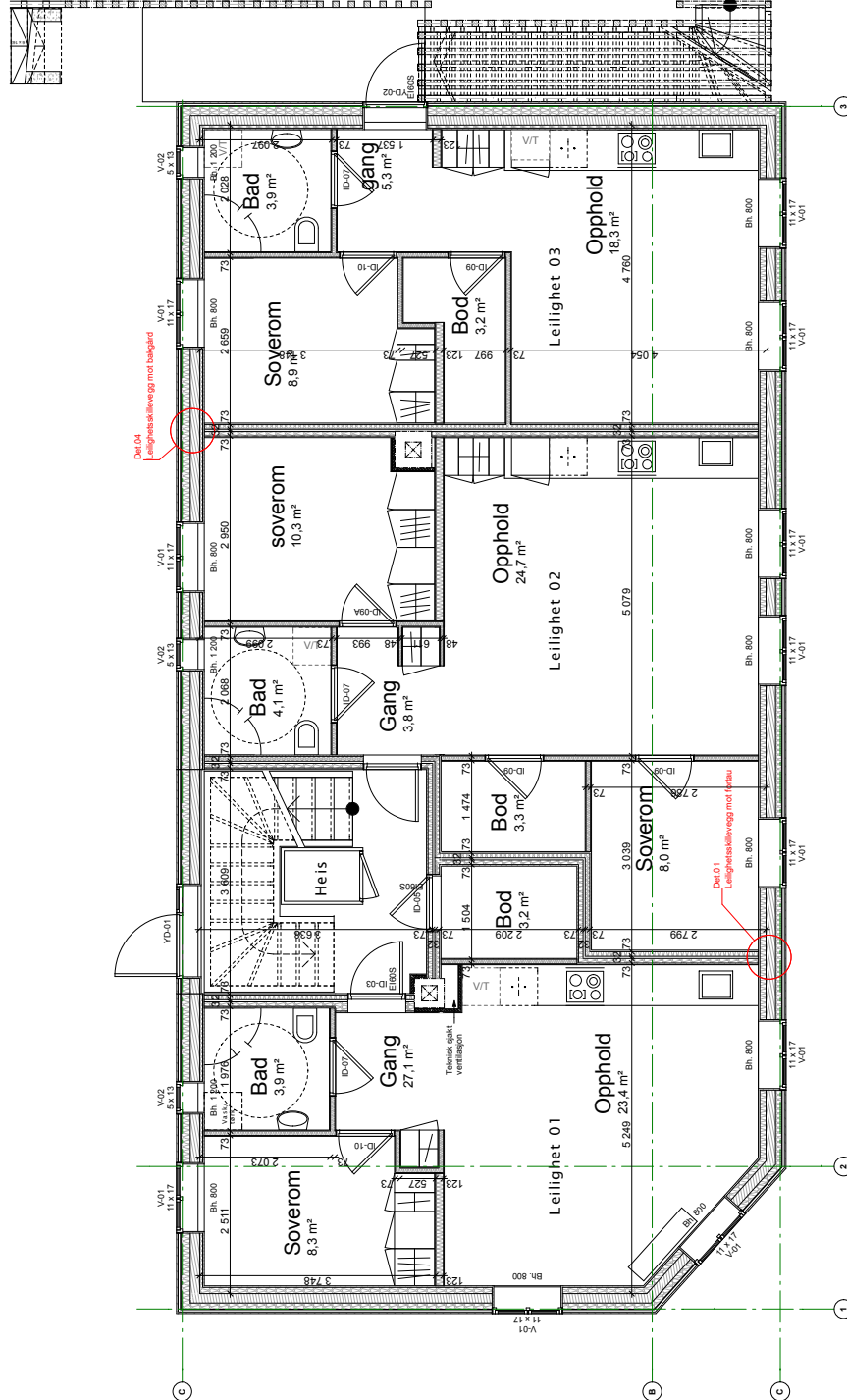
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

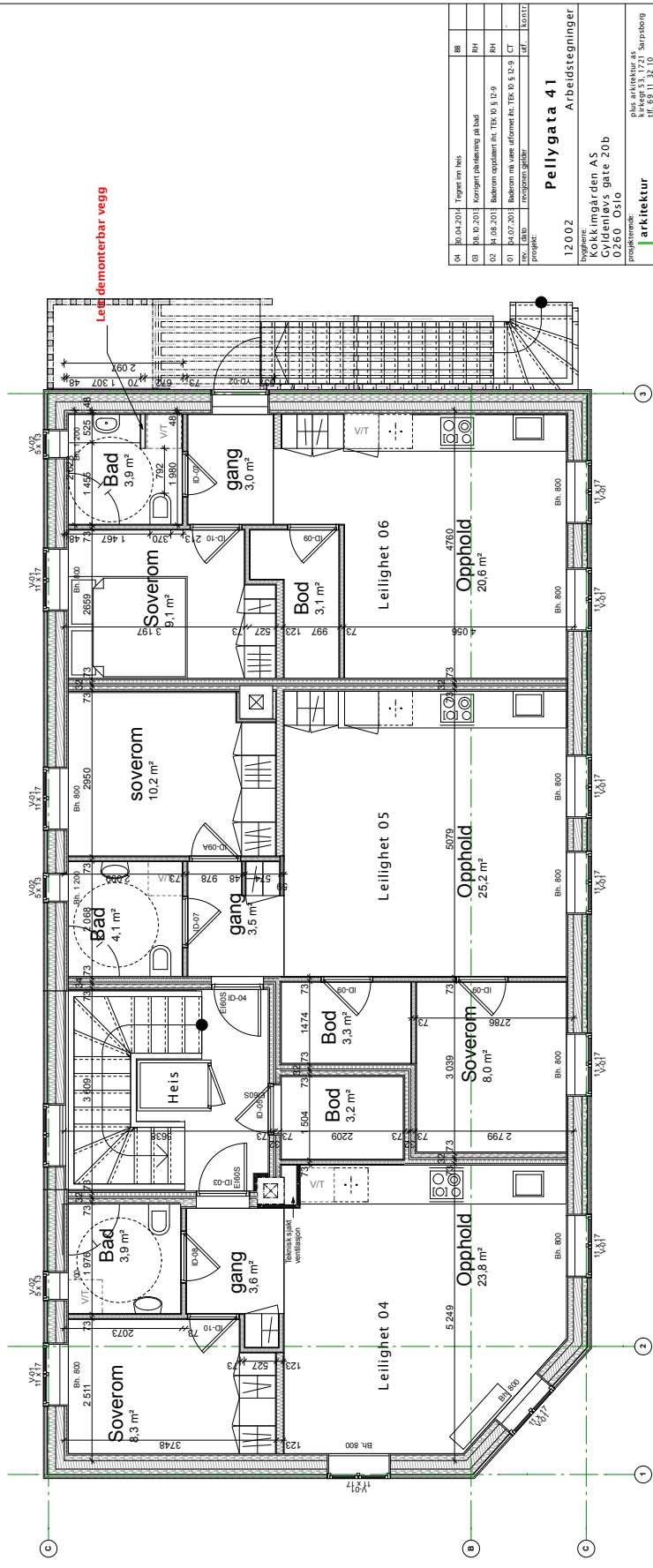
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Revisjon 01:
 dato: 04.07.2013
 Badetrom må være utformet i henhold til §12-9.
 Det vil si at der etter påføring av vegger må tas kontroll mål på plassen iht. leilighetsskille for at sikre at vegger til badetrom plasseres så krav i § 12-9 oppfylles inne vegger settes opp.



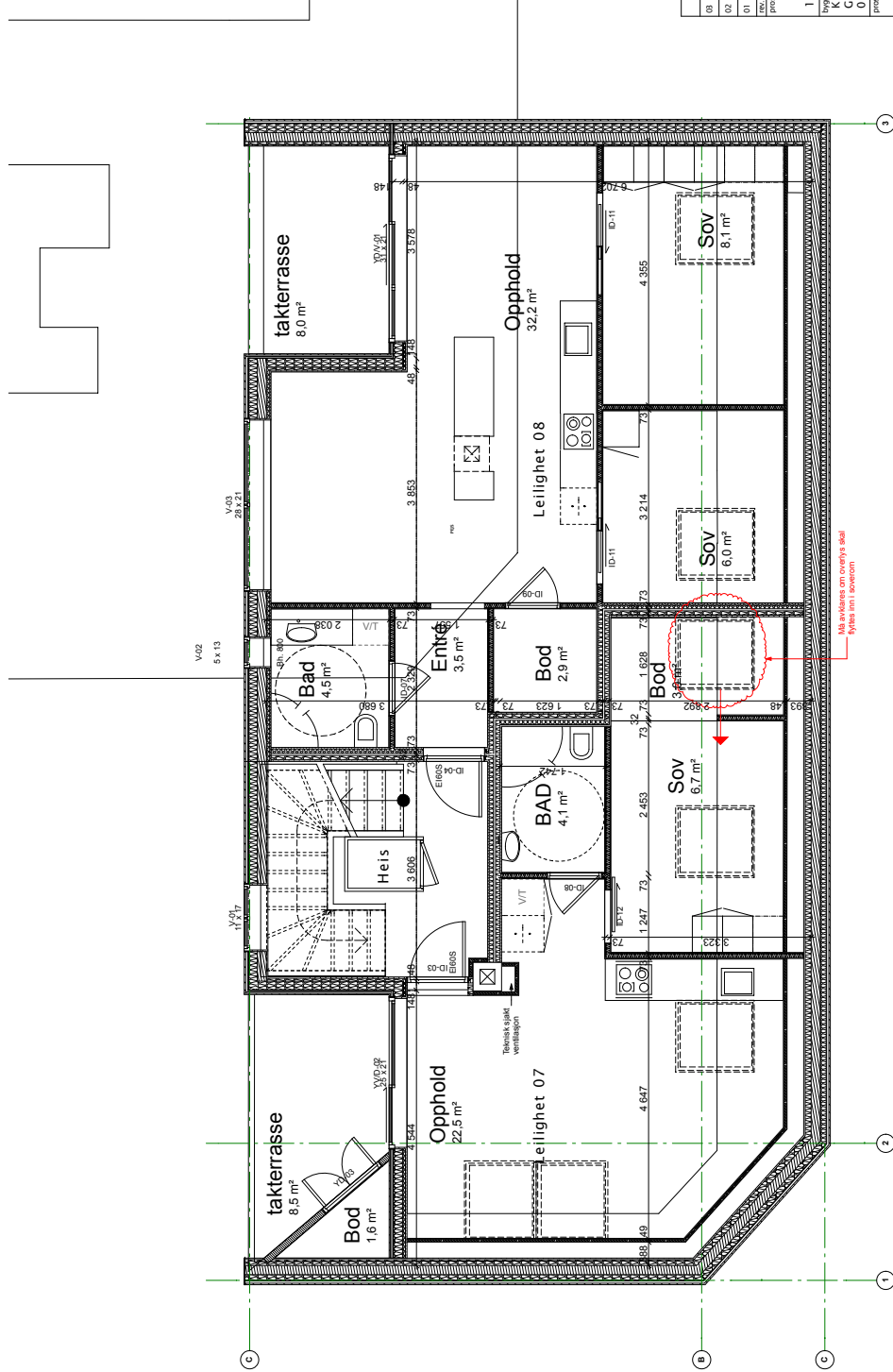
00	10.04.2014	Tegnet inn heis	BH
02	14.08.2013	Isolasjon oppdatert iht. TEK B5 § 12-9	BH
01	04.07.2013	Isolasjon vs vegg utformet iht. TEK B5 § 12-9	CT
rev.	dato	endringer/gjelder	art.
prosjekt:			
12002		Arbeidstegninger	
Byggherre:			
Kokkimgården AS			
Gydenløvs gate 20b			
0260 Oslo			
prosjektleder:			
arkitektur			
Tilrettelagt av:			
12002 Pellygata 41 - vedlegg			
regulering - plan			
Plan 1. Etasje			
Tegnet av:		dato:	
RLH		ALON	
21.05.2013		Tilrettelagt av:	
A22-101		Tilrettelagt av:	
AZ: 1:50		revisjon: 08	

Revisjon 01:
 dato: 04.07.2013
 Badrom må være utformet i henhold til §12-9 -
 Det vil si at etter påføring av vegger må tas
 kontroll må på plasser iht. leilighetskille for at
 sikre at vegger til badrom plasseres så krav i §
 12-9 oppfylles inne vegger settes opp.



04	Bh. 04.2014	Tegnet inn bus	BH
05	Bh. 05.2014	Forring påføring på bad	BH
02	Bh. 02.2014	Isolasjon oppsett iht. TEK D5 § 12-9	BH
01	Bh. 01.2013	Isolasjon må være utformet iht. TEK D5 § 12-9 CT	BH
REC.	DATE:	REVISJONS-GRUNN	TEK
prosjekt:			
Pellygata 41			
Arbeidsstegninger			
bygherre:			
Kokkimgården AS			
Gyldenløvs gate 20b			
0260 OSLO			
prosjektleder:			
arkitektur			
Pellygata 41 - Oslo			
tlf. 69 13 10 00			
post@pellygataarkitektur.no			
www.pellygataarkitektur.no			
finans:			
12002 Pellygata 41 -			
regulering - gnr			
vedlegg			
Plan 2. Etsasje			
tegnet av:	RLH	kontrollert av:	AON
tegning nr.:	A22-102	dato:	21.05.2013
		skala:	1:50
		region:	Ø

Revisjon 01:
 dato: 04.07.2013
 Badetrom må være utformet i henhold til §12-9 .
 Det vil si at der etter påføring av vegger må tas
 kontroll mål på plassene iht. leilighetsskille for at
 sikre at vegger til badetrom plasseres så krav i §
 12-9 oppfylles inne vegger settes opp.



00	10.04.2014	Tegnet inn heis	BB
02	14.08.2013	Badetrom oppdatert iht. TEK B5 § 12-9	BH
01	04.07.2013	Badetrom må være utformet iht. TEK B5 § 12-9	CT
rev.	dato	endringer/gjelder	art.
prosjekt:			
12002 Pellygata 41			
Arbeidstegninger			
Byggherre			
Kokkimgården AS			
Gyldenløvs gate 20b			
0260 Oslo			
prosjektleder:			
arkitekt			
plus arkitektur as			
tlf. 69 11 32 10			
mob. 00000000			
prosjektleder@plus.no			
tlf. 69 11 32 10			
vedlegg nr.			
12002 Pellygata 41 -			
regulering - plan			
vedlegg nr.			
1			
Plan 3. Etasje			
Lettelse:			
ALON			
dato: 21.05.2013			
tegningsnr:			
A22-103			
skala:			
1:50			
revisjon:			
08			

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Håvard Bøe

Dato utkjørt: 15.12.25 Side 1 av 2

Sameiet Pellygata 41	Vår ref.: 446/6
Pellygata 41 A	Type: Eierseksjonssameie
1706 SARPSBORG	Eiere: Magnus Andre Hansen
Organisasjonsnr: 916 456 530	Seksjonsnr: 6

1: Felleskostnader**Tot. innv. måned: 3 437**

Felleskostnader: Renter	17
Felleskostnader	2 438
Avdrag	280
Tilleggsytelser: TV/internett	702

2: Registrerte endringer felleskostnader**Neste endring: 01.01.2026 Tot. utg. i kr.: 3 310**

Felleskostnader: Renter	6
Felleskostnader	2 658
Avdrag	146
Tilleggsytelser: TV/internett	500

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån): 2 027	Gjeld siste årsoppg.: 11 497
Klient ajourf. lån: 18 265,89	Klient gj. s. årsoppg.: 102 970

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16362530761, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 15.12.2025: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 6
Saldo per 15.12.2025: 18 266
Andel av saldo: 2 028
Første termin/første avdrag: 01.02.2022 (siste termin 01.06.2026)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Alfrida Botnermyr
Adresse: Pellygata 41 B
Postnr/-sted: 1706 SARPSBORG
Telefon: Mob.: 40881301
E-post: botnermyr.alfrida@gmail.com

6: Ligning - 2024

	Gjeld: 11 497	Andre inntekter: 632
Annen formue: 19 377	Utgifter: 462	

7: Pålydende

Pålydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 6	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 1/494 - seksjon:6
Bygningstype: Lavblokk
Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 493

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr: 89322189
--	--------------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje: 2	Oppvarmingstype: Uspesifisert	SSBnr: H0202
Heis: Nei		
Parkeringstype: Uspesifisert parkering ()		
Systemlås: Nei	Antall rom:	

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Håvard Bøe

Dato utført: 15.12.25 Side 2 av 2

Sameiet Pellygata 41

Vår ref.: 446/6

Pellygata 41 A

Type: Eierseksjonssameie

1706 SARPSBORG

Eiere: Magnus Andre Hansen**Organisasjonsnr:** 916 456 530**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

Husdyrhold: Se husordensregler Oppr. antall rom:
Livsløp standard: Nei Kategori: Leilighet
Ansiennitetsregler: 1 - Ingen forkjøpsrett
Fasiliteter:

Annen informasjon:

Husordensregler
for
Sameiet Pellygata 41,
1706 Sarpsborg

Vedtatt 09.12.2015

§ 1 Formål

Formålet med husordensreglene er å legge grunnlag for et godt bomiljø i sameiet, noe som er alles ansvar, enten man eier eller leier i Pellygata 41. Sameierne plikter å opplyse egen husstand, eventuelt leietakere om innholdet i ordensreglene. Henvendelse til styret om brudd på ordensreglene skal skje skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser mellom beboerne bør i første omgang søkes løst internt.

Brudd på ordensreglene er å betrakte som mislighold av sameiers forpliktelser overfor sameiet, og kan derfor i alvorlige og/eller gjentatte tilfeller utgjøre et selvstendig og tilstrekkelig grunnlag for begjæring om tvangsfravikelse (det vil si tvangssalg av leiligheten).

Brudd på ordensregler som medfører skade på naboens eller sameiets eiendom skal erstattes av den som forvolder skaden.

§ 2 Ro og orden

Beboerne plikter å sørge for alminnelig ro og orden i og utenfor leilighetene. Alle dager mellom kl. 23.00 og 07.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andres nattesøvn ikke forstyrres. Beboere skal unngå høylydt ferdsel og tale i gården i dette tidsrommet.

Ingen beboere har på noen tid av døgnet rett til å plage andre beboere med sine aktiviteter.

Støyende redskap, omfattet, men ikke begrenset til f. eks. hammer og drill, er tillatt i følgende tidsrom: Mandag til fredag kl. 08.00 – 19.00, lørdag kl. 11.00 – 17.00 og søndag samt helligdager og offentlige høytidsdager kl. 12.00 – 17.00.

Ved oppussing av leilighet (større innvendig arbeid) som foregår over lengre tid og som medfører vedvarende støy, kan arbeidet bare utføres i tidsrommet kl. 08.00 – 17.00 på hverdager. Styret kan gi dispensasjon fra dette etter søknad.

Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret og berørte naboer.

§ 3 Dyr

Dyr som er til ulempe for andre (på grunn av vesentlig støy, aggressiv adferd, e.l) må ikke holdes i leilighetene. Hunder skal holdes i bånd på sameiets fellesareal. Det er beboeres ansvar å påse at hunder ikke gjør fra seg i bakgården eller i fellesarealene for øvrig.

Før husdyr/kjæledyr anskaffes skal **søknad om dyrehold** sendes til styret.

§ 4 Sikkerhet og brannvern

Det er FORBUDT å røyke eller bruke ild i trapperom, i bakgård eller i andre felles innearealer.

Det skal være minst én fungerende røykvarsler i den enkelte leilighet i sameiet. Sameier er også ansvarlig for at leiligheten har et fungerende brannslukningsapparat. Alle sameierne plikter til å gi engasjert firma tilgang til leiligheten dersom det skulle være påkrevd i forbindelse med vedlikehold, reparasjon eller service på brannvarslingsanlegget/sprinkelanlegget.

§ 5 Sjøppel

Fellesarealene innvendig og utvendig skal holdes rene for søppel. Det er forbudt å kaste papir/reklame og annet søppel – inklusive sigarettstumper – eller å hensette gamle møbler og skrot på sameiets fellesareal.

Husholdningsavfall skal pakkes godt inn og bare legges i søppelcontainere som står på gårdsplassen. Det må ikke kastes brennende eller lett antennelig avfall.

Papir og papp kastes i egne containere – kartonger skal brettes sammen. Dersom papircontainerne er fulle skal papp og papir tas med tilbake og kastes senere.

Alt annet avfall skal leveres på kommunal gjenbruksstasjon.

§ 6 Dører og ringeapparater

Døren til trapperommene skal **alltid holdes låst**. De som ønsker å merke ringeapparatene skal benytte sameiets standard, altså **sorte** navnelapper med hvit skrift som legges inn **under** knappene for ringeapparatene. Det er ikke tillatt å klistre håndskrevne merkelapper utenpå trykknappene for ringeapparatene. Slike navnelapper kan fjernes av sameiet.

§ 7 Vedlikehold

Den enkelte beboer har et medansvar for at fellesarealene holdes forsvarlig ved like. Feil og mangler som den enkelte ikke kan rette opp selv skal meldes til styret.

§ 8 Sykler

Sykler skal ikke settes i trappoppganger. Biler, motorsykler eller annet motorkjøretøy skal kun parkeres på avsatt område i gården.

§ 9 Ansvar for egen oppgang

Beboerne er ansvarlige for alminnelig orden i trapperommene/oppgangene. Lyspærer i trapperommene holdes og skiftes av beboerne i hver enkelt etasje. Lyspærer utendørs holdes av sameiet og skiftes en fra styret.

§ 10 Ivaretagelse/varsling

Beboerne plikter å verne om inventar, utstyr og andre installasjoner.

Alle forandringer som har innvirkning på byggets utseende må godkjennes av styret. Dette gjelder f. eks. maling, radio- og TV-antennar, skilt eller andre utvendige, faste innredninger. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

Ingen sameiere eller beboere må foreta endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjon. Det må heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer eller øvrige beboere.

Seksjonene skal til enhver tid være godt vedlikeholdte, spesielt bad og kjøkken. I klosettet må det kun kastes toalett-papir, ikke tørke-papir eller lignende. Alle rom med vannrør og avløp må holdes oppvarmet slik at rør for vann og avløp ikke fryser.

Beboerne skal umiddelbart varsle styret om alle typer skader i seksjonene eller fellesarealene.

Seksjonseierne har en plikt til å varsle styret om utskiftning av leietagere. Dette gjelder også ved individuell utskiftning av én leietager i et bofellesskap.

Sameiere som driver utleie skal også påse at styret har en oppdatert liste med navn, adresse (e-post - adresse) og telefonnummer til alle beboere i sameiet. Seksjonseier er ansvarlig for at styret vet hvem som til enhver tid bor i de enkelte seksjonene.

§ 11 Dugnader

Sameiere/seksjonseiere deltar på sameiets dugnader om våren og høsten. De som eventuelt ikke kan delta får tildelt oppgaver som utføres i for- eller etterkant av dugnadene, men senest to – 2 - uker etter disse. Sameiere med nedsatt arbeidsevne kan få tildelt passende arbeidsoppgaver.

§ 12 Gyldighet

Husordensreglene for Sameiet Pellygata 41 er gjeldende inntil det årlige ordinære sameiermøtet foretar endringer i reglementet. Endring av husordensreglene kan bare foretas av sameiermøtet med 2/3 flertall av avgitte stemmer. Ved tvister tolkes husordensreglene av styret. Nåværende ordensregler ble enstemmig vedtatt på det konstituerende sameiermøtet 09. desember 2015.

Sameiet Pellygata 41

Innkalling til ordinært årsmøte

Tidspunkt: Tirsdag 06.05.2025 kl. 16:00

Sted: Pellygata 41, hos Alfrida Botnermyr. Leil. i 1 etg. på enden

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

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

2 Årsmelding for 2024

3 Regnskap for 2024

4 Innkomne saker

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

- 6.1 Valg av styreleder for 2 år
- 6.2 Valg av styremedlem for 1 år
- 6.3 Valg av varamedlem for 1 år
- 6.4 Valg av valgkomite for 1 år

23.04.2025

Hilsen styret i Sameiet Pellygata 41

På årsmøtet har hver seksjon 1 stemme. Fullmaktsskjema er vedlagt. Beboere som ikke er seksjonseiere i eierseksjonssameie (dersom ektefelle/samboer ikke er seksjonseier/medeier, ved fremleieforhold etc.) har rett til å møte på årsmøtet, men har ikke stemmerett. **Det er derfor viktig å møte med fullmakt dersom seksjonseier ikke møter.**

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av 2 seksjonseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2. Årsmelding for 2024

3. Regnskap for 2024

4. Innkomne saker

Ingen innkomne saker.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinært årsmøte 2024 til ordinært årsmøte 2025.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Christina Jeanette Raae
Styremedlem, Alfrida Botnermyr
Styremedlem, Daniel Winger
Varamedlem, Magnus Andre Hansen

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Christina Jeanette Raae er på valg.

Styrets innstilling: Daniel Winger

6.2 Valg av styremedlem for 1 år

Ingen styremedlemmer er på valg i år, men om Daniel Winger velges til styreleder må det velges et nytt styremedlem for hans restperiode på 1 år.

Styrets innstilling: Kandidater foreslås på årsmøtet.

6.3 Valg av varamedlem for 1 år

Magnus Andre Hansen er på valg.

Styrets innstilling: Gjenvalg av Magnus Andre Hansen

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

gir med dette fullmakt til:

for å stemme på mine vegne på ordinært årsmøte i 2025 i Sameiet Pellygata 41.

Sted og dato: _____, ____ / ____ -2025

Seksjonseier/fullmaktsgivers signatur:

Viktig å vite om fullmakter:

- En seksjonseier som ikke kan møte på årsmøtet, kan gi sin møte- og stemmerett til en annen person.
- Det kan ikke skrives på fullmakten hva som skal stemmes. Seksjonseier bør derfor finne en person som deler samme mening, og gi denne en fullmakt.
- Fullmakter kan ikke videreføres til andre.

Årsmelding for Sameiet Pellygata 41 for 2024

Sameiet Pellygata 41, org.nr. 916456530 er et eierseksjonssameie som består av 8 enheter, og har beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Sameiets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Styret har bestått av

Styreleder, Christina Jeanette Raae, Valgt fra 24.05.2023, Valgt for 2 år
Styremedlem, Daniel Winger, Valgt fra 13.05.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Alfrida Botnermyr, Valgt fra 13.05.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Magnus Andre Hansen, Valgt fra 13.05.2024, Valgt for 1 år

Forretningsførsel og revisjon

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag, org.nr. 848 720 712 er forretningsfører.

Solhøi Revisjon AS, org.nr. 952 011 677 er revisor.

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2024

Gårdsplass er oppgradert. Gress er fjernet og ugressduk og ny singel er lagt.

5.1.24: bytte av lås/nøkler utgangsdør/felles oppgang

16.1.24: Heis-kontroll

27.2.24 og 13.12.24: Tilsyn el/brannanlegg

3.10.24+15.10.24: Filterskift/ventilasjonsanlegg

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2024

Godkjenning av halvårsregnskap 2024

Plan for vedlikehold 2025

Budsjettforslag for 2025.

Videre ble det drøftet kjøp av skydd/vegger til søppelcontainere. Kirkens bymisjon er forespurt om å lage det.

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Utvendig trapp mangler fortsatt andre strøk med maling. Maling og utstyr er innkjøpt.

Skydd/vegger til søppelcontainere.

Helse, miljø og sikkerhet

Avtale med Pelias er videreført da det fortsatt er aktivitet av gnagere i kjeller til tider. Avtalen inkluderer 4 inspeksjoner pr år og er bindende i 2 år av gangen.

Årsmeldingen er godkjent av styret 03.04.2025

Resultatregnskap for Sameiet Pellygata 41

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INTEKTER					
Innkrevde felleskostnader drift		262 020	209 508	262 000	262 000
Innkrevde felleskostnader finans		32 028	30 996	32 000	31 900
Andre innkrevde kostnader		57 984	57 984	58 000	67 400
Sum Inntekter		352 032	298 488	352 000	361 300
KOSTNADER					
Styrehonorar	1	6 500	6 000	6 500	10 000
Arbeidsgiveravgift og pensjon		916	846	900	1 000
Forretningsførerhonorar		39 389	37 338	39 600	41 500
Drift og vedlikehold	4	87 718	71 078	70 300	80 900
TV/bredbånd		64 834	61 893	66 000	67 400
Forsikringer		38 945	34 897	42 600	41 900
Kostnader strøm, energi		15 511	11 515	12 000	19 000
Andre driftskostnader	5	5 489	8 533	9 100	7 200
Sum driftskostnader		259 302	232 099	247 000	268 900
Driftsresultat		92 730	66 389	105 000	92 400
FINANS					
Utbytte Gjensidige		3 554	0	0	0
Renteinntekter		2 110	808	0	0
Rentekostnader		4 139	4 928	3 500	1 800
Sum finansielle poster		1 525	-4 120	-3 500	-1 800
Resultat		94 255	62 269	101 500	90 600
Overført til/fra opptjent egenkapital		94 255	62 269	0	0

Balanse for Sameiet Pellygata 41

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		16 621	5 904
Andre fordringer	6	51 128	49 751
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		105 795	41 974
Sum omløpsmidler		173 543	97 629
SUM EIENDELER		173 543	97 629

Balanse for Sameiet Pellygata 41

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		69 645	-24 610
Sum egenkapital	7	69 645	-24 610
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	8	48 240	76 677
Sum langsiktig gjeld		48 240	76 677
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 437	3 340
Leverandørgjeld		51 989	41 880
Påløpte renter		233	342
Sum kortsiktig gjeld		55 659	45 562
Sum gjeld		103 898	122 239
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		173 543	97 629

Sameiet Pellygata 41

Sted: _____, dato: _____

Christina Jeanette Raae
Styreleder

Daniel Winger
Styremedlem

Alfrida Botnermyr
Styremedlem

Noter

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

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. 30.000. Varige driftsmidler som forringes i verdi, avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

Fordringer

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

Disponible midler

I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over sameiets inntekter og kostnader. Årsregnskapet tar ikke hensyn til viktige økonomiske forhold som påvirker disponible midler. Slik som avskrivninger, opptak og avdrag på lån.

Disponible midler er de økonomiske midlene sameiet har til disposering. Størrelsen på de disponible midlene er et viktig styringsverktøy i vurderingen av om det er nødvendig å endre felleskostnadene.

	2024	2023
Disponible midler pr 01.01.	52 067	17 151
Endring disponible midler		
Årets resultat	94 255	62 269
Avdrag lån	-28 437	-27 353
Årets endring av disponible midler	65 818	34 916
Disponible midler	117 885	52 067
Omløpsmidler	173 543	97 629
Kortsiktig gjeld	-55 659	-45 562
Disponible midler	117 885	52 067

Note 1 - Styrehonorar

Våren 2024 vedtok sameiets årsmøte styrets honorar for valgperioden 2023/2024. Styrets honorar ble utbetalt i 2024.

Note 2 - Ansatte og OTP

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

Noter

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2023 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	2024	2023
6600 Vedlikehold bygning	56 021	66 628
6601 Vedlikehold heis	8 113	4 450
6603 Vedlikehold uteområde	23 585	0
Sum	87 718	71 078

Vedlikehold bygning: Årskontroll brannalarmanlegg, serviceavt. brannvern, serviceavt. ventilasjonsanlegg, serviceavt. skadedyr, filterbytte, ny låskasse dør og rep. ventilasjon.

Vedlikehold heis: Serviceavtale heis og rep. heis.

Vedlikehold uteområde: Fjernet jord og lagt grus.

Note 5 - Andre driftskostnader

	2024	2023
7400 Kontingent- fradragsberettiget	380	377
7710 Generalforsamling/årsmøte	1 875	1 875
7770 Bank og kortgebyr	2 806	2 626
7771 Diverse purregebyr og renter	-141	28
7790 Andre driftskostnader	569	3 628
Sum	5 489	8 533

Kto. 7790: Varslingsbrev og porto.

Note 6 - Andre fordringer

	2024	2023
1511 IB kunder fra tidligere regnskapsfører	0	9 147
1580 Avsetning tap på fordringer	0	-9 147
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	51 128	49 751
Sum	51 128	49 751

Note 7 - Endring egenkapital

	2024	2023
Egenkapital 01.01.	-24 610	-86 879
Årets resultat	94 255	62 269
Egenkapital 31.12.	69 645	-24 610

Noter

Note 8 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	16362530761
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	5.70 %
Beregnet innfridd:	30.06.2026
Opprinnelig lånebeløp:	129 595
Lånesaldo 01.01:	76 676
Avdrag i perioden:	28 437
Lånesaldo 31.12:	48 240

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362530761	2	7 477	14 954
	1	7 091	7 091
	2	5 355	10 710
	1	5 258	5 258
	2	5 114	10 228

Resultat og balanse med noter for Sameiet Pellygata 41.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Pellygata 41

Styreleder	Christina Jeanette Raae (sign.)	20.03.2025
Styremedlem	Daniel Winger (sign.)	20.03.2025
Styremedlem	Alfrida Botnermyr (sign.)	20.03.2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Pellygata 41 tirsdag 06.05.2025 kl. 16:00 - Pellygata 41, hos Alfrida Botnermyr. Leil. i 1 etg. på enden.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Maria Glende.

1.2 Valg av referent

Vedtak:

Valgt ble: Maria Glende.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Antall seksjonseiere: 5

Antall fullmakter: 0

Antall stemmeberettigede: 5

I tillegg møtte

Medeiere/andre: 0

Fra SOBBL: Maria Glende

Vedtak:

Godkjent

1.4 Valg av 2 seksjonseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:

Valgt ble: Elin E. Trosten og Joakim Brevik

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:

Godkjent.

2. Årsmelding for 2024

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Regnskap for 2024

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

4. Innkomne saker

Vedtak:

Ingen innkomne saker.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinært årsmøte 2024 til ordinært årsmøte 2025.

Vedtak:

Kr. 6.000,- til styreleder og kr. 2.000,- til hvert av styremedlemmene.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Christina Jeanette Raae er på valg.

Styrets innstilling: Daniel Winger

Andre forslag: Alfrida Botnermyr

Avstemming via stemmesedler:

Alfrida: **6**, Daniel: **0**, Blank: **0**

Vedtak:

Alfrida Botnermyr valgt for 2 år.

6.2 Valg av styremedlem for 1 år

Alfrida Botnermyr ble valgt til styreleder. Alfrida Botnermyr er styremedlem, det må derfor velges et styremedlem for hennes restperiode på 1 år.

Styrets innstilling: Kandidater foreslås på årsmøtet.

Forslag: Elin E. Trosten

Vedtak:

Valgt ble: Elin E. Trosten for 1 år.

6.3 Valg av varamedlem for 1 år

Magnus Andre Hansen er på valg.

Styrets innstilling: Gjenvalg av Magnus Andre Hansen

Andre forslag: Ingen

Vedtak:

Valgt ble: Magnus A. Hansen

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Vedtak:

Styret fungerer som valgkomite.

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.

Sarpsborg, 06.05.2025.

Maria Glende, møteleder (sign.)
Elin Trosten, protokollvitne (sign.)
Joakim Brevik, protokollvitne (sign.)

BESTILLING DIREKTE I MEGLERSYSTEMET

For borettslag med forkjøpsrett for andelseierne og/eller og forkjøpsrett for medlemmer i SOBBL:
Bestilling av fastprisavklaring eller Bestilling av forhåndsavklaring

For eierskifter uten forkjøpsrett:

Bestilling av eierskifte

Borettslag med forkjøpsrett

Det fremkommer av borettslagets vedtekter og i boligopplysninger om det er forkjøpsrett for borettslagets andelseiere og/eller medlemmer i SOBBL.

Frist for bestilling av utlysning av forkjøpsrett: innen kontorets åpningstid på mandager

(Kontoret har åpent mandag til fredag kl. 0900-1500. I perioden 15.5-15.9: man-fre kl. 0900-1430)

Forkjøpsrett utlyses påfølgende torsdag, med frist for å melde forkjøpsrett **torsdag uken etter, innen kl. 10.00**. Megler får tilbakemelding på e-post med informasjon om frister, gebyr m.m.

Meglersystemet oppdateres etter fristens utløp. Vi besvarer ikke henvendelser om avklaringen mellom kl. 10 og 12. Vi sender e-post til endelig kjøper og evt. opprinnelig kjøper om utfallet, dersom vi har registrert en personlig e-postadresse.

I henhold til SOBBLs forretningsførerkontrakt med borettslaget, skal SOBBL håndtere avklaring av forkjøpsrett og sende søknad om ny eier.

Søknad om godkjenning av ny eier – 20 dagers frist

Fristen starter å løpe fra samme arbeidsdag som SOBBL har mottatt melding om ny eier. Svar på utfallet sendes direkte i meglersystemet når styret har svart på søknaden/når fristen er utløpt.

Overtakelse

Forkjøpsberettiget kan forskyve overtakelsen med inntil 2 uker etter at forkjøpsretten er avklart. Forkjøpsberettiget kan kreve å få boligen overtatt innen rimelig tid (ca. 3 måneder).

Juridisk person

Det er vedtektsbestemt hvor mange andeler juridiske personer kan eie i et borettslag. Dersom kjøper er juridisk person, må megler forhøre seg med SOBBL om borettslaget har den muligheten.

Dyrehold

Eventuelt husdyrhold må alltid behandles i henhold til borettslagets ordensregler, uavhengig av om kjøper allerede har dyr ved kjøpstidspunktet.

Felleskostnader

Restanseforespørsler skal være skriftlig, og sendes til sobbl@sobbl.no.

Månedlige felleskostnader forfaller alltid den 20. i måneden, og gjelder for første til siste dag samme måned. Vi forutsetter at selger betaler hele måneden, og kjøper betaler sin del direkte til selger. Ved overtakelse den første dagen i måneden, sender vi faktura for hele måneden til kjøper.

Sluttbrev fra oppgjørsavdelingen

Når overtakelsen har vært og oppgjøret er foretatt må oppgjørsavdelingen sende oss sluttbrev til forretningsfører. Sluttbrevet må inneholde endelig overtakelsesdato, og om kjøper evt. skal betale i overtakelsesmåneden (dersom overtakelsesdatoen ikke er den første i måneden).

Når vi har mottatt sluttbrevet til forkjop@sobbl.no, kan leiligheten overføres i vårt system dersom gebyr og evt. utestående felleskostnader er betalt.

Kjøper eller medkjøper skal ikke bo i boligen selv – kontakt SOBBL snarest!

Spesielle regler gjelder ved kjøp av leilighet til egne barn, eller hvis medkjøper ikke skal bo i boligen eller hvis kjøper eier tilknyttet bolig fra før som ikke skal selges på det åpne markedet.

Oversikt over gebyr

- | | | |
|---|-------------|-------------------------------|
| • Prøving av forkjøpsrett - avklaring i forkant, inkl. mva.
<i>Kan belastes kjøper dersom det er avtalt på forhånd</i> | kr. 6.300,- | betales av selger |
| • Bruk av forkjøpsrett, inkl. mva. | kr. 6.800,- | betales av forkjøpsberettiget |
| • Eierskiftegebyr inkl. mva.
<i>Gjelder for borettslag, sameier, boligaksjeselskap</i> | kr. 5.800,- | betales av selger |
| • Medlemskap i SOBBL pr. andelseier
<i>(Innmeldingsgebyr kr. 300,- og kontingent kr. 250,-)</i> | kr. 550,- | betales av kjøper/e |
| • Hjemmelsoverføring i aksjeeierboka | kr. 510,- | betales av kjøper |
| • Notering av pant for boligaksjeleiligheter | kr. 510,- | betales av kjøper |

Faktura for alle gebyr (unntatt medlemskap) sendes megler, med forfall etter overtakelsesdato.

Forretningsfører har ikke innsyn i borettslagets/sameiets styreprotokoll, og det kan være vedtak som ikke er kjent for SOBBL. Det tas forbehold om korrekt oppgitt låneinformasjon for borettslag. Styrene kan om nødvendig foreta endring av lånevilkår, låneopptak o.l. i forhold til lagets økonomi.

Spesielt om forhåndsavklaring:

- Forkjøpsretten avklares parallelt med salgsprosessen.
- Visningsdato må være i utlysingsperioden, men ikke på torsdager.
- Dersom boligen ikke er solgt innen tre måneder, tar vi kontakt med forespørsel om ny utlysning.
- Megler skal opplyse interessenter om at forkjøpsretten avklares på forhånd.
- Bestilling av eierskifte brukes når selger har akseptert et bud. Husk å opplyse om evt. spesielle vilkår.
- SOBBL avklarer forkjøpsretten innen 5 dager, men vanligvis innen neste dag.

Spesielt om fastprisavklaring:

- Forkjøpsretten avklares når andelen er solgt.
- Husk å opplyse om evt. spesielle vilkår.
- Selgere oppgis som kontaktperson for å avholde visning for SOBBLs medlemmer. Dersom det er dødsbo, oppgis megler som kontaktperson.
- Kjøper skal ikke melde forkjøpsrett. Dersom kjøper ikke er medlem, vil ansiennitet i avklaringsøyeblikket bli beregnet fra dato for aksept av bud.
- Dersom forkjøpsrett blir benyttet, må megler avtale med ny kjøper om signering av kjøpekontrakt.

Spesielt for eierskifter uten forkjøpsrett:

- SOBBL sender melding til styret om eventuell godkjenning av andelseier/sameier, i henhold til forretningsførerkontrakt.
- Aksjeeiere og heftelser på andeler i boligaksjeselskap er registrert i aksjeboken til selskapet. Endringer i aksjeboken behandles av SOBBL mot gebyr.
- Det kreves ikke medlemskap i SOBBL ved kjøp av andel i frittstående borettslag.

Borettslag der SOBBL ikke er forretningsfører, men SOBBLs medlemmer har forkjøpsrett:

- E-post med bestilling av fastprisavklaring eller forhåndsavklaring må sendes til forkjop@sobbl.no.
- Øvrig kommunikasjon foregår på e-post.

Borettslag som har forsikring mot tap av felleskostnader

Se i boligopplysninger punkt 1 om tilknytning til sikringsfond.

NBBL anbefaler at megler benytter følgende tekst i sin salgsoppgave dersom borettslaget har forsikringen:

Tilbyder:

Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Varighet av avtalen/opsigelsesvilkår:

Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

VEDTEKTER FOR SAMEIET PELLYGATA 41

Vedtatt i sameiermøte
den 2.mai 2017
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Pellygata 41, og har gårdsnummer 1 og bruksnummer 494 i Sarpsborg kommune.

Sameiet består av 8 boligseksjoner.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.3.1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Det er ikke lov å benytte eierseksjonen til næringsvirksomhet eller utleie av kortsiktig art herunder airbnb eller liknende

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2. 3. 2 *Husdyrhold*

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

2. 3. 3 *Midlertidig bruksrett til fellesareal*

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

3. **VEDLIKEHOLD**

3. 1 **Bruksenhetene**

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmner, samt inngangsdør.

Vedlikehold av balkonger er sameiets ansvar og bekostes av sameiet. Dette gjelder ikke de innvendige flatene (gulv og vegger), det er den enkelte seksjonseiers (balkongeiers) ansvar. Annet utstyr som seksjonseieren har satt opp, er også seksjonseiers (balkongeiers) ansvar.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

3.2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

6. SAMEIERMØTET

- 6.1** Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at har hver seksjon har en stemme. Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på

sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

6.2 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

6.3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

Konstituering.

- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer og vararepresentanter. Styreleder velges særskilt.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET

- 7.1** Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer og to varamedlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

Styremedlemmer og styreleder velges med avvikende år.

7.2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7.3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

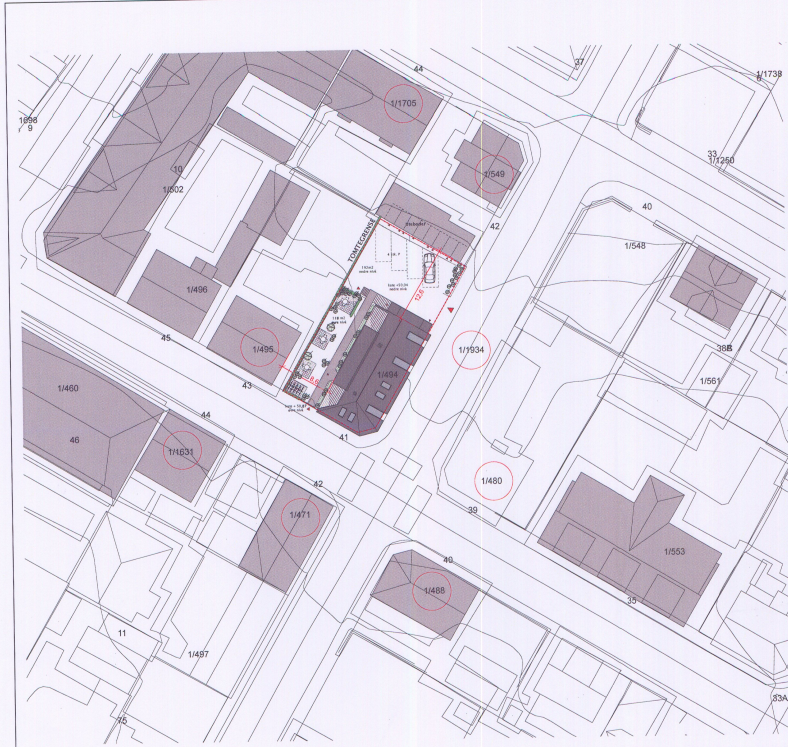
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.



Naboliste til Gnr 1, Bnr 191, Pellygata 41

Gnr	Bnr	Eiendom	Eier
1	471	Pellygata 42 1706 Sarpsborg	Kristiansen John Reidar Postboks 4 1739 Rogøysøen
1	471	Pellygata 42 1706 Sarpsborg	Sarpsborg Sykkelsport AS Postboks 493 1703 Sarpsborg
1	480	Pellygata 39 1706 Sarpsborg	Gettonbygg Eiendom AS Postboks 50 1713 G-årum
1	488	Pellygata 40 1706 Sarpsborg	Karin Wessel Pellygata 40 1706 Sarpsborg
1	1631	Pellygata 44 1706 Sarpsborg	Braveth For Erik Pellygata 44 1706 Sarpsborg
1	495	Pellygata 43 1706 Sarpsborg	Eurek Eiendom AS Lindløkken 33 9513 Alta
1	1705	Osaker gate 44 1706 Sarpsborg	L/O Tune Ragnhilde Consult AS St. Anne gate 52 Kortstambreen, Daga Listerud Midtfield 1706 Sarpsborg
1	1934		Sarpsborg Kommune Postboks 137 1702 Sarpsborg



bygherre:
Kokkimgården AS
Gyldenløvs gate 20b
0260 Oslo

prosjektleder:
+ arkitektur

plus arkitektur as
kirkegt 53, 1721 Sarpsborg
tlf. 69 11 32 10
mob. 00 00 00 00
post@plusarkitektur.no

prosjekt:
12002 **Pellygata 41**
Rammesøknad

tegnings
Situasjonsplan

filnavn: 12002 Pellygata 41 -
rehabilitering .pln

vedlegg nr:
gruppe D

rev.	dato	del mm. åsk. tekst	revisjonen gjelder	utf.	kontnr.

tegnert av: CT kontrollert av: AN
tegningsnr: A10-01 målestokk: A3: 1:500
dato: 22.06.2012
revisjon: -



byggherre: Kokkingården AS Gyldenløvs gate 20b 0260 Oslo	prosjekterende: 	plus arkitektur as kirkegt 53, 1721 Sarpsborg tlf: 69 11 32 10 mob: 00 00 00 00 post@plusarkitektur.no	prosjekt: 12002	Pellygata 41 Rammesøknad		tegnet av: CT	kontrollert av: AN	dato: 22.06.2012
			tegning: Plan 1. Etasje	faks: 12002 Pellygata 41 - rehabilitering plan	vedlegg nr: gruppe E	tegnings: A20-11	målestokk: A3: 1:100	revisjon: -

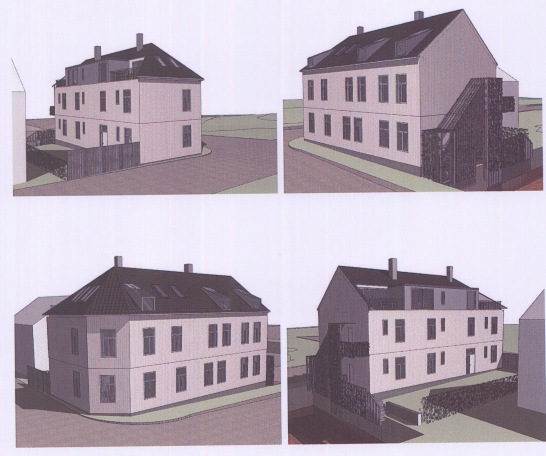
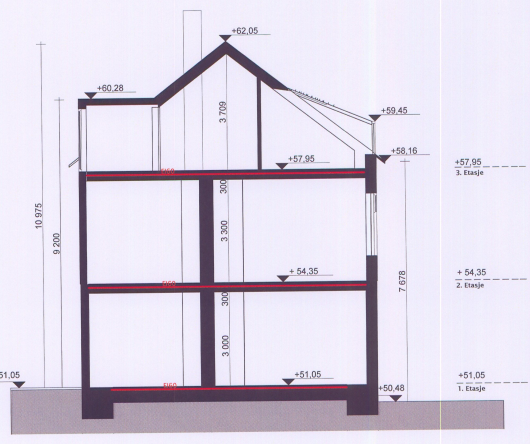


byggherre: Kokkimgården AS Gyldenløvs gate 20b 0260 Oslo prosjekterende: 	plus arkitektur as kirkegt 53, 1721 Sarpsborg tlf. 69 11 32 10 mob. 00 00 00 00 post@plusarkitektur.no	prosjekt:	12002 Pellygata 41						
			Rammesøknad						
		tegning:	Plan 2. Etasje		tegnet av:	CT	kontrollert av:	AN	dato:
		filnavn:	12002 Pellygata 41 - rehabilitering_pln		vellegg nr:	gruppe E	tegningsnr:	A20-12	målestokk:
								A3: 1:100	revisjon:



Øst fasade 1:100

byggherre: Kokkingården AS Gyldenløvs gate 20b 0260 Oslo	plus arkitektur as kirkegt 53, 1721 Sarpsborg tlf. 69 11 32 10 mob. 00 00 00 00 post@plusarkitektur.no	prosjekt:	Pellygata 41					
		12002	Rammesøkna		dd mm.åå	tekst		
prosjektleder:		tegning:	Fasade Øst	tegnet av:	CT	kontrollert av:	AN	dato:
		filnavn:	12002 Pellygata 41 - rehabilitering .pin	vedlegg nr:	gruppe E	tegningnr:	A40-01	22.06.2012
								rev. / dato / revisjonen gjelder / utf. / kontr.
								revisjon:
								-



byggherre:
Kokkingården AS
Cydenløvs gate 20b
0260 Oslo

prosjektleder:
arkitektur

plus arkitektur as
kirkegt 53, 1721 Sarpsborg
tlf: 69 11 32 10
mob. 00 00 00 00
post@plusarkitektur.no

prosjekt:
12002 **Pellygata 41**
Rammesøkna

tegning:
Snitt AA

fåravn: 12002 Pellygata 41 -
rehabilitering_pln

vedlegg nr:
gruppe E

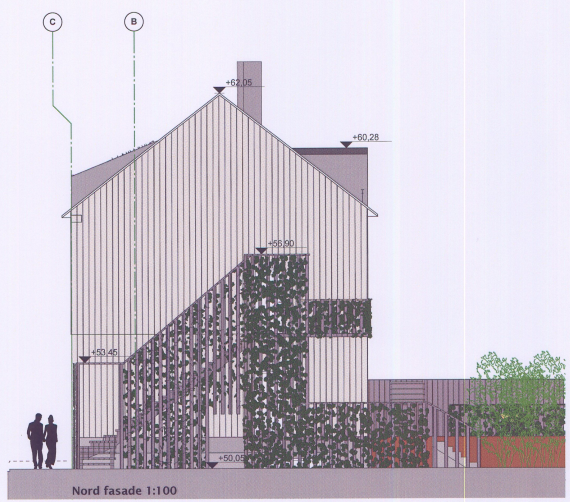
rev.	dato	rev. grunn	gjelder	utf.	kontr.

tegnet av:	CT	kontrollert av:	AN	dato:	22.06.2012
tegningsnr:	A30-02	målestokk:	A3: 1:100	revisjon:	-

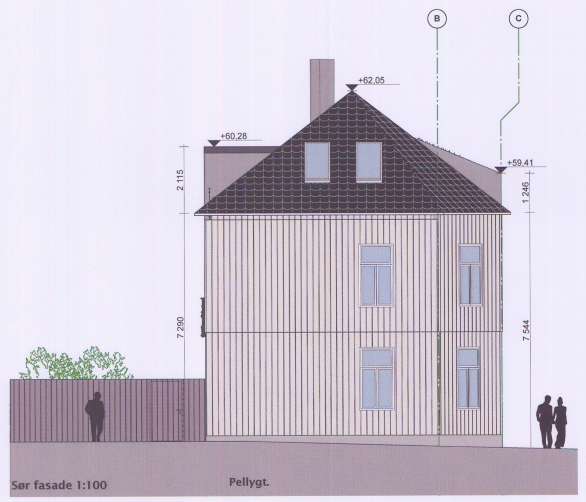


Vest fasade 1:100

byggherre: Kokkingården AS Gyldenløvs gate 20b 0260 Oslo	plus arkitektur as kirkegt 53, 1721 Sarpsborg tlf. 69 11 32 10 mob. 90 08 00 00 post@plusarkitektur.no	prosjekt:	Pellygata 41 Rammesøknad								
		12002	tegning:	Fasade Vest	tegnet av:	CT	kontrollert av:	AN	dato:	22.06.2012	
arkitektur		filnavn:	12002 Pellygata 41 - rehabilitering .pin	vedlegg nr:	gruppe E	tegningsnr:	A40-02	målestokk:	A3: 1:100	revisjon:	-




Nord fasade 1:100



Sør fasade 1:100

Pellygt.

byggherre: Kokkingården AS Gyldenløvs gate 20b 0260 Oslo	plus arkitektur as kirkegt 53, 1721 Sarpsborg tlf. 69 11 32 10 mob. 00 00 00 00 post@plusarkitektur.no	prosjekt: Pellygata 41 Rammesøknad					
		12002	tegning: Facade Nor og Sør	tegnet av: CT	kontrollert av: AN	dato: 22.06.2012	rev. i dato:
prosjekterende: 		filnavn: 12002 Pellygata 41 - rehabilitering_pln	vedlegg nr: gruppe E	tegningsnr: A40-03	revisjon: -		



byggherre: Kjøkkingsgården AS Gyldenløvs gate 20b 0260 Oslo	arkitektur plus arkitektur as kirkegt 53, 1721 Sarpsborg tlf. 69 11 32 10 mob. 00 00 00 00 post@plusarkitektur.no	prosjekt:	Pellygata 41					
		12002	Rammesøknad		dd.mm.aa	tekst		
		tegnings:	Plan i etasje_tilgjengelighet	tegnet av:	CT	kontrollert av:	AN	dato:
		filnavn:	12002 Pellygata 41 - rehabilitering_pin	vedlegg nr.:	gruppe E	tegningen:	A20-21	22.06.2012
								rev. dato
								revisjonen gjelder
								tdf. kontr.



bygherre:
Kokkimgården AS
Gyldenløvs gate 20b
0260 Oslo

prosjektleder:
arkitektur

plus arkitektur as
kirkegt 53, 1721 Sarpsborg
tlf. 69 11 32 10
mob. 00 00 00 00
post@plusarkitektur.no

prosjekt:
12002 **Pellygata 41**
Rammesøknad

tegring: **Bilder eksist. bygg.**

filnavn: 12002 Pellygata 41 -
rehabilitering .pln

vedlegg nr:
gruppe E

dd	mm	åå	tekt	uf.	kontr.
rev. i	dato	revisjonen gjelder	dato		
tegr. av:	CT	kontrollert av:	AN	dato:	22.06.2012
tegringer:	A73-01	revisjon:			



Sarpsborg
kommune

Plus arkitektur AS
Kirkegata 53
1706 SARPSBORG

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:

Vår ref.:
12/04409-35

Dato:
08.12.2014

**Ferdigattest er gitt - bruksendring, rehabilitering og påbygg - gnr 1
bnr 494 - Pellygata 41 - Kokkingården AS**

Vi viser til søknad om ferdigattest.

Med hjemmel i lov om planlegging og byggesaksbehandling § 21-10 gis ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Ferdigattesten gis på grunnlag av søknad om ferdigattest, mottatt 30.10.2014/komplett 24.11.2014.

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

I følge søknaden er det ikke registrert mangler.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av

Christian Emmerich
Enhet byggesak, landbruk og kart

Vedlegg:

Skjema for adgang til klage

Kopi til:

Kokkingården AS c/o Hag Invest AS, Andøyfaret 19, 4623 Kristiansand



www.sarpsborg.com

Org.nr: 938 801 363
Postadr: Postboks 237, 1702 Sarpsborg
Fakturaadr: Postboks 505, 1703 Sarpsborg
Sarpsborg rådhus: Glengsgt. 38, 1707 Sarpsborg
tlf: 69 10 80 00 / faks: 69 15 00 13 / e-post: postmottak@sarpsborg.com

Skjema for adgang til klage

(Forvaltningsloven § 27 tredje ledd)

1) Avsender

Sarpsborg kommune
v/Team byggesak
Postboks 237, 1702 Sarpsborg

2) Klageinstans

Fylkesmannen i Østfold
v/Sarpsborg kommune, byggesaksavdelingen
Postboks 237, 1702 Sarpsborg

Her gir kommunen opplysninger hvis De ønsker å klage over vedtak De har fått underretning om.

Klagerett

De har rett til å klage over vedtaket.

Hvem kan De klage til?

Klagen sender De til oss, det vil si det organet som er ført opp i rubrikk 1). Hvis vi ikke tar klagen til følge, sender vi den til klageinstansen, jf. rubrikk 2).

Klagefrist

Klagefristen er tre - 3 - uker fra den dag De mottar dette brevet. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, og da må De oppgi årsaken til at De ønsker det.

Rett til å kreve begrunnelse

Dersom De mener vi ikke har begrunnet vedtaket vårt, kan De kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen De mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen

De må presisere:

- hvilket vedtak De klager over
- årsaken til at De klager
- den eller de endringer som De ønsker
- eventuelt andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven § 18 og § 19. De må i tilfelle ta kontakt med oss, jf. rubrikk 1). De vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandlingen.

Kostnader ved klagesaken

De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette. Hvis vedtaket er blitt endret til Deres fordel, kan De etter forvaltningsloven ha krav på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket. Klageinstansen, jf. rubrikk 2), vil orientere Dem om retten til å kreve slik dekning.

Klage til Sivilombudsmannen

Hvis De mener at De har vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltnings side, kan De klage til Stortingets ombudsmann for forvaltningen (Sivilombudsmannen). Sivilombudsmannen kan ikke selv endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltning har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller forsømmelser. Dette gjelder likevel ikke i saker som er avgjort av Kongen i statsråd. Dersom De nå får Deres klage avgjort i statsråd fordi Kongen er klageinstans, kan De derfor ikke senere bringe saken inn for Sivilombudsmannen.



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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr:

Adresse: undefined, undefined undefined

Betegnelse: GNR undefined, BNR undefined i undefined 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.

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

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, Sarpsborg Tlf: 469 54 272

Salgsoppgaven er opprettet 14.01.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& HOLMSKAU
PARTNERS**



