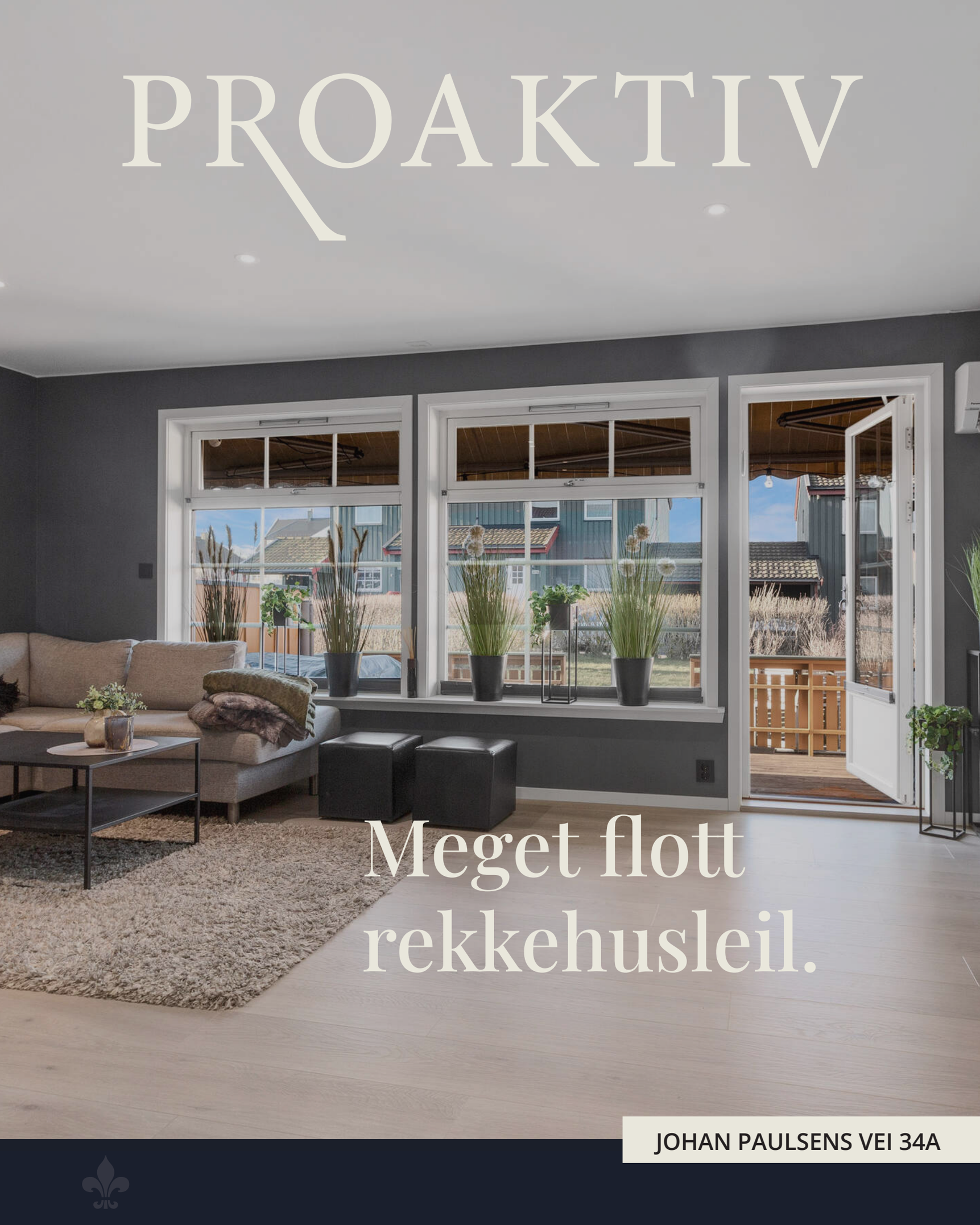
PROAKTIV



Meget flott rekkehusleil.

JOHAN PAULSENS VEI 34A



Våre kontorer

NORDLAND

• **Bodø**
Dronningens gate 18
Tlf: 98 45 35 71
bodo@proaktiv.no

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4, Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168, Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Ola Hegerbergsgate 8, Rasta
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**
Storgata 5A, Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



BORGENHAUGEN-NORDBERG

Meget flott halvpart av rekkehus med praktisk romløsning - Nyoppusset - Nyere kjøkken - Carport - Gode solforhold!

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Johan Paulsens vei 34A, 1738 Borgenhaugen

Gnr./Bnr.: Gnr. 1048, bnr. 7, andelsnr. 19, org.nummer 953102463 i Ulstrupsveien borettslag

Prisantydning: 3.240.000,-

Omkostninger: 11.250,-

Totalpris: 3.328.492,-

Boligtype: Rekkehus

Eierform: Borettslag

Byggeår: 1975

Rom/soverom: 3/3

BRA: 154 m²

BRA-i: 149 m²

BRA-e: 5 m²

TBA: 30 m²

Garasje/Parkering: Carport.

Tomt: 23220 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 6.999,-

Felleskostnader inkl.: renter og nedbetaling av felles lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt, forsikring, tv/internett, festeavgift, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

4 Leder/megler

5 Nærområdet

10 Informasjon om boligen

12 Boligen i bilder

22 Plantegninger

24 Kjerneinformasjon

28 Vedlegg

122 Kontorets side

126 Budskjema

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler MNEF:
Kai Roger Hagen



Kai Roger Hagen
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 906 47 394
E-post: kai.roger.hagen@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Sarpsborg
Telefon: 69 12 60 60
Meglerhuset Borg AS
Org. nummer: 994976192

EN NY HVERDAG

Kai Roger er utdannet eiendomsmegler fra BI i 1996. Han har arbeidet som eiendomsmegler i Sarpsborg, Fredrikstad og regionen rundt i alle disse årene.
Ingen boliger like. Alle er unike. Da er det viktig med tilpasset markedsføring og salgsopplegg. Det å få frem boligens helt unike egenskaper slik at nettopp din bolig får den oppmerksomheten den fortjener. Ingenting kan overlates til tilfeldighetene.

Erfaringen gjennom alle årene som eiendomsmegler bidrar til at nettopp Kai Roger kan gi deg de beste rådene og det beste salgsopplegget for nettopp din bolig.

Den erfaringen og kunnskapen han besitter er kun noe som kan opparbeides gjennom mange år og som han ønsker å dele med deg som kunde.

Du merker allerede ved første møtet med Kai Roger at du møter en eiendomsmegler som elsker jobben sin, er engasjert, proaktiv og ønsker å gi deg som kunde de aller beste rådene og den aller beste servicen.

Eiendomsmegler MNEF
Kai Roger Hagen



BORGENHAUGEN

Kommune: *Sarpsborg* / ***Område:*** *Sarpsborg - Borgenhaugen*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet.
Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet
Eiendommen ligger på Nordberg, ca. 3 km fra Sarpsborg sentrum.
Det er kort vei til Borgenhaugen hvor det er diverse forretninger.

Boligen ligger i barnevennlige og rolige omgivelser.

Kort vei til skole og barnehage, samt gode bussforbindelser til Sarpsborg og Fredrikstad.

I nærområdet er det gode tur- og rekreasjonsmuligheter. Ikke langt unna ligger skjønne Hafslundparken med flotte turmuligheter.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.



OFFENTLIG TRANSPORT

Nordbergsvingen Linje 133, 143	5 min 0.3 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	6 min 3.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 39 min
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 54 min

DAGLIGVARE

Kiwi Borgenhaugen PostNord	25 min 1.9 km
Rema 1000 Iseveien Søndagsåpent	6 min 2.7 km

VARER/TJENESTER

Storbyen	8 min
Apotek 1 Iseveien	6 min

SPORT

Navestad idrettspark Ballspill, fotball	16 min 1.2 km
Hafslund barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	15 min 1.2 km
Family Sportsklubb Iseveien Senter	6 min
Sports Club Sarpsborg	6 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Esso Hafslund	18 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



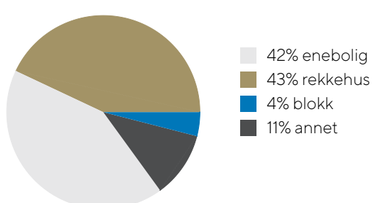
Adkomst
Fra Sarpsborg kjør over Sarpebrua og ta andre avkjøring i rundkjøringen.
Ta så av første til høyre inn Haugeveien ved Hafslund kapell. Sving andre vei til høyre inn Johan Paulsensvei. Følg veien ca. 350 meter og til venstre. Boligen ligger så i andre rekke på høyre hånd.

Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?



BOLIGMASSE



SKOLER

Hafslund barneskole (1-7 kl.) 374 elever, 20 klasser	12 min 0.9 km
Navestad barneskole (1-4 kl.) 53 elever, 5 klasser	17 min 1.3 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 357 elever, 24 klasser	16 min 1.2 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	8 min 3.6 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	8 min 3.7 km

BARNEHAGER

Skogro barnehage (0-5 år) 108 barn	9 min 0.6 km
Baneveien barnehage (0-5 år) 80 barn	10 min 0.7 km
Mobakken barnehage (1-5 år) 31 barn	16 min 1.2 km

Notater

VELKOMMEN TIL JOHAN PAULSENS VEI 34A

BYGGEMÅTE

Enebolig i rekke med plass støpt grunnmur, yttervegger kledd utvendig med stående malt trepanel og saltak tekket med stålplater.
Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Vinduer
Vindue rmed isolerglass og fabrikk malte ramme og karm.
Ytterdør med malt dørblad og karm.
Balkong dører med malt dørblad og karm.
Veranda i 2 etasje på 6 kvm bygget med impregnert bjelkelag og gulv, malt rekkverk med 90 cm høyde.
Veranda i 1 etasje på 24 kvm bygget i impregnert bjelkelag og møre tre Royal gulv bord av nyere dato, malt levegg og rekkverk.
Trapp bygget i tre med rekkverk på begge sider.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 19.02.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Takstmannen har utarbeidet en tilstandsrapport med gradering av eiendommens tilstand.

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand med synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen. I felt hvor det er gitt Tilstandsgrad 0 er det ingen avvik. I felt hvor det er gitt Tilstandsgrad 1 er det mindre avvik. Bygningsdeler som tildeles Tilstandsgrad 2 angir mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2 som ikke krever umiddelbare tiltak eller vesentlige avvik som kan kreve tiltak. Bygningsdeler som tildeles Tilstandsgrad 3, har store eller alvorlige avvik. Der det er angitt Tilstandsgrad IU er det ikke undersøkt eller bygningsdelen er ikke tilgjengelig for undersøkelse.

I følge tilstandsrapport er det registrert følgende avvik på tilstandsgrad:

TG 3:
- Innvendige trapper: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Bad generelt: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Vaskerom generelt: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG IU:
- Tilliggende konstruksjoner våtrom (vaskerom): Vaskerommet har ingen naturlig fukt påkjenning/nedfallsone vegger er også av malt mur som tåler fukt påkjenning.

TG 2 (avvik som kan kreve tiltak):
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

TG 2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):
- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Veggkonstruksjon: Det er behov for vanlig vedlikehold av ytterkledning.
- Utvendige vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige
avløpsledninger.
- Elektrisk anlegg: Innhenting av samsvarserklæringer på alle arbeider utført etter 1999 anbefales.
- Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

For øvrig er det kun mindre avvik med TG 1 og TG 0.

Parkering
Carport.

VELKOMMEN INN!

Innhold
Rekkehus på 2 plan, samt kjeller, som inneholder:

1. etasje: Vindfang, trapperom og stue/kjøkken.

2. etasje: Gang, bod, bad, toalettrom og 2 soverom.

Kjeller: Trapperom, vaskerom, innredet rom og boder.

Det medfølger også en utvendig bod, samt carport.

Areal
- BRA-i (internt bruksareal): 149 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm
- Totalt BRA: 154 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 30 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.
Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard
Meget flott vertikalt halvpart av tomannsbolig/rekkehus som er betydelig modernisert og oppusset. Delikate løsninger og godt materialvalg.

Det er åpnet opp mellom kjøkken og stue slik at det blir godt med dagslys i oppholdsrommene. Fra stuen er det utgang til stor terrasse som har gode solforhold. Meget pent forblendet pipe med vedovn. Det er også installert varmepumpe. Den åpne løsningen innbyr til flere gode møbleringsløsninger for spisestue og sofagruppe. Downlights i himling.

Kjøkken har innredning fra 2023 med slette grå fronter. Meget godt med skap- og benkeplass. Det er integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp og mikroovn. Downlights i himling.

Forøvrig er det entre og gang i 1. etasje.

Vi tar trappen opp til 2. etasje som samler boligens bad og soverom.

I denne etasjen er det opprinnelig 3 soverom. Det er i dag åpnet opp mellom 2 av soverommene slik at det i dag er ett stort soverom. Samtidig er det bygget et praktisk garderoberom. Det kan enkelt tilbakeføres til 2 separate rom hvis ønskelig. Det 3. soverommet er som tidligere.

Badet har malt gulvbelegg og malte vegger. Det er innredet med et stort dusjkabinett som har en rekke funksjoner og baderomsinnredning med dobbel servant og underskap. Vegg i vegg med badet finnes et separat toalettrom som innehar toalett, servantskap og speilskap.

I kjeller har vi vaskerom med innredning og et innredet rom i tillegg til boder.
Det medfølger også en utebod.

Eiendommen fremstår som en svært tiltalende og innholdsrik bolig.

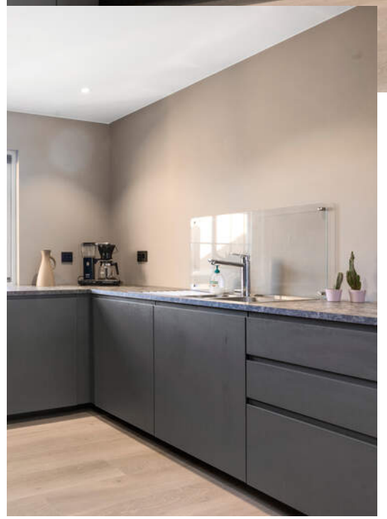


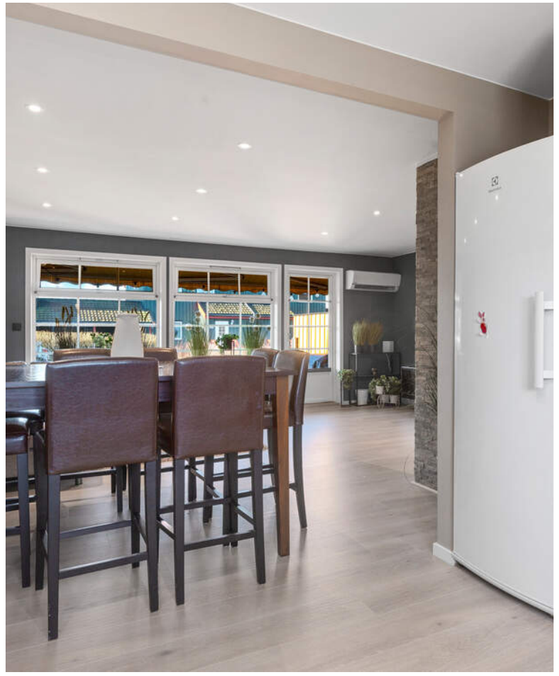
Oppvarming
Oppvarming med elektrisitet, ved og varmepumpe.

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

KJØKKEN





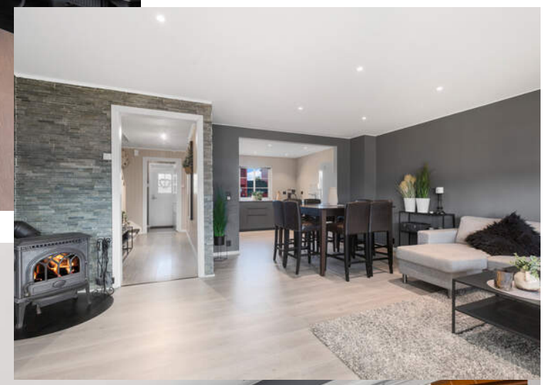


DELIKAT KJØKKEN

STUE



GOD ROMFØLELSE





VÅTR

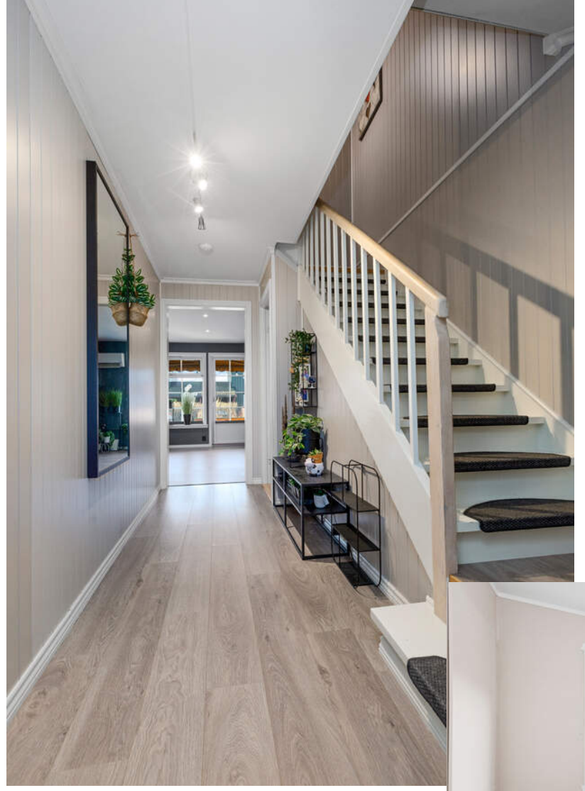




BAD, WC OG VASKEROM

Eget praktisk vaskerom i kjeller. I 2. etasje finner vi bad og eget toalettrom.









SOVEROM I 2. ETASJE

Det er i dag åpnet opp mellom 2 av soverommene slik at det i dag er ett stort soverom. Samtidig er det bygget et praktisk garderoberom. Det kan enkelt tilbakeføres til 2 separate rom hvis ønskelig.





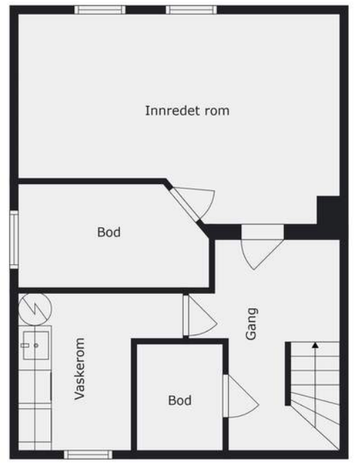
PLANTEGNINGER



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten
Areal: 23 220 kvm, Eierform: Fellestomt.

Skjermet og lun hageparsell som er pent opparbeidet med plen, terrasse, hekk og beplantninger. Fellesarealer opparbeidet med asfalterte adkomstveier, gressplen, diverse beplantning, sittegrupper og lekeplass

Parkering
Carport.

BORETTSLAGET / ØKONOMI

Borettslaget
Borettslag: Ulstrupsveien borettslag, Orgnr.: 953102463
Andelsnr.: 19
Andel fellesgjeld: 77242, Andel fellesformue: 42173, Total gjeld: 3416614, Oppdatert pr: 22.01.2025

Kjøper du en andel i et borettslag blir du eier av en andel som gir deg enerett til å bruke en bestemt bolig i borettslaget. Borettslaget eier eiendommen og tomten. Du eier altså ikke boligen direkte, men indirekte gjennom at du eier en andel som gir bruksrett til boligen. Når du kjøper en andel i et borettslag må du forholde deg til borettslagets vedtekter og husordensregler.

Det er IKKE innført IN-ordning i boligselskapet.

Vi er kjent med at styret planlegger et låneopptak på ca. 1.000.000 kr som skal benyttes til vedlikehold. Dette er hensyntatt i
budsjetteringen for 2025 og er ikke ventet å medføre økning i felleskostnadene, men endringer kan forekomme.

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

Forretningsfører
SARPSBORG OG OMEGNS BOLIGBYGGELAG

Styregodkjennelse
Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt.

Dyrehold
Det kan søkes styret om hunde- eller kattehold.

Det er anledning til å holde 1 hund eller 1 innekatt pr. bolig under forutsetning av at andelseier gjør seg kjent med og undertegner «Erklæring om dyrehold» og aksepterer borettslagets regler for dyrehold. Slik erklæring må også undertegnes av andelseiere som påtar seg å passe hund eller katt for andre utover kortvarige dagsbesøk.

Forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer: 87375456

Sikringsordning
Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning.

Formuesverdi
Formuesverdi som primærbolig kr 810 341 per 31.12.23
Formuesverdi som sekundærbolig kr 3 241 634 per 31.12.23

Felleskostnader
Felleskostnader pr.mnd kr. 6 999,-
Felleskostnader inkluderer: renter og nedbetaling av felles lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt, forsikring, tv/internett, festeavgift, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

Andel fellesgjeld/fellesformue
Andel fellesgjeld pr 22.01.25 kr 77 242,-
Andel fellesformue kr. 42 173,-

Lånevilkår
Borettslagets samlede fellesgjeld er i følge regnskap pr. 22.01.2025 kr 3 416 614,-

Lånenummer: 114964927, Husbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 22.01.2025: 4.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 24
Saldo per 22.01.2025: 1 464 566
Andel av saldo: 32 604
(siste termin 01.11.2030)

Lånenummer: 12128003043, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 22.01.2025: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 17
Saldo per 22.01.2025: 493 446
Andel av saldo: 10 985
Første termin/første avdrag: 30.06.2014
(siste termin 31.03.2029)

Lånenummer: 16365854622, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 22.01.2025: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 90
Saldo per 22.01.2025: 1 511 734
Andel av saldo: 33 654
Første termin/første avdrag: 30.09.2022
(siste termin 30.06.2047)

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 16.01.1975.

Borettslaget
Borettslag: Ulstrupsveien borettslag, Orgnr.: 953102463
Andelsnr.: 19
Andel fellesgjeld: 77242, Andel fellesformue: 42173, Total gjeld: 3416614, Oppdatert pr: 22.01.2025

Kjøper du en andel i et borettslag blir du eier av en andel som gir deg enerett til å bruke en bestemt bolig i borettslaget. Borettslaget eier eiendommen og tomten. Du eier altså ikke boligen direkte, men indirekte gjennom at du eier en andel som gir bruksrett til boligen. Når du kjøper en andel i et borettslag må du forholde deg til borettslagets vedtekter og husordensregler.

Det er IKKE innført IN-ordning i boligselskapet.

Vi er kjent med at styret planlegger et låneopptak på ca. 1.000.000 kr som skal benyttes til vedlikehold. Dette er hensyntatt i
budsjetteringen for 2025 og er ikke ventet å medføre økning i felleskostnadene, men endringer kan forekomme.

OFFENTLIGE FORHOLD

Reguleringsmessige forhold
Eiendommen ligger i regulert område og omhandles av reguleringsbestemmelser til reguleringsplan: Bede/Navestad.

Eiendommens betegnelse
Andelsnr. 19 Orgnr. 953102463 i Sarpsborg kommune

Vei/vann/avløp
Offentlig tilknyttet.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger
3 240 000,- (Prisantydning)
77 242,- (Andel av fellesgjeld)

3 317 242,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)
9 900,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

11 250,- (Omkostninger totalt)

3 328 492,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør
Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse
Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse
Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger
Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger
Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperpakke
Proaktiv har i samarbeid med If lansert et gunstig forsikringskonsept, som innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert i en pakke til en meget konkurransedyktig pris.

Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rente dekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte. Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Budgivning i forbrukerforhold
Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Nærmere info om budgiving finner du på egen side sammen med budskjema.
Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper
Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:
-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør
Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Lov om hvitvasking
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.
Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.
Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier
Mona Irene Jakobsen

Vederlag og rett til dekning av utlegg
Det er avtalt et provisjonsbasert vederlag på kr 66.695,- for gjennomføring av oppdraget. Selger betaler i tillegg utlegg og andre utgifter, samt evt boligselgerforsikring.

Tinglysing av hjemmel
Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

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

Informasjon om meglerforetaket
Meglerhuset Borg AS
Org.nr. 994976192
Ansvarlig megler: Kai Roger Hagen

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Norsk takst

Tilstandsrapport

Rekkehus

Johan Paulsens vei 34 A, 1738
BORGENHAUGEN

SARPSBORG kommune

gnr. 1048, bnr. 7, fnr. 2

Andelsnummer 19

Sum areal alle bygg: BRA: 154 m² BRA-i: 149 m²



Befaringsdato: 06.02.2025 **Rapportdato:** 19.02.2025 **Oppdragsnr.:** 18492-1216 **Referansenummer:** WN3918

Autorisert foretak: KAA Bygg-Takst AS **Vår ref:**

Medlem av

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Ketil A. Asbjørnsen
Uavhengig Takstingeniør
ketil@asbjornsenbygg.no
905 46 437

Johan Paulsens vei 34 A, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 7
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Nesveien 37
1666 ROLVSØY

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Johan Paulsens vei 34 A, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 7
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Nesveien 37
1666 ROLVSØY

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Johan Paulsens vei 34 A, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 7
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Nesveien 37
1666 ROLVSØY

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig i rekke med plass støpt grunnmur, yttervegger kledd utvendig med stående malt trepanel og saltak tekket med stålplater.

Som det fremkommer av rapporten er det registrert en del symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppførings tidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard.
Flere av avvikene kommer av endring i de tekniske forskriftene.

Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Deler av denne bygningen er 50 år gammel og det må forventes at det avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

Påkostninger:
- Nytt kjøkken og oppusset stuen i 2023.

Rekkehus - Byggeår: 1975

UTVENDIG Gå til side

Utvendig vedlikhold skal dekkes via husleien.

Yttertaket er tekket med plater av plastbelagt stål.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner og nedløp av plastbelagt stål
Yttervegger i tradisjonelt bygget trevegger fra byggeår. utvendig kledd med stående malt tre panel.
Takkonstruksjon av tre, type saltak med sperre langsgående bukker.
Vinduer med isolerglass og fabrikk malte ramme og karm.

Ytterdør med malt dørblad og karm.
Balkong dører med malt dørblad og karm.

Veranda i 2 etasje på 6 kvm bygget med impregnert bjelkelag og gulv, malt rekkverk med 90 cm høyde.
Veranda i 1 etasje på 24 kvm bygget i impregnert bjelkelag og møre tre Royal gulv bord av nyere dato, malt levegg og rekkverk.
Det er behov for vanlig utvendig vedlikehold av veranda ene
Trapp bygget i tre med rekkverk på begge sider.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har i all hovedsak laminat gulv.
Tapetserte og malte vegger.
Malte plater og trepanel i himling.
Det er i all hovedsak nyere overflater i boligen.
Det ble registrert noe gjenstående arbeider/ferdig stilling.
Betong dekke i kjeller og tre bjelkelag mellom etasjene.
Boligen ligger i et område med usikker aktsomhets grad for radon, det anbefales alltid radon målinger.
Pipe fra byggeår, helbeslått over tak, det er tilkoblet vedfyring i stuen.
Det ble boret hull i vegg mot terreng og målt med pigger i bunnsvill til 7,3 %.
Tre speils malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Enkelt bygget vaskerom med gulv belegg. mur vegger og malt panel tak.
Opplegg for vaskemaskin og vaskeroms innredning med nedfelt utslagsvask.
Vaskerommet har ingen naturlig fukt påkjenning/nedfallsone vegger er også av malt mur som tåler fukt påkjenning.

Bad
Baderommets oppbygging med sluk og gulv belegg er fra før 1997, malt gulvbelegg og vegger.
Det ble nivåmålt med kryss laser og fukt søkt med Protimeter mms i tilstøtende rom, ingen skadelig fukt ble avdekket.
Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk ut fra dagens regelverk. ved vannlekkasje vil vann renne til sluk før ut av rommet, hoved funksjonen til våtrommet er ivaretatt og rommet fungere til sitt bruk.
Det ble boret hull i vegg mot nedfall sonen på bad og målt med pigger i bunnsvill til under 6 %. ingen feil registrert.
Ved måling med pigger i tre materialer registrer ikke apparatet fukt under 6%, det er å regne som en god måling i svill.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning far 2023 med slette fronter og benkeplater av laminat med nedfelt kjøkken vask. Innredningen består av under, over og høy skap med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, Micro ovn og induksjons topp, det er avsatt plass ved siden av innredningen til kjøleskap.
Fritt hengende kjøkken hette over komfyr med avtrekk.

SPESIALROM Gå til side

Toalett rom av nyere dato.
Wc og vaskeservant med skap under og speil over.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige vannrør innvendig i kobber og plast. Stoppekran på inntaket bak v.v.bereder.
Vannrør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert
Sluk og avløps rør av pvc utførelse.
Boligen har vegg ventiler med naturlig avtrekk og slisse spor i vindus karm.
dette har fungert bra med dagens bruk.

Johan Paulsens vei 34 A, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 7
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Nesveien 37
1666 ROLVSØY

Beskrivelse av eiendommen

Ved endret bruk av boligen vil dette kunne endre seg.
Boligen varmes opp med hjelp av luft til luft varmepumpe og vedfyring.
Varmtvannstanken er på 200 liter
Moderne sikringsskap bestående av automatsikringer med innebygget jordfeil bryter på 30mA, hovedsikringer og 12 kurser i sikrings skapet.

Røykvarslere og slukke utstyr i henhold til forskrift.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det har kommet inn vann i kjeller tidligere, det ble da ført takrenner til terreng som tiltak for å unngår gjenntagelse.
Rommet i kjeller er i ettertid delvis innredet.
Plass støpt grunnmur i betong.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

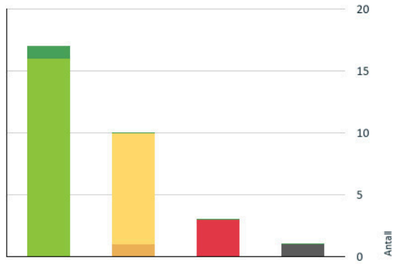
- Det foreligger ikke tegninger

Johan Paulsens vei 34 A, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 7
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Nesveien 37
1666 ROLVSØY

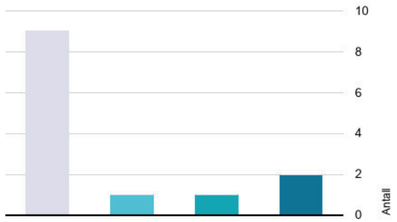
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Generell** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Radon** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side

Johan Paulsens vei 34 A, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 7
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Nesveien 37
1666 ROLVSØY
Norsk takst

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1975

Kommentar
Opplysning fra matrikkelen.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er tekket med plater av plastbelagt stål.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det ble registrert mose grodde overflater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i tradisjonelt bygget trevegger fra byggeår. utvendig kledd med stående malt tre panel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er behov for vanlig vedlikehold av ytter kledning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Johan Paulsens vei 34 A, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 7
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Nesveien 37
1666 ROLVSØY
Norsk takst

Tilstandsrapport



Oppsprukket ytter kledning her og der.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av tre, type saltak med sperre langsgående bukker.

TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass og fabrikk malte ramme og karm.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Noe vær slitasje utvendig på enkelte vinduer.
Vinduer i kjeller er blokkert av veranda på baksiden av boligen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad







TG 1 Dører

Ytterdør med malt dørblad og karm.
Balkong dører med malt dørblad og karm.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i 2 etasje på 6 kvm bygget med impregnert bjelkelag og gulv, malt rekkverk med 90 cm høyde.
Veranda i 1 etasje på 24 kvm bygget i impregnert bjelkelag og møre tre Royal gulv bord av nyere dato, malt levegg og rekkverk.
Det er behov for vanlig utvendig vedlikehold av veranda ene

Johan Paulsens vei 34 A, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 7
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Nesveien 37
1666 ROLVSØY
Norsk takst

Tilstandsrapport





TG 1 Utvendige trapper

Trapp bygget i tre med rekkverk på begge sider.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Boligen har i all hovedsak laminat gulv.
Tapetserte og malte vegger.
Malte plater og trepanel i himling.
Det er i all hovedsak nyere overflater i boligen.
Det ble registrert noe gjenstående arbeider/ferdig stilling.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong dekke i kjeller og tre bjelkelag mellom etasjene.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Boligen ligger i et område med usikker aktsomhets grad for radon, det anbefales alltid radon målinger.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Pipe og ildsted

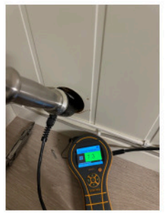
Pipe fra byggeår, helbeslått over tak, det er tilkoblet vedfyring i stuen.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det ble boret hull i vegg mot terreng og målt med pigger i bunnsvill til 7,3 %.



TG 3 Innvendige trapper

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Johan Paulsens vei 34 A, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 7
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Nesveien 37
1666 ROLVSØY
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

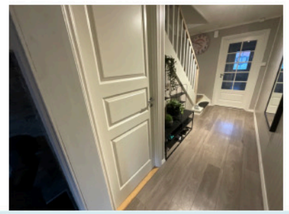
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 1 Innvendige dører

Tre speils malte fyllingsdører.



VÅTROM

2 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

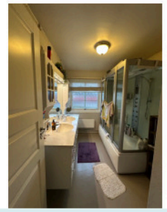
Baderommets oppbygging med sluk og gulv belegg er fra før 1997, malt gulvbelegg og vegger.
Det ble nivåmålt med kryss laser og fukt søkt med Protimeter mms i tilstøtende rom, ingen skadelig fukt ble avdekket.
Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk ut fra dagens regelverk. ved vannlekkasje vil vann renne til sluk før ut av rommet, hoved funksjonen til våtrommet er ivaretatt og rommet fungere til sitt bruk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet fungerer til sitt bruk og er i daglig bruk, det anbefales videre bruk av dusjkabinett eller full ombygging.
Når det måles mot ny teknisk forskrift/tek 17 så får det en TG3 pga av alder og manglende dokumentasjon.

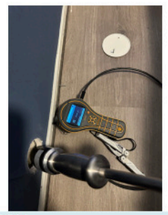
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



2 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble boret hull i vegg mot nedfall sonen på bad og målt med pigger i bunnsvill til under 6 %. ingen feil registrert.
Ved måling med pigger i tre materialer registrer ikke apparatet fukt under 6%, det er å regne som en god måling i svill.



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Enkelt bygget vaskerom med gulv belegg. mur vegger og malt panel tak.
Opplegg for vaskemaskin og vaskeroms innredning med nedfelt utslagsvask.

Johan Paulsens vei 34 A, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 7
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Nesveien 37
1666 ROLVSØY

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det understrekes at våtrommet fungerer med dagens tilstand og kan fungere med dagens tilstand i mange år til. Et vaskerom er et rom som er lite utsatt for fri vann belastning.
Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk ut fra dagens regelverk. ved vannlekkasje vil vann renne til sluk før ut av rommet, hoved funksjonen til våtrommet er ivaretatt og rommet fungere til sitt bruk.
Rommet er i daglig bruk men når det måles mot ny teknisk forskrift/tek 17 så får det en TG3 pga av alder og manglende dokumentasjon.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





sluk ikke innspisert pga manglende tilkomst

KJELLER > VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Vaskerommet har ingen naturlig fukt påkjenning/nedfallsone vegger er også av malt mur som tåler fukt påkjenning.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning far 2023 med slette fronter og benkeplater av laminat med nedfelt kjøkken vask. Innredningen består av under, over og høy skap med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, Micro ovn og induksjons topp, det er avsatt plass ved siden av innredningen til kjøleskap.

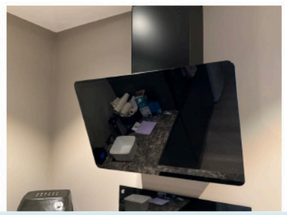




1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Fritt hengende kjøkken hette over komfyr med avtrekk.



SPESIALROM

2 ETASJE > TOALETTROM

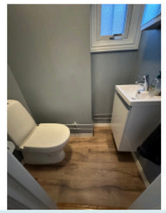
TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Toalett rom av nyere dato.
Wc og vaskeservant med skap under og speil over.

Johan Paulsens vei 34 A, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 7
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Nesveien 37
1666 ROLVSØY

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

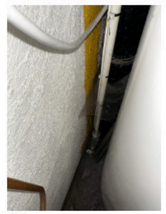
TG 2 **Vannledninger**

Synlige vannrør innvendig i kobber og plast. Stoppekran på inntaket bak v.v.bereder.
Vannrør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



toppekran bak vv bereder.



TG 2 **Avløpsrør**

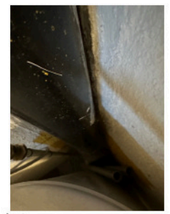
Sluk og avløps rør av pvc utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Deler av anlegget er fra byggeår.
Det er påvist stakeluke men det er ikke mulig å stake pga plassering av v.v.bereder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



stakeluke ned mot gulvet

TG 1 **Ventilasjon**

Boligen har vegg ventiler med naturlig avtrekk og slisse spor i vindus karm.
dette har fungert bra med dagens bruk.
Ved endret bruk av boligen vil dette kunne endre seg.

TG 1 **Varmesentral**

Boligen varmes opp med hjelp av luft til luft varmepumpe og vedfyring.



TG 1 **Varmtvannstank**

Varmtvannstanken er på 200 liter

Johan Paulsens vei 34 A, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 7
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Nesveien 37
1666 ROLVSØY

Tilstandsrapport







TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Moderne sikringsskap bestående av automatsikringer med innebygget jordfeil bryter på 30mA, hovedsikringer og 12 kurser i sikrings skapet.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

Inntak og sikringsskap

3. 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

Generell kommentar

Innhenting av samsvarserklæringer på alle arbeider utført etter 1999 anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Brannteknisk forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk 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 brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere og slukke utstyr i henhold til forskrift.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

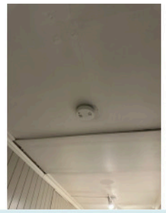
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Johan Paulsens vei 34 A, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 7
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Nesveien 37
1666 ROLVSØY

Tilstandsrapport





TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det har kommet inn vann i kjeller tidligere, det ble da ført takrenner til terreng som tiltak for å unngår gjenntagelse.
Rommet i kjeller er i ettertid delvis innredet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Plass støpt grunnmur i betong.

Johan Paulsens vei 34 A, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 7
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Nesveien 37
1666 ROLVSØY

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.



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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om branneller

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.

Johan Paulsens vei 34 A, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 7
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Nesveien 37
1666 ROLVSØY

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	45			45	
1 Etasje	54	5		59	24
2 Etasje	50			50	6
SUM	**149**	**5**			**30**
SUM BRA	**154**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller	Trapperom, Bod, Bod 2, Innredet rom, Vaskerom		
1 Etasje	Vindfang, Trapperom opp og ned, Stue/kjøkken	Utvendig bod	
2 Etasje	Gang, Bod, Soverom, Soverom, Toalettrom, Bad		

Kommentar

Det medfølger også carport.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

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

Kommentar: Enebolig i rekke er bygget etter andre brann regler en de som er gjelden i dag og det må kunne forventes at det er avvik i branncelleinndelingen.

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: Rom i kjeller har ikke rømningsvei og tilstrekkelig lys inn, det er også lavere takhøyde i etasjen.
Rom i kjeller er bygget om til oppholdsrom, dette er det ikke søkt om i kommunen, påkostninger for godkjenning av dette må påregnes, rommene i kjeller er ikke til varig opphold.

Johan Paulsens vei 34 A, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 7
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Nesveien 37
1666 ROLVSØY

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	142	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.2.2025	Ketil A. Asbjørnsen	Takstingeniør
	Mona Irene Jakobsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1048	7	2	0	23220 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Johan Paulsens vei 34 A

Festekontrakt

Neste justering

Utløpsdato

Hjemmelshaver
Ulstrupsveien Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ULSTRUPSVEIEN BORETTSLAG	953102463			Jakobsen Mona Irene

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
19

Johan Paulsens vei 34 A, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 7
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Nesveien 37
1666 ROLVSØY

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen er en del av Ulstrupsveien borettslag som utgjør en vesentlig del av de nærmeste omgivelsene på Nordberg. Internt på borettslagets område finnes store, felles grøntarealer med rikelig boltreplass samt en større lekeplass med flere apparater.
Fra Nordberg er det kort vei både til Hafslund barneskole og Navestad grendeskole med 1. til 4. trinn. Det finnes for øvrig også flere barnehager i nærområdet, samt idretts- og aktivitetstilbud som organiseres av flere klubber og foreninger.
Dagligvareforretninger er lett tilgjengelig på Årum ved av- og påkjøring til E6, gode fem minutter unna. Ytterligere et fåtall minutters kjøring på E6 tar deg frem til Alvim der det blant annet finnes kjøpesenter og et bredt shopping-tilbud. Sentrumskjernen med alle sine forretninger og fasiliteter er innenfor om lag 10 minutter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål i henhold til reguleringsplan for Bede-Navestad

Om tomten

Festet tomt på 23 220 kvm som tilhører borettslaget hvorav denne andel har ideell bruksrett til arealer som naturlig tilfaller boenheten. Skjermet og lun haveparsell som er pent opparbeidet med plen, terrasse, hekk og beplantninger. Fellesarealer opparbeidet med asfalterte adkomstveier, gressplen, diverse beplantning, sittegrupper og lekeplass

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen.
Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold enn det som er nevnt i rapporten. Det er ikke foretatt kontroll av eventuelle offentlige påbud og heftelser.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1974

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
		Fullverdi		

Kommentar
Bolig forsikring dekkes via Felles utgiftene.

Johan Paulsens vei 34 A, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 7
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Nesveien 37
1666 ROLVSØY

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.01.2025	Egenerklæringen er gjennomgått av takstmann, det er ingen kommentarer til utfyllingen.	Gjennomgått	7	Nei

Johan Paulsens vei 34 A, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 7
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Nesveien 37
1666 ROLVSØY

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Johan Paulsens vei 34 A, 1738 BORGENHAUGEN
Gnr 1048 - Bnr 7
3105 SARPSBORG

KAA Bygg-Takst AS
Nesveien 37
1666 ROLVSØY

Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/WN3918

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

PROAKTIV EIENDOMSMEGLING

Gjensidige

Egenerklæring

Johan Paulsens vei 34A, 1738 Borgenhaugen **26 Jan 2025**

Informasjon om eiendommen

Adresse
Johan Paulsens vei 34A

Postadresse
Johan Paulsens vei 34A

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?
August 2022

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.
Bodd i leiligheten hele tiden.

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

Hovedselger

Jakobsen, Mona Irene

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

Beskriv feilen og omfanget

Innsig av vann i bod i kjeller, er utbedret av borettslaget februar 2024

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

Innsig av vann i kjeller og, utbedret av borettslaget februar 2024

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

Beskriv omfanget

Ja, februar 2024

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

Beskriv feilen eller endringen

Satt inn vedovn

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

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

25.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

25.1.2 **Årstall**

2023

25.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

25.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Egeninnsats,laget kjellerstue

25.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☐ Ja ☐ Nei ☒ Nei, ikke søknadspliktig

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 nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 94487959

Egenerklæringsskjema

Name
Jakobsen, Mona Irene

Date
2025-01-26

Identification

bankID Jakobsen, Mona Irene

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Vedlegg

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Jakobsen, Mona Irene	26/01-2025 20:03:58	BANKID

Boligopplysninger:

Ulstrupsvei Borettslag
Johan Paulsens Vei 34 A
1738 BORGENHAUGEN

Vår ref.: 67/19
Type: Tilknyttet borettslag
Eiere: Mona Irene Jakobsen

Organisasjonsnr: 953 102 463 **Andelsnr:** 19

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 999**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter	425
	Avdrag	716
	Felleskostnader - 1	5 858

Det er IKKE innført IN-ordning i boligselskapet

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	77 242	Gjeld siste årsoppg.:	108 115
Klient ajourf. lån:	3 416 614,25	Klient gj. s. årsoppg.:	4 856 324

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 11496492 7, Husbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 22.01.2025: 4.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 24
Saldo per 22.01.2025: 1 464 566
Andel av saldo: 32 604
(siste termin 01.11.2030)

Lånenummer: 12128003043, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 22.01.2025: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 17
Saldo per 22.01.2025: 493 446
Andel av saldo: 10 985
Første termin/første avdrag: 30.06.2014 (siste termin 31.03.2029)

Lånenummer: 16365854622, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 22.01.2025: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 90
Saldo per 22.01.2025: 1 511 734
Andel av saldo: 33 654
Første termin/første avdrag: 30.09.2022 (siste termin 30.06.2047)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Øivind Nilsen
Adresse:	Johan Paulsens Vei 32 B
Postnr/-sted:	1738 BORGENHAUGEN
Telefon:	Mob.: 96231939
E-post:	nilsen_oivind@hotmail.com

6: Ligning - 2023

		Gjeld:	108 115	Andre inntekter:	2 019
Annen formue:	42 173	Utgifter:	3 564		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	63 000
Andelsnr:	19	Partialobligasjonsnr:	19

Vedlegg

Boligopplysninger:

Ulstrupsvei Borettslag
Johan Paulsens Vei 34 A
1738 BORGENHAUGEN

Vår ref.: 67/19
Type: Tilknyttet borettslag
Eiere: Mona Irene Jakobsen

Organisasjonsnr: 953 102 463

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1975		
Gårds/bruksnr:	1048/7/2		
Bygningstype:	Rekkehus		
Feste/eiet tomt:	Festet	Tomteareal:	23210
Årlig festeavgift:	103 658,00		
Avg. reguleres:	30.01.2034		

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	87375456

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.09.1975	Første innflytting:	01.09.1975
Etasje:	2 plan	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Carport ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1
Ansiennitetsregler:	1 - Intern - andelseier i borettslaget 2 - Felles forkjøpsrett 2 - Medlem i SOBBL		

Fasiliteter:

2025: Vi er kjent med at styret planlegger et låneopptak på ca. 1.000.000 kr som skal benyttes til vedlikehold. Dette er hensyntatt i budsjetteringen for 2025 og er ikke ventet å medføre økning i felleskostnadene, men endringer kan forekomme.

Annen informasjon:

Vedtatt på generalforsamling 10.04.2018, sist endret 04.04.2024

ORDENSREGLER FOR ULSTRUPSVEI BORETTSLAG

Innledning:

Ulstrupsvei Borettslag er andelseiernes eiendom. Andelseierne er i fellesskap ansvarlig for at boligmasse og eiendom med fellesarealer blir holdt i best mulig stand.

Det er i alles interesse at ordensreglene blir overholdt av alle husstander for å holde ro og orden i borettslaget og sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene og for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietagere gjøres kjent med og overholder dem. Alle beboerne plikter å gjøre seg kjent med innholdet i disse reglene.

Alle utgifter som påføres borettslaget må dekkes av innkrevde felleskostnader. Det er derfor i alles interesse at hver enkelt andelseier og dennes husstand sørger for at borettslaget ikke blir påført unødvendige utgifter på grunn av skader andelseier, noen i dennes husstand eller andre forvolder på borettslagets eiendom.

Regelverk:

Følgende regler gjelder for borettslaget: Borettslagsloven. Vedtekter. Ordensregler med vedlegg.

Ordensreglene er vedtatt med hjemmel i vedtektene. Overtredelse av ordensreglene er dermed å betrakte som brudd på andelseiers plikter i henhold til vedtektene og kan medføre at det fremmes pålegg om salg av leilighet, jfr. Borettslagslovens § 5-22 første ledd eventuelt krav om fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

Andelsinnehaverne er erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av ordensreglene eller annen mangel på aktsomhet jfr. Husleielova §§ 20 og 21.

Andelseier har også ansvar for at ovennevnte regler overholdes av husstanden og andre som gis adgang til borettslaget.

Meldinger, oppslag og rundskriv fra styret som omhandler særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, elbillading, partytelt, trampoliner, bruk av fellesarealer, rengjøring eller annet er å anse som en del av ordensreglene.

Styret har fullmakt til å påse at ordensreglene overholdes og kan på borettslagets vegne gripe inn ved overtredelser.

Som vesentlig brudd på ordensreglene regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

Tvister mellom borettshavere om forståelsen av ordensreglene avgjøres av styret.

Uoverensstemmelser, tvister, forsømmelser, bråk og andre brudd på vedtekter og ordensregler bør i første omgang tas opp muntlig direkte med den klagen gjelder.

Snakk med hverandre og prøv å ordne opp selv. Hjelper ikke det så kontakt styret. Klager og tvister skal meldes skriftlig til styret ved leder. Muntlige klager tas ikke til følge.

Styret vurderer saken og avgjør hvordan det skal reageres. Alvorlige eller gjentatte brudd på ordensreglene er å anse som mislighold som kan føre til sanksjoner og få konsekvenser for eieforholdet.

Bruk av boligen og tilknyttede arealer:

Aktiviteter og støynivå:

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene.

Det skal i alminnelighet være rolig i borettslaget mellom klokken 22.00 og 08.00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utøves annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.

Oppussingsarbeider, reparasjoner eller andre gjøremål i boligen som medfører støy og høy lyd (banking, snekring, boring, sliping, saging, etc.) er tillatt på:

Hverdager mellom klokken 08.00 og 20.00 samt lørdager mellom klokken 08.00 og 18.00.

Støyende arbeider er ikke tillatt på søndager og andre helligdager inkludert 1. og 17. mai, julaften (24.12) og nyttårsaften (31/12), jfr. Lov om helligdagsfred.

Andelseier som pusser opp skal fortløpende fjerne avfall fra oppussingen og ikke hensette og lagre dette rundt boligen.

Beboerne skal sørge for:

At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann og avløpsrør ikke blir frostskadet.

At avtrekksvifter og lufteventiler på kjøkken, vaskerom, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.

At vaskemaskin, tørketrommel, oppvaskmaskin eller annet vvs.- og elektrisk utstyr monteres forskriftsmessig.

Å opptre ansvarlig med ild og varme så det ikke oppstår brann i borettslaget.

At balkonger, verandaer, carporter eller plassen inntil og langs yttervegger ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler, vedstabler eller lignende.

Brannvern:

Andelseier plikter å ha minst en godkjent røykvarsler og ett godkjent brannslukningsapparat i boligen og påse at disse fungerer.

Styret anbefaler videre å ha en røykvarsler i hver etasje og en på hvert soverom. Det skal utføres en funksjonskontroll på utstyret minst en gang i året.

Det er beboers plikt å forebygge brannfare og utvise forsiktighet.

Ved branntilløp som ikke straks kan slukkes skal brannvesenet og beboere som kan komme i fare varsles. Alle dører og vinduer skal lukkes.

Indre og ytre vedlikehold:

Boligen og utstyret i den må behandles med forsiktighet. Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av egen bolig. I vedtektene § 5 er vedlikeholdsplikten nærmere definert.

Forandringer i den bygningsmessige konstruksjonen kan ikke foretas uten styrets samtykke.

Andelseier skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger (herunder gulv og tak) og uteareale. Dette gjelder også for å montere markiser, plattinger, levegger, varmepumpe, partytelt eller lignede.

Det er forbudt å tette igjen ventilasjonsluker.

Andelseiere som disponerer hage er forpliktet til å holde hagene alminnelig pene. Beplantning og andre anlegg må ikke være til sjenanse for naboer.

Enhver beboer skal holde sin egen uteplass ryddig slik at den ikke er til sjenanse for andre.

Alle har ansvar for vedlikehold av sine egne hekker Disse skal klippes i alle retninger, på begge sidene og toppen. Hekkene skal ikke være til sjenanse for naboer eller være til hinder for trafikksikkerheten. Alle hekker langs veiene og foran innkjørslene til leilighetene skal ikke være høyere enn 120 cm av hensyn til trafikksikkerheten i borettslaget.

Andelseier er ansvarlig for gressklipping av egen plen og at veien utenfor sin egen leilighet holdes ren (feies og måkes) samt at papir og annet rask og rusk fjernes rundt egne grenser.

Alle plikter å fjerne snø fra sin balkong/veranda slik at snøsmelting ikke skaper lekkasje og fuktskader.

Fellesarealer:

Beboerne oppfordres til å holde det rent, pent og ryddig på borettslagets eiendom. Det er vårt felles ansvar å holde uteområdene så pene og ryddige som mulig. Plener, beplantning, gjerder, benker og lekeapparater må behandles med forsiktighet. Skader påfører borettslaget og dermed beboerne unødvendige utgifter.

Søppelcontainere er kun beregnet for husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egen container. Glass kastes i nærmeste iglo som er beregnet for dette. Farlig/spesialavfall og elektriske apparater leveres til lokale mottak. Avfall skal ikke settes utenfor containerne. Hageavfall, store gjenstander eller større mengder avfall må beboerne selv besørge fraktet til den kommunale søppelplassen.

Matavfall og søppel skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan trekke rotter, mus og andre skadedyr til boligene.

Det er heller ikke tillatt å legge ut mat til fugler eller andre dyr på en slik måte at det tiltrekker seg skadedyr.

Fellesarealene holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

Diverse regler:

Lufting/tørking av tøy, tepper eller lignende på utestativ eller fra ballkonger er ikke tillatt etter klokken 16.00 på lørdager. Det er heller ikke tillatt på søndager og helligdager samt 1. og 17. mai.

Gressklipping er ikke tillatt etter klokken 16.00 på lørdager. Det er heller ikke tillatt på søndager og andre helligdager samt 1. og 17. mai.

Utegrilling skal bare skje så langt dette ikke er til vesentlig sjenanse for naboene. Kun elektrisk og gassgrill er tillatt på balkonger så sant dette er i henhold til brannforskrifter. Kullgrill er kun tillatt på bakkenivå.

Det er ikke tillatt å samle og oppbevare søppel og matavfall hverken på balkonger, verandaer, i uteboder, oppganger eller felleskjellere da dette tiltrekker seg skadedyr og er til allmenn sjenanse.

Utvendig lys ved inngangene skal være tent hele natten av sikkerhetsmessige grunner.

Det er ikke lov å koble private elektriske apparater til fellesanlegg i borettslaget hverken i kjellere eller utvendig.

Balkongene skal være til glede og rekreasjon også for naboen din. Støy og virksomhet som forstyrrer andre må unngås. Tepper og klær, etc. må ikke henge over rekkverk eller ned fra tak.

Stativer eller snorer som benyttes til tørking av tøy på balkonger må ikke være høyere enn balkongrekkverket.

Spesielle regler for hybelhus:

Oppbevaring av mat og søppel i kjellerboder er ikke tillatt da dette kan tiltrekke seg skadedyr og er til allmenn sjenanse.

Fellesareal i trappeoppganger og i kjeller skal rengjøres av beboerne i den aktuelle oppgangen etter oppsatt turnusliste. Hvis fravær må vikar skaffes.

Risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkonger eller gjennom vinduer skal ikke forekomme.

Lufting av tøy o.l. er bare tillatt når dette ikke er synlig i fasaden.

Utvendig og innvendig lys ved inngangene skal være tent hele natten.

Fottøy, regntøy og andre klesplagg skal ikke hensettes i oppgangene utenfor dørene.

Barnevogner, sykler, ski, kjelker og andre gjenstander må ikke hensettes i trapperom eller ganger.

Orden og fri passasje må være sikret og renhold må ikke hindres på utilbørlig måte.

Trapper og ganger skal ikke brukes som lekeplass.

Av sikkerhetsmessige grunner skal inngangsdørene i hybelhusene holdes låst etter kl. 22.00

Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse eller som kan falle ned. Blomsterkasser o.l. må av den grunn henges på innsiden av balkongene.

Parkering, kjøring og bilhold:

Trafikk og parkering på borettslagets område skal foregå hensynsfullt og med forsiktighet, slik at det ikke oppstår fare eller at lagets beboere blir unødvendig forstyrret.

Biler og andre kjøretøy skal ikke parkeres foran andres leiligheter, carporter eller garasjer.

Det skal ikke parkeres slik at det er til hinder for andre å komme frem til sine leiligheter.

Det må ikke parkeres slik at utrykningskjøretøy, renovasjonskjøretøyer og lignende ikke kan komme frem til leilighetene.

Det er borettshaverens plikt å påse at besøkende henvises til parkeringsplassene.

De som har garasje, carport eller er tildelt egen plass skal først ta i bruk denne før fellesparkeringen benyttes til parkering. Andelseiers bil skal som hovedregel parkeres i tildelt garasje/carport.

Skiltingen i borettslaget må respekteres og følges.

All parkering skjer på eiers risiko.

Biler over 3.500 kg er ikke tillat å parkere på borettslagets område.

Det er ikke lov å parkere eller hensette avskiltede biler, hengere, bobiler, campingvogner, lastebiler, båter eller andre gjenstander på borettslagets fellesområder eller parkeringsplasser. Styret kan unntaksvis gi tidsbegrensede dispensasjoner i spesielle saker etter søknad.

Biler som er avskiltet, bilvrak eller annet som opptar unødvendig og uberettiget plass vil om nødvendig bli fjernet for eiers risiko og bekostning. Kjøretøy parkert på borettslagets grøntområder omfattes også av dette.

Bilvask skal kun foregå på godkjent vaskeplass. Vaskeplassen skal kun benyttes til vask av kjøretøy og kan ikke benyttes som parkeringsplass.

Motorvask, oljeskift og reparasjoner som medfører oljesøl og annen tilsmussing er ikke tillatt på borettslagets fellesarealer inkludert parkeringsplasser, carporter og garasjer.

Det er ikke tillatt å utføre reparasjoner så som lakkering, motoroverhaling eller lignende på biloppstillingsplasser eller parkeringsplasser.

Dyrehold:

Det kan søkes styret om hunde- eller kattehold.

Det er anledning til å holde 1 hund eller 1 innekatt pr. bolig under forutsetning av at andelseier gjør seg kjent med og undertegner «Erklæring om dyrehold» og aksepterer borettslagets regler for dyrehold. Slik erklæring må også undertegnes av andelseiere som påtar seg å passe hund eller katt for andre utover kortvarige dagsbesøk.

Hunder som luftes på borettslagets område skal være under oppsikt og holdes unna områder bestemt for barn, særlig sandkasser. Hunder skal holdes fysisk i bånd.

Hundeeier er ansvarlig for at ekskrementer fjernes umiddelbart, samt at hunden er under full kontroll. Husk det er båndtvang i borettslaget.

Borettshaveren må sørge for fysisk hindring slik at hunden ikke beveger seg utenfor eget uteareal.

Hunder som står ute skal tas inn hvis de begynner å bjeffe og blir til sjenanse.

Hunder må læres opp til ikke å bjeffe overdrevent i leiligheten.

Katter skal til enhver tid holdes under betryggende kontroll og ikke under noen omstendighet slippes løs på borettslagets område.

Katter skal holdes innendørs og luftes i bånd. Dette av hensyn til andre beboere som ikke ønsker å ha ukjente katter flyende inn i sin bolig eller har allergier. Husk at naboenes carporter, inngangspartier, verandaer og hager ikke er egnede kattetoaletter.

Katter skal holdes unna sandkasser og andre områder beregnet på barn. Ekskrementer skal fjernes straks.

Det er ikke tillatt med dyrehold som innebærer sjenanse eller ulemper for øvrige beboere. Dersom dyrehold forårsaker berettigede klager om at dyr sjenerer eller er til ulempe for naboer og øvrige beboere ved bråk, lukt, aggressivitet eller på annen måte f.eks. ved å forårsake allergiske reaksjoner og minnelig ordning med klagerne ikke oppnås, kan borettslagets styre pålegge dyrets eier å skille seg av med dyret.

Vi ber om at alle som eier dyr tar hensyn til andre beboere som kan være redde for – eller allergiske mot dyr.

Vis hensyn når du skaffer et husdyr. Sørg for at det ikke blir en plage for naboene. Bjeffing, piping og sterk lukt er plagsomt og skal ikke forekomme over tid. Det gjelder for både balkonger, uteområder og inne i leiligheten. Det er å anse som støy og sjenanse.

Borerettshaver er ansvarlig og erstatningspliktig for eventuelt påført skade som følge av dyrehold.

Endringer og tolkninger:

Endringer av ordensreglene kan bare foretas av Generalforsamlingen. Vedtak om endring skjer med et alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Tvister mellom borettshavere om forståelsen av ordensreglene avgjøres av styret. Ordensregler trer i kraft straks de er vedtatt.

Meldinger og pålegg fra styret til beboerne ved rundskriv, brev eller oppslag har samme gyldighet som ordensreglene.

Styret har fullmakt til å påse at ordensreglene overholdes og kan på borettslagets vegne gripe inn ved overtredelser.

Retningslinjer for trampoliner:

Det skal søkes skriftlig til borettslagets styre om tillatelse til å sette opp trampoline. Søker skal i søknaden bekrefte at andelseier påtar seg alt ansvar som måtte følge av bruken.

Trampoliner kan kun monteres på areal som disponeres av den enkelte andelseier og ikke på borettslagets fellesareal.

Andelseier skal sørge for at trampolinen er forsvarlig montert i henhold til leverandørens spesifikasjoner og er sikker i bruk til enhver tid. Trampolinen skal festes til underlaget.

Ved bruk av trampoline skal det utvises hensyn til naboer og skal under ingen omstendighet brukes ette kl. 20.00.

Voksne skal vurdere ferdighet og følge med når barn hopper så ulykker kan unngås.

Trampoliner som er satt opp uten styrets samtykke er ulovlige og kan kreves fjernet.

Dersom andelseier ikke etterkommer kravet innen fastsatt frist, vil borettslaget etter fristens utløp kunne fjerne trampolinen uten ytterligere varsel.

Retningslinjer for partytelt/paviljong, pergola, lysthus/drivhus:

Det skal søkes skriftlig til borettslagets styre om tillatelse til å sette opp partytelt/paviljong, pergola, lysthus/drivhus. Søker skal i søknaden bekrefte at andelseier påtar seg alt ansvar ved montering og bruk av partytelt/paviljong, pergola, lysthus/drivhus.

Partytelt/paviljong, pergola, lysthus/drivhus kan kun monteres på areal som disponeres av den enkelte andelseier og ikke på borettslagets fellesareal.

Andelseier skal sørge for at partytelt/paviljong, pergola, lysthus/drivhus er forsvarlig montert i henhold til leverandørens spesifikasjoner.

Ved bruk av partyteltet/paviljongen, pergola, lysthus/drivhus skal det utvises hensyn til naboer og alminnelige krav til ro og orden må overholdes.

Mellom kl. 22.00 og 08.00 må ingen ved unødig støy forstyrre den alminnelige nattero, jfr. ordensreglene.

Partytelt/paviljonger, pergola, lysthus/drivhus som er satt opp uten styrets samtykke er ulovlige og kan kreves fjernet.

Dersom andelseier ikke etterkommer kravet innen fastsatt frist, vil borettslaget etter fristens utløp kunne fjerne partyteltet/paviljongen, pergola, lysthus/drivhus uten ytterligere varsel.

Retningslinjer for lading av elbiler:

Det skal søkes styret om tillatelse til å montere ladekontakt.

Dersom søknad innvilges skal kontakt monteres av autorisert elektriker.

Kvittering på utført arbeid må forevises styret.

Kontakten skal monteres inne i garasjen/carporten for de som har tilgang til det. Plassering skal godkjennes av styret.

De til enhver tid gjeldende forskrifter skal følges. Ladeutstyr som er montert uten søknad og styrets godkjenning er å anse som ulovlig oppsatt og kan fjernes for andelseiers regning.

Plattinger, levegger, markiser, gjerder, varmepumper, ladestasjoner, etc.:

Det skal ikke settes opp plattinger, levegger, markiser, gjerder, varmepumper, ladestasjoner eller andre konstruksjoner uten at det er godkjent av styret. Søknad skal sendes styret.

Beboer må ta ansvar for vedlikehold i etterkant.

Uten styregodkjenning er ovennevnte å anse som ulovlige og kan kreves fjernet.

Dersom andelseier ikke etterkommer kravet innen fastsatt frist, vil borettslaget etter fristens utløp kunne fjerne partyteltet/paviljongen uten ytterligere varsel.

Montering av varmepumpe:

Det skal søkes styret om oppføring av varmepumpe.

Monteringen skal utføres av godkjent installatør. Varmepumper skal ikke være plagsomt for naboer når det gjelder støy og annen sjenanse.

Oppføringen må på ingen måte føre til skader på leilighet, i så fall må andelshaver dekke kostnader ved utbedring.

Varmepumper skal monteres forskriftsmessig i henhold til produsent/leverandør, de til enhver tid gjeldende forskrifter og borettslagets anvisninger.

Styret avgjør saken dersom nabo har innvendinger.

Retningslinjer for utlån av bilhenger:

Ta kontakt med styreleder for leie av henger. Gi gjerne beskjed litt tid i forveien i tilfelle flere ønsker å låne hengeren samtidig.

Gi beskjed om hvor lenge du ønsker å låne hengeren

Hengeren skal leveres tilbake i samme stand som den ble lånt i.

Ved skader må styreleder informeres.

Blir hengeren tilgriset spyles denne før returnering.

Hengeren skal kun lånes ut til borettslagets beboere.

Hengeren skal alltid låses inn i garasjen etter bruk.

Til styret i:

Søknad om dyrehold

Undertegnede ……..adresse……..søker herved om å holde…… …… (type og rase)

Begrunnelsen er: ……..

……

……

Jeg forplikter meg til å overholde følgende regler som er vedtatt av generalforsamlingen.

Erklæring

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

2. Jeg erklærer meg ansvarlig og har erstatningsansvar for enhver skade som min hund/katt måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.

3. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende.

4. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

5. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i bestemmelsen som generalforsamlingen fatter og finner nødvendig å foreta.

6. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold av ordensreglene.

……., den……/…….. Andelseiers underskrift:……

---

1. Styret gir tillatelse til å holde ……. på de underskrevne vilkår.

2. Styret avslår søknaden på grunn av……..

……..

……., den……/…….. Styrets leder: ……

for styret i ..... borettslag

REGLER FOR OPPSETTING OG BRUK AV TRAMPOLINE

VEDTATT 29.03.2011

1. Andelseier som ønsker å sette opp trampoline skal innhente styrets tillatelse før installasjon foretas.

2. Bruk av trampoline kan medføre mye støy, slik at bruken skal være begrenset til tidsrommet 1000 – 2000 på hverdager og 1100 – 1700 på lørdag, søndag og helligdager.

3. Andelseier som setter opp trampoline må sørge for forsvarlig sikring og å følge kjøreregler for trampoliner:

    a. Les alltid bruksanvisningen nøye
    b. Sjekk og test trampolinen etter montering, ta kontakt med forhandleren dersom du er i tvil
    c. Ha god plass rundt trampolinen
    d. Sørg for at underlaget er jevnt og mykt, f.eks. gress, sand e.l.
    e. Sjekk brukerveiledningen for hvor mange som kan hoppe samtidig
    f. Ta av skoene slik at duken ikke slites så fort
    g. I regnvær blir duken glatt, og faren for å skli er større
    h. Ikke la barna hoppe alene uten tilsyn fra voksne
    i. Husk ettersyn og vedlikehold

4. Andelseier er ansvarlig for personskader og ulykker som måtte oppstå ved bruk av trampoline.

5. Andelseier skal sørge for å utbedre skader og sår som måtte oppstå på utearealene, både ved oppsetting, bruk og etter fjerning.

6. Søknaden skal være skriftlig, og inneholde et forslag til plassering. Andelseier skal i søknaden skriftlig påta seg alt ansvar som følge av bruken, både deres egen og andres bruk.

7. Trampoliner som er satt opp uten styrets samtykke kan kreves fjernet. Dersom andelseieren ikke etterkommer et pålegg fra styret om å fjerne trampolinen innen fastsatt frist, vil styret etter fristens utløp kunne fjerne trampolinen uten ytterligere forvarsel. Styret vil i denne sammenheng ikke kunne gjøres ansvarlig for ikke å ha tatt vare på trampolinen.

SØKNADSSKJEMA FOR OPPSETTING AV TRAMPOLINE

(Søknaden leveres styret i borettslaget)

Andelseiers navn: _____

Adresse: _____

Forslag til plassering av trampolinen:

_____

_____

_____

Undertegnede samtykker i at han/hun er ansvarlig for alt som måtte følge av bruken av trampolinen, både egen og andres bruk, og at borettslaget ikke påtar seg noe ansvar.

Undertegnede samtykker også i å ha lest og gjort seg kjent med regler for oppsetting og bruk av trampoline.

Sarpsborg,

_____
Andelseiers underskrift

Styret i Ulstrupsvei borettslag godkjenner/godkjenner ikke oppsett av trampoline.

Eventuell begrunnelse:

Sarpsborg,

_____
Styreleder

Ulstrupsvei Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Torsdag 04.04.2024 kl. 19:00, SOBBLs lokaler St. Mariegate 112, møterom kantine

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

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

2 Årsmelding for 2023

3 Regnskap og revisors beretning for 2023

4 Innkomne saker

- 4.1 Fra andelseier: Skille ut strømkostnad på fellesområde i hybelhus.
- 4.2 Fra andelseier: Ladestolper nedre plan.
- 4.3 Fra andelseier: Gjennomgang av ordensreglement.
- 4.4 Fra andelseier: Oppmerking av ladeplasser/skilting

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

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

19.03.2024

Styret i Ulstrupsvei Borettslag

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2. Årsmelding for 2023

3. Regnskap og revisors beretning for 2023

4. Innkomne saker

4.1 Fra andelseier: Skille ut strømkostnad på fellesområde i hybelhus.

Per-Einar Stordahl foreslår: "Siden hybelhusene 42,44 og 46 har en strømkostnad som alle leilighetene er med på å betale, foreslår jeg at det er på tide at dette deles hybelhusene imellom. Forslaget mitt er: Strømkostnadene på fellesområdet i hybelhus fordeles mellom hver leilighet i hvert enkelt hybelhus.
Begrunnelsen er økte kostnader på spotpris-strøm og nettleie. De er de eneste som ikke trenger å betale all kostnad for oppvarming. Jeg antar at strømregningen har økt ganske kraftig de siste årene og ber om at styret legger frem kostnader på dette.

Dette er en kostnad 36 andeler i borettslaget ikke har noen befatning med og burde heller ikke belastes oss. Det holder at vi er med på å vedlikeholde veranda i hybelhus.

konklusjon: Stemme over at hybelhusene 42, 44 og 46 selv dekker kostnadene i fellesområdene/gang/trappegang. "

Styrets innstilling: Styret har blitt informert om at strøm i hybelhus er lagt inn i beregning av husleiebrøken fra bygge- og finansieringsplanen før borettslaget ble stiftet, og at det i utgangspunktet ikke kan endres uten at det foreligger en vesentlig endring. Økte strømkostnader er ikke å anse som en vesentlig endring.
Balkonger/verandaer er borettslagets ansvar uavhengig av om de er i hybelhus eller rekkehus.

4.2 Fra andelseier: Ladestolper nedre plan.

Per-Einar Stordahl foreslår: "Det er veldig bra at vi her nede i 12,14 og 16 har lademuligheter, men at det skal forekomme et påslag på 2,1 pr kWh på spotprisen er helt urimelig. Da vi nå kommer inn i en periode hvor spotprisen er lavere tilsvarer dette 150-200 % mer i kostnad pr kWh. Det har seg faktisk sånn at et borettslag ikke skal tjene penger.
Konklusjon: stemme over at 1,50 vil være en tilstrekkelig pris pr kWh. Evt. stemme over en annen pris."

Styrets innstilling: Styret har sendt inn et forslag til Elaway. De skal sjekke om det dekker utgiftene til nettleien. Avventer sluttsvar.

4.3 Fra andelseier: Gjennomgang av ordensreglement.

Per-Einar Stordahl foreslår: " Det er vel kanskje på tide å oppgradere ordensreglene med tanke på når det skal være stille i ukedager man-fred, samt lørdag og søndag?

Konklusjon: Stemme over tidspunkt for når det skal være stille på ukedager og helger. Mitt forslag er at det burde være stille kl 22 i ukedager og kl 0000 på lørdager. Søndager kl 2100. Når det kommer til snekkerarbeider så burde det være avsluttet senest kl 2000 på lørdager. Evt. stemme over andre forslag til klokkeslett."

Styrets innstilling:

Dagens ordlyd: "Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene.
Det skal i alminnelighet være rolig i borettslaget mellom klokken 22.00 og 08.00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utøves annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.
Oppussingsarbeider, reparasjoner eller andre gjøremål i boligen som medfører støy og høy lyd (banking, snekring, boring, sliping, saging, etc.) er tillatt på:
Hverdager mellom klokken 08.00 og 20.00 samt lørdager mellom klokken 08.00 og 16.00."

Styret foreslår at generalforsamlingen avgjør om stilletid skal være mellom 22.00 og 08.00 (som i dag) eller endres til fra kl. 22.00 og 08.00 på hverdager, kl. 00.00 og 08.00 på lørdager og kl. 21.00 og 08.00 på søndager (Per-Einars forslag).

Styret foreslår også at generalforsamlingen avgjør om "snekkerarbeid" på lørdager skal være tillatt frem til kl. 16.00 (som i dag), frem til kl. 18.00 (styrets forslag) eller kl. 20.00 (Per-Einars forslag).

4.4 Fra andelseier: Oppmerking av ladeplasser/skilting

Per-Einar Stordal foreslår: "Vi opplever ofte at ladeplassene her nede blir benyttet til vanlige fossile biler, noen ganger er det faktisk ikke plass til å kunne komme til ladeplassene grunnet disse bilene, eller andre el-kjøretøy som er på besøk hos andelseiere i laget.

Konklusjon:
Oppmerking med skilt for biler som står til lading. Tekst: Kun for ladende biler og en advarsel om at overtredelse kan medføre økonomisk sanksjon eller borttauing på eiers regning."

Styrets innstilling: Styret har planer om dette, og oppmerking av ladeplasser skal gjøres når været tillater det.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2023 til ordinær generalforsamling 2024.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Reidun-Synøve Osflaten
Styremedlem, Kristian Martinsen
Styremedlem, Øivind Nilsen
Varamedlem, Remi Spjøtvoll
Varamedlem, Cato Andre Pedersen

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Reidun-Synøve Osflaten er på valg.

Styrets forslag: Øivind Nilsen

6.2 Valg av styremedlemmer

Kristian Martinsen og Øivind Nilsen er på valg.

Styrets forslag: Reidun-Synøve Osflaten for 1 år og Remi Spjøtvoll for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Cato A. Pedersen og Remi Spjøtvoll er på valg.

Styrets forslag: Cato A. Pedersen

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

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

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

_____

gir med dette fullmakt til:

_____ ,

for å stemme på mine vegne på ordinær generalforsamling i 2024 i Ulstrupsvei Borettslag.

Sted og dato: _____ , ____ /_____ -2024

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

_____

Viktig å vite om fullmakter:

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

Årsmelding for Ulstrupsvei Borettslag for 2023

Ulstrupsvei Borettslag org.nr., 953102463 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

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

Borettslagets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Styret har bestått av

Styreleder, Reidun-Synøve Osflaten
Styremedlem, Kristian Martinsen
Styremedlem, Øivind Nilsen
Varamedlem, Remi Spjøtvoll
Varamedlem, Cato Andre Pedersen

Forretningsførsel og revisjon

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

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2023

Diverse snekker og malingsarbeider utført.

Inspeksjon av avløpsrør samt noe drenerings og gravearbeider utført.

Utbedring og utskiftning av trapper.

Utskifting av kraner.

Feiing og snømåking.

Gressklipping på fellesområdene.

Skadedyrbekjempelse.

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2023

Norsk Brannvern foretok sin årlige kontroll av brannsikkerheten inkludert testing av og utskifting av batterier i røkvarslere.

Avtale om snømåking og strøing videreført.

Styret har behandlet klager, søknader og andre henvendelser hovedsaklig om dyrehold, ladere, varmepumper, trampoliner, renovasjon, støy, bilbruk.

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Kontroll av kloakk/avløpsnettet.

Utvendig snekkerarbeid og maling.

Inspeksjon og vask av tak.

Utskifting av div. takrennenedløp.

Bytte ødelagte sandkasser.

Vedlikehold og maling av grunnmurer i hybelhusene.

Oppgradering av lekeplass.

Vedlikehold av fellesområdene.

Helse, miljø og sikkerhet

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap for Ulstrupsvei Borettslag

	Note	2023	2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		2 459 088	2 412 144	2 459 060	2 704 600
Innkrevde kostnader finans		493 632	399 600	493 500	539 700
Sum inntekter		**2 952 720**	**2 811 744**	**2 952 560**	**3 244 300**
KOSTNADER					
Styrehonorar	1	60 000	57 000	60 000	64 000
Arbeidsgiveravgift og pensjon		8 460	8 037	8 460	9 200
Revisjonshonorar	3	5 500	5 375	5 600	5 800
Forretningsførerhonorar		121 416	119 040	121 400	122 600
Drift og vedlikehold	4	364 346	1 962 616	400 000	755 000
TV/bredbånd		331 792	307 586	323 000	351 700
Forsikringer		416 779	340 710	417 000	466 800
Kommunale avgifter		881 505	650 912	781 100	1 057 800
Eiendomsskatt		225 962	225 962	226 000	226 000
Festeavgift		103 658	103 658	103 700	147 700
Kostnader strøm, energi		29 130	-43 550	21 400	27 000
Andre driftskostnader	5	24 712	23 063	21 400	21 000
Sum kostnader		**2 573 260**	**3 760 409**	**2 489 060**	**3 254 600**
Driftsresultat		**379 460**	**-948 665**	**463 500**	**-10 300**
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		37 941	31 237	0	0
Renteinntekter		52 741	22 198	0	0
Rentekostnader		160 060	73 310	218 100	184 200
Sum finansielle poster		**-69 378**	**-19 875**	**-218 100**	**-184 200**
Resultat		**310 083**	**-968 540**	**245 400**	**-194 500**
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		310 083	-968 540	0	0

Balanse for Ulstrupsvei Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 10	9 790 425	9 790 425
Garasjer / carporter	7, 10	52 000	52 000
Sum anleggsmidler		**9 842 425**	**9 842 425**
OMLØPSMIDLER			
Andre fordringer	8	994 465	845 304
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 598 229	1 975 391
Konto for skattetrekk-bundne midler		4	4
Sum omløpsmidler		**2 592 697**	**2 820 699**
SUM EIENDELER		**12 435 122**	**12 663 124**

Balanse for Ulstrupsvei Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		4 800	4 800
Opptjent egenkapital		5 222 482	4 912 399
Sum egenkapital	**9**	**5 227 282**	**4 917 199**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	3 819 745	4 186 695
Borettsinnskudd	11	2 634 000	2 634 000
Garasjeinnskudd	11	44 000	44 000
Sum langsiktig gjeld		**6 497 745**	**6 864 695**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 019	0
Leverandørgjeld		692 343	875 304
Påløpte renter		11 734	5 925
Sum kortsiktig gjeld		**710 096**	**881 230**
Sum gjeld		**7 207 841**	**7 745 925**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**12 435 122**	**12 663 124**

Ulstrupsvei Borettslag

Sted:_____, dato:_____

Reidun-Synøve Osflaten	Øivind Nilsen	Kristian Martinsen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Noter

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter
Felleskostnadene innkreves månedlig.

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

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

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

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

Disponible midler

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

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

	2023	2022
Disponible midler pr 01.01.	**1 939 470**	**1 676 159**
Endring disponible midler		
Årets resultat	310 083	-968 540
Avdrag lån	-366 951	-368 149
Nytt Lån	0	1 600 000
Årets endring av disponible midler	**-56 868**	**263 311**
Disponible midler	**1 882 602**	**1 939 470**
Omløpsmidler	2 592 697	2 820 699
Kortsiktig gjeld	-710 096	-881 230
Disponible midler	**1 882 602**	**1 939 470**

Den 01.02.24 forfaller avdrag på lån i Husbanken kr. 51.559. Dette avdraget vil påvirke disponible midler.

Noter

Note 1 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2023 gjelder for valgperioden 2022/2023.

Note 2 - Ansatte og OTP

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

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2023 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	2023	2022
6600 Vedlikehold bygning	145 727	73 480
6603 Vedlikehold uteområde	228 619	86 984
6604 Vedlikehold rehab	0	1 702 152
6609 Egenandel forsikring	-10 000	100 000
Sum	**364 346**	**1 962 616**

Vedlikehold bygning omfatter: Serviceavtale Norsk Brannvern, serviceavtale skadedyr, bytte trapper, bytte råtne kledningsbord, inspeksjon rør, rep rør/kraner, maling ol.
Vedlikehold uteområde gjelder drenering, gressklipping, feiing og snømåking/strøing.

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	2023	2022
6300 Leie av møtelokaler	1 000	1 000
6490 Leie Container	9 780	8 208
6720 Honorar for økon.og jur.bistan	0	1 782
6800 Kontorrekvisita	549	3 498
6860 Kurs og konferanser	3 900	0
7400 Kontingent- fradragsberettiget	3 585	3 577
7710 Generalforsamling/årsmøte	1 875	1 875
7770 Bank og kortgebyr	2 094	1 952
7771 Diverse purregebyr og renter	-79	28
7790 Andre driftskostnader	2 008	1 143
Sum	**24 712**	**23 063**

Kto. 7790 gjelder porto og kostnader ifbm. varslingsbrev.

Note 6 - Bygninger

Opprinnelig kostpris 1975	8 359 200
Rehabilitering 2006	1 431 225
Bokført verdi 31.12	**9 790 425**

Tomten gnr. 1048 bnr. 7 er festet.
Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

Vedlegg

Noter

Note 7 - Garasjer/Carporter

	Garasjeanlegg	Garasje/bod borettslaget
Anskaffelsesår	**1973**	**2008**
Anskaffelseskostnad	**kr 44 000**	**kr 8 000**

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

Note 8 - Andre fordringer

	2023	2022
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	994 465	845 304
Sum	**994 465**	**845 304**

Note 9 - Endringer egenkapital

	2023	2022
Egenkapital 01.01.	4 917 199	5 885 739
Årets resultat	310 083	-968 540
Egenkapital 31.12.	**5 227 282**	**4 917 199**

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**Husbanken**	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**12129316916**	**12128003043**	**11496492 7**	**16365854622**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2014	2014	2005	2022
Rentesats:	5.45 %	5.45 %	3.854 %	5.45 %
Beregnet innfridd:	30.05.2024	30.03.2029	01.11.2030	30.06.2047
Opprinnelig lånebeløp:	200 000	1 500 000	4 908 000	1 600 000
Lånesaldo 01.01:	32 643	690 313	1 885 006	1 578 734
Avdrag i perioden:	22 821	97 019	212 426	34 685
Lånesaldo 31.12:	**9 822**	**593 293**	**1 672 580**	**1 544 049**

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	24	85 034	2 040 816
	12	82 767	993 204
	12	65 476	785 712

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

Note 11 - Borettsinnskudd

Borettsinnskudd fra 1973 kr 2 634 000. Garasjeinnskudd fra 1973 kr 44 000.

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

Resultat og balanse med noter for Ulstrupsvei Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Ulstrupsvei Borettslag

Styreleder	Reidun-Synøve Osflaten (sign.)	28.02.2024
Styremedlem	Øivind Nilsen (sign.)	27.02.2024
Styremedlem	Kristian Martinsen (sign.)	22.02.2024

Til generalforsamlingen i
Ulstrupsvei Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Ulstrupsvei Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 310 083. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisorgruppen

Revisorgruppen Østfold AS
Hundskinnveien 98
N-1711 Sarpsborg

Tlf.: +47 69 13 98 88

E-post: sarpsborg@rg.no

Foretaksregisteret
NO 930 575 828 MVA

www.rg.no

Partnere:
Kristen Grivi
Kay Åge Minge
Geir Brautaset

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

UHY

Statsautoriserte revisorer

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 28. februar 2024
Revisorgruppen Østfold AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

Protokoll

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Ulstrupsvei Borettslag torsdag 04.04.2024 kl. 19:00 - SOBBLs lokaler St. Mariegate 112, møterom kantine .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Karine Torstensen

1.2 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Karine Torstensen

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 10
Antall fullmakter: 3
Antall stemmeberettigede: 13

I tillegg møtte
Medeiere/andre: 1
Fra SOBBL: Karine Torstensen

Vedtak:
Godkjent.

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:
Valgt ble: Mona Jakobsen og Siv Jacobsen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:
Godkjent.

2. Årsmelding for 2023

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering

3. Regnskap og revisors beretning for 2023

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

4. Innkomne saker

4.1 Fra andelseier: Skille ut strømkostnad på fellesområde i hybelhus.

Per-Einar Stordahl foreslår: "Siden hybelhusene 42,44 og 46 har en strømkostnad som alle leilighetene er med på å betale, foreslår jeg at det er på tide at dette deles hybelhusene imellom. Forslaget mitt er: Strømkostnadene på fellesområdet i hybelhus fordeles mellom hver leilighet i hvert enkelt hybelhus.
Begrunnelsen er økte kostnader på spotpris-strøm og nettleie. De er de eneste som ikke trenger å betale all kostnad for oppvarming. Jeg antar at strømregningen har økt ganske kraftig de siste årene og ber om at styret legger frem kostnader på dette.

Dette er en kostnad 36 andeler i borettslaget ikke har noen befatning med og burde heller ikke belastes oss. Det holder at vi er med på å vedlikeholde veranda i hybelhus.

konklusjon: Stemme over at hybelhusene 42, 44 og 46 selv dekker kostnadene i fellesområdene/gang/trappegang. "

Styrets innstilling: Styret har blitt informert om at strøm i hybelhus er lagt inn i beregning av husleiebrøken fra bygge- og finansieringsplanen før borettslaget ble stiftet, og at det i utgangspunktet ikke kan endres uten at det foreligger en vesentlig endring. Økte strømkostnader er ikke å anse som en vesentlig endring. Balkonger/verandaer er borettslagets ansvar uavhengig av om de er i hybelhus eller rekkehus.

Vedtak:
Saken avvises.

4.2 Fra andelseier: Ladestolper nedre plan.

Per-Einar Stordahl foreslår: "Det er veldig bra at vi her nede i 12,14 og 16 har lademuligheter, men at det skal forekomme et påslag på 2,1 pr kWh på spotprisen er helt urimelig. Da vi nå kommer inn i en periode hvor spotprisen er lavere tilsvarer dette 150-200 % mer i kostnad pr kWh. Det har seg faktisk sånn at et borettslag ikke skal tjene penger.
Konklusjon: stemme over at 1,50 vil være en tilstrekkelig pris pr kWh. Evt. stemme over en annen pris."

Styrets innstilling: Styret har sendt inn et forslag til Elaway. De skal sjekke om det dekker utgiftene til nettleien. Avventer sluttsvar.

Vedtak:
Saken tas til orientering.

4.3 Fra andelseier: Gjennomgang av ordensreglement.

Per-Einar Stordahl foreslår: " Det er vel kanskje på tide å oppgradere ordensreglene med tanke på når det skal være stille i ukedager man-fred, samt lørdag og søndag?

Konklusjon: Stemme over tidspunkt for når det skal være stille på ukedager og helger. Mitt forslag er at det burde være stille kl 22 i ukedager og kl 0000 på lørdager. Søndager kl 2100. Når det kommer til snekkerarbeider så burde det være avsluttet senest kl 2000 på lørdager. Evt. stemme over andre forslag til klokkeslett."

Styrets innstilling:

Dagens ordlyd: "Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene.
Det skal i alminnelighet være rolig i borettslaget mellom klokken 22.00 og 08.00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utøves annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.
Oppussingsarbeider, reparasjoner eller andre gjøremål i boligen som medfører støy og høy lyd (banking, snekring, boring, sliping, saging, etc.) er tillatt på:
Hverdager mellom klokken 08.00 og 20.00 samt lørdager mellom klokken 08.00 og 16.00."

Styret foreslår at generalforsamlingen avgjør om stilletid skal være mellom 22.00 og 08.00 (som i dag) eller endres til fra kl. 22.00 og 08.00 på hverdager, kl. 00.00 og 08.00 på lørdager og kl. 21.00 og 08.00 på søndager (Per-Einars forslag).

Styret foreslår også at generalforsamlingen avgjør om "snekkerarbeid" på lørdager skal være tillatt frem til kl. 16.00 (som i dag), frem til kl. 18.00 (styrets forslag) eller kl. 20.00 (Per-Einars forslag).

Vedtak:
Stilletid: Det ble stemt med 8 for dagens løsning og 5 for Per-Einars forslag. Forslaget ble ikke vedtatt.

"Snekkerarbeid": Det ble stemt på 3 forslag, og styrets forslag (kl. 18) fikk flertall med 7 stemmer.

4.4 Fra andelseier: Oppmerking av ladeplasser/skilting

Per-Einar Stordal foreslår: "Vi opplever ofte at ladeplassene her nede blir benyttet til vanlige fossile biler, noen ganger er det faktisk ikke plass til å kunne komme til ladeplassene grunnet disse bilene, eller andre el-kjøretøy som er på besøk hos andelseiere i laget.
Konklusjon:
Oppmerking med skilt for biler som står til lading. Tekst: Kun for ladende biler og en advarsel om at overtredelse kan medføre økonomisk sanksjon eller borttauing på eiers regning."

Styrets innstilling: Styret har planer om dette, og oppmerking av ladeplasser skal gjøres når været tillater det.

Vedtak:
Saken tas til orientering.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2023 til ordinær generalforsamling 2024.

Forslag: 60.000,- til intern fordeling.

Vedtak:
Som forslag.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Reidun-Synøve Osflaten er på valg.

Styrets forslag: Øivind Nilsen. Andre forslag: ingen

Vedtak:
Valgt ble: Øivind Nilsen

6.2 Valg av styremedlemmer

Kristian Martinsen og Øivind Nilsen er på valg.

Styrets forslag: Reidun-Synøve Osflaten for 1 år og Remi Spjøtvoll for 2 år. Andre forslag: ingen

Vedtak:
Valgt ble: Reidun-Synøve Osflaten for 1 år og Remi Spjøtvoll for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Cato A. Pedersen og Remi Spjøtvoll er på valg.

Styrets forslag: Cato A. Pedersen. Andre forslag: ingen

Vedtak:
Valgt ble: Cato A. Pedersen

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Vedtak:
Styret fungerer som valgkomite.

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

Vedtak:
Delegat: Øivind Nilsen

Varadelegat: Remi Spjøtvoll

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.
Sarpsborg, 04.04.2024.

Karine Torstensen, møteleder (sign.)
Siv Jacobsen, protokollvitne (sign.)
Mona Jakobsen, protokollvitne (sign.)

Vedtekter

for Ulstrupsvei borettslag org nr. 953102463

tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

Vedtatt av generalforsamlingen den 01.06.04
Nytt punkt 8-3 (3) og 8-3 (4) vedtatt på generalforsamling 10.04.18
Nytt punkt 8-3 (5) vedtatt på generalforsamling 25.04.19

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

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

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

(3) Styret får i fullmakt til å fatte vedtak på utbygging av verandaer og plattinger, hvor følgende bestemmelser legges til grunn:
- Alle ombygginger/påbygginger må det søkes om til styret før tiltaket iverksettes. Det skal fremlegges tegninger i rett målestokk for det enkelte tiltak.
- Alle kostnader vedrørende plattinger og verandaer skal hver beboer selv betale. Den enkelte andelseier må også sørge for melding til kommunen ift. Plan og Bygningslovens bestemmelser.
- Fremsiden av leiligheten: Høyden av plattingen skal være maks 25 cm over bakkeplan på laveste punkt. Rekkverk skal være på maks 90 cm. Skader på plattinger ved f. eks snømåking skal ikke belastes verken den som måker snø eller borettslaget.
- Baksiden av leiligheten: Verandaen skal ikke overstige 1 meter ut fra le-vegg mellom leilighetene. Endeleilighetene har i tillegg lov å bygge maks 2 meter til siden hvis dette er mulig for den enkelte leilighet og at det ikke er til hinder for andre i laget. Maks høyde på verandaene er som standard fra byggetiden og skal ikke bygges over kjellervinduene.
- Fargevalg skal følge husets farger.
- Andelseier må selv bekoste vedlikehold i forbindelse med tiltaket. I tillegg må andelseier selv bekoste eventuell fjerning og oppbygging av tiltaket, dersom borettslaget må foreta vedlikehold som krever at tiltaket må fjernes.

Søknad om andre tiltak utover ovennevnte må fremmes for generalforsamling. ***(Vedtatt 2018)***

(4) Styret får fullmakt til å godkjenne søknader om innsetting av ventil tilknyttet avtrekksvifte. Tiltaket må utføres forskriftsmessig. ***(Vedtatt 2018)***

(5) Installering av varmtvannsbereder på fellesareal i 4-mannsboliger ***(Vedtatt 2019)***

Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader fra andelseiere i 4-mannsboligene, om å installere varmtvannsbereder i fellesrom i kjeller på følgende vilkår:

- Det skal søkes styret om tillatelse før berederen installeres.
- Tiltaket gjelder på fellesareal i 4-mannsboliger der dette lar seg gjennomføre, uten unødig ulempe for øvrige andelseiere.
- Styret skal anvise plass der berederen skal installeres.
- Andelseier må deretter fremvise planer fra rørlegger for tilgang til sluk. Andelseier må selv bekoste eventuelt opplegg av rør til sluk og alle andre kostnader dette måtte medføre.
- Installering av bereder skal utføres av autoriserte fagfolk, og tiltaket skal utføres og installeres i henhold til gjeldende forskrifter og normer.
- Strømledninger skal føres fra andelseiers eget sikringsskap.
- Andelseier har ansvaret for og må selv bekoste alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under, eller som senere måtte oppstå, som følge av installeringen av berederen.
- Andelseier skal for egen kostnad sørge for nødvendig vedlikehold og utskifting av berederen, strømledninger, vann-rør m.m. tilknyttet berederen.
- Andelseier må for egen kostnad fjerne hele eller deler av tiltaket, dersom dette skulle være nødvendig, i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningene. På samme måte må andelseier for egen kostnad besørge eventuell remontering.
- Etter installeringen, skal andelseier fremlegge samsvarserklæring og dokumentasjon på at arbeidene er utført etter gjeldene forskrifter og normer.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styret representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan beslutte å gi styremedlemmer eller forretningsfører rett til å tegne lagets navn, i tråd med retningslinjer fra lagets revisor eller annen myndighet. Styret kan når som helst kalle fullmakten tilbake.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

Revidert: 14.01.2025

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 mandager kl. 12.00

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.

Telefon: 69 13 10 00
Org. nr.: 848 720 712
Autorisert regnskapsførerselskap

www.sobbl.no - E-post: sobbl@sobbl.no
Besøksadresse: St. Mariegt. 112, 1725 Sarpsborg
Postadresse: Postboks 335, 1702 Sarpsborg

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

Revidert: 14.01.2025

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. *Kan belastes kjøper dersom det er avtalt på forhånd*	kr. 6.300,-	betales av selger
• Bruk av forkjøpsrett, inkl. mva.	kr. 6.800,-	betales av forkjøpsberettiget
• Eierskiftegebyr inkl. mva. *Gjelder for borettslag, sameier, boligaksjeselskap*	kr. 5.800,-	betales av selger
• Medlemskap i SOBBL pr. andelseier *(Innmeldingsgebyr kr. 300,- og kontingent kr. 250,-)*	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 utlysningsperioden, 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.

Telefon: 69 13 10 00
Org. nr.: 848 720 712
Autorisert regnskapsførerselskap

www.sobbl.no - E-post: sobbl@sobbl.no
Besøksadresse: St. Mariegt. 112, 1725 Sarpsborg
Postadresse: Postboks 335, 1702 Sarpsborg

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

Revidert: 14.01.2025

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/oppsigelsesvilkår:
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.

Telefon: 69 13 10 00
Org. nr.: 848 720 712
Autorisert regnskapsførerselskap

www.sobbl.no - E-post: sobbl@sobbl.no
Besøksadresse: St. Mariegt. 112, 1725 Sarpsborg
Postadresse: Postboks 335, 1702 Sarpsborg

Dagbok nr 3159 dbt 9/5-74
Tune sorenskriverembete
Pantebok A138

120r

Leiekontrakt

Undertegnede, Håkon Borgen, f.lo.oktober 19o5, som eier av Borgen Vestre Gnr. 48, br.nr. 7 i Skjeberg, nedenfor kalt utleieren, og Ulstrupsvei Borettslag, nedenfor kalt leieren, har i dag inngått slik leiekontrakt:

1.

Håkon Borgen bortleier til leieren sin eiendom tomt nr 2, G.nr 48, Bnr. 7 som ved kart- og oppmålingsforretning avholdt den 4. juni 1962 er målt til 23.959 m2.

2.

Tomten skal benyttes til boligutbygging, og leiekontrakten er betinget av at leieren får konsesjon på tomten og myndighetenes samtykke til å benytte tomten til boligformål. Tomten stilles til leierens disposisjon fritt for pengeheftelser eller andre heftelser som kan hindre leierens utnyttelse av tomten til boligformål.

3.

Leieforholdet inntrer 1. januar 1974, og er uoppsigelig i 99 år. Ved leietidens utløp har leieren rett til, om han ønsker det, å innløse tomten etter gjeldende eiendomspriser på innløsningsdagen. Hvis leieren ikke benytter denne rett, og kontrakten ikke etter nærmere avtale blir forlenget, har grunneieren rett til å overta tomten med påstående bygninger etter takst.

4.

I leie betales kr. 7.19o.- pr. år svarende til kr. 3oo.- pr.da. som betales forskuddsvis den 1. januar hvert år, første gang 1. januar 1974. Den fastsatte leie forutsettes godkjent av prismyndighetene.
Grunnleien kan av partene forlanges regulert hvert 1o.år etter prisnivået for bortleie på reguleringstidspunktet.

5.

Utleieren er uten ansvar for byggegrunnens beskaffenhet eller bæreevne.

6.

Leieren skal i leietiden ha rett til fremleie av tomten eller deler av denne i forbindelse med overdragelse av de på tomten oppførte bygninger.

7.

Til sikkerhet for riktig betaling av grunnleien, har utleieren 1. prioritets panterett i leieretten og bygningene på tomten, eller eventuellt i deres forsikringssum.
For byggelån og faste pantelån på de på tomten oppførende og oppførte bygninger, pliikter utleieren å vike prioritet med sin panterett.
Så lenge det hviler lån av Husbanken på bygningene på tomta skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Festeavgiften ikke kunne forhøyes oftere enn hvert 1o. år. Uten bankens samtykke kan avgiften bare forhøyes i samsvar med gjensidig avtale om regulering i henhold til endringer i rentenivået og/eller konsum- eller engrosprisindeksen.

B. Grunneieren skal til enhver tid bare ha prioritet for forfallen festeavgift for inntil 1 år (foruten retten til framtidig avgift), såfremt han har betinget seg panterett i bygningene for festeavgiften.

C. Festeren skal ha rett til etter festetidens utløp å innløse tomta etter dens verdi på løsningstiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren eller dens forgjengere, såfremt ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår eller overta bygningene på tomta etter lovlig skjønn.

8.

Nærværende leiekontrakt er fra leierens side betinget av Husbankens godkjennelse.

9.

Ved mislighold av kontrakten fra leierens side, skal utleieren ha rett til å få sitt tilgodehavende dekket ved å selge de på tomten oppførte bygninger overensstemmende med bestemmelser i tvangsfullbyrdelsesloven.

1o.

Leieren bærer alle kostnader ved opprettelsen av denne kontrakt.
Nærværende kontrakt er oppretter i 2 - to - eksemplar - ett til hver av partene.

Skjeberg 3o. januar 1974

Håkon Borgen

ULSTRUPSVEI BORETTSLAG

Vi bekrefter herved at underskriverne har undertegnet denne kontrakt i vårt nærvær, og at de er over 2o år.

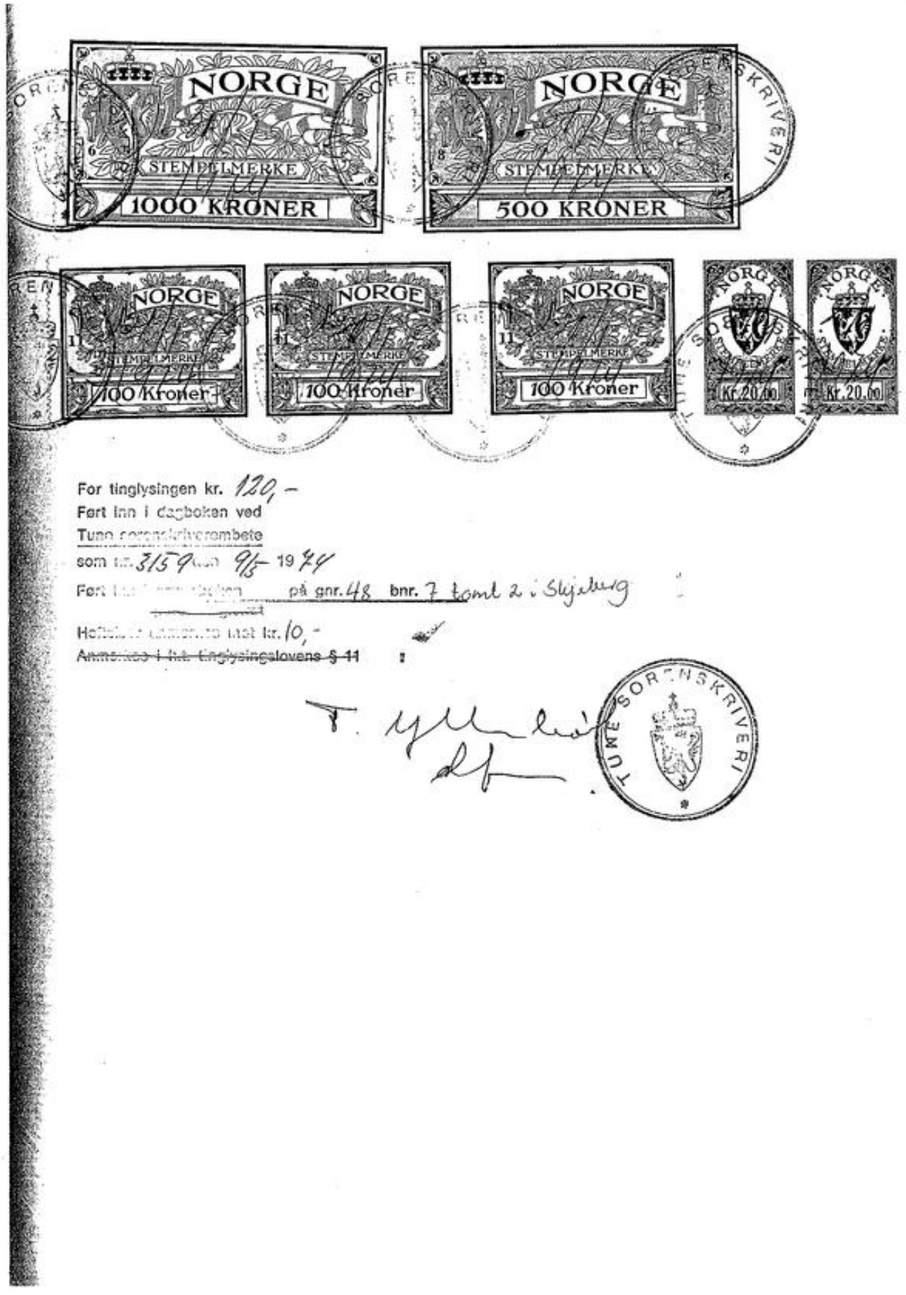
Skjeberg

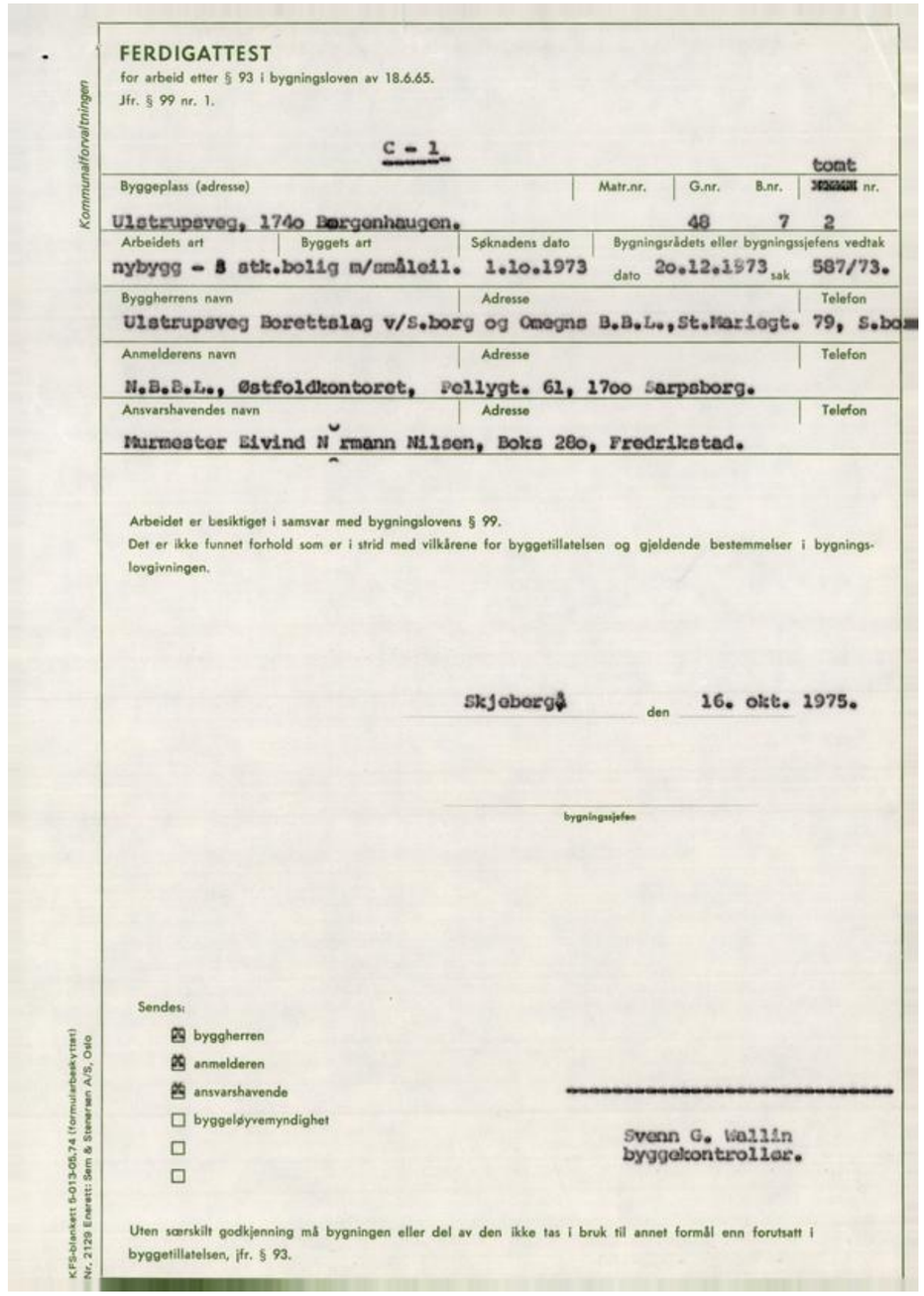
K. Brandsdal

født: 19/8-3o
adr. Olsokvn. 4o
Sarpsborg

J. Tøgersen

født: 21/11-11
adr. O. Amundsensvei 17
Lande pr Sarpsborg





Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

C - 1

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	tomt nr.
Ulstrupsveg, 174o Borgenhaugen.		48	7	2

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
nybygg - 8 stk.bolig m/småleil.		1.1o.1973	dato 2o.12.1973 sak 587/73.

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Ulstrupsveg Borettslag v/S.borg og Omegns B.B.L., St.Mariegt. 79, S.bo		

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
N.B.B.L., Østfoldkontoret, Pellygt. 61, 17oo Sarpsborg.		

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Murmester Eivind Nørmann Nilsen, Boks 28o, Fredrikstad.		

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Skjeberg den 16. okt. 1975.

bygningssjefen

Sendes:

- [x] byggherren
- [x] anmelderen
- [x] ansvarshavende
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [ ]
- [ ]

Svenn G. Wallin
byggekontrollør.

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

KFS-blankett 5-013-05.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2129 Enarett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

C - 2

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	~~Tomt~~ Parsell-nr.
Elstrupsveg, 1740 Børgenhaugen.		48	7	2

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
nybygg - 3 stk. bolig m/småleil.		1.10.1973	dato 20.12.1973 sak 587/73

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Ulstrupsveg Borettslag v/S.borg og Omegns B.B.L.,	St.Mariegt. 79,1700 Sarpsborg.	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
N.B.B.L., Østfoldkontoret,	Pellygt. 61, 1700 Sarpsborg.	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Murmester Eivind Normann Nilsen,	Boks 280, 1600 Fredrikstad.	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Skjeberg, den 3. okt. 1975.

bygningssjefen

Svenn G. Wallin

Sendes:
- [x] byggherren
- [x] anmelderen
- [x] ansvarshavende
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [ ]
- [ ]

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

KFS-blankett 5-013-05.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2129 Eneretti: Sem & Stenersen A/S, Oslo

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

C3

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	~~Tomt~~ Parsell-nr.
Ulstrupsveg, 1740 Børgenhaugen.		48	7	2

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
nybygg - 3 stk. bolig m/småleil.		1.10.1973	dato 20.12.1973 sak 587/73

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Ulstrupsveg Borettslag v/S.borg og Omegns B.B.L.,	St.Mariegt. 79, Sarpsborg.	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
N.B.B.L., Østfoldkontoret,	Pellygt. 61, 1700 Sarpsborg.	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Murmester Eivind Normann Nilsen,	Boks 280, Fredrikstad.	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Skjeberg, den 2. sept. 1975.

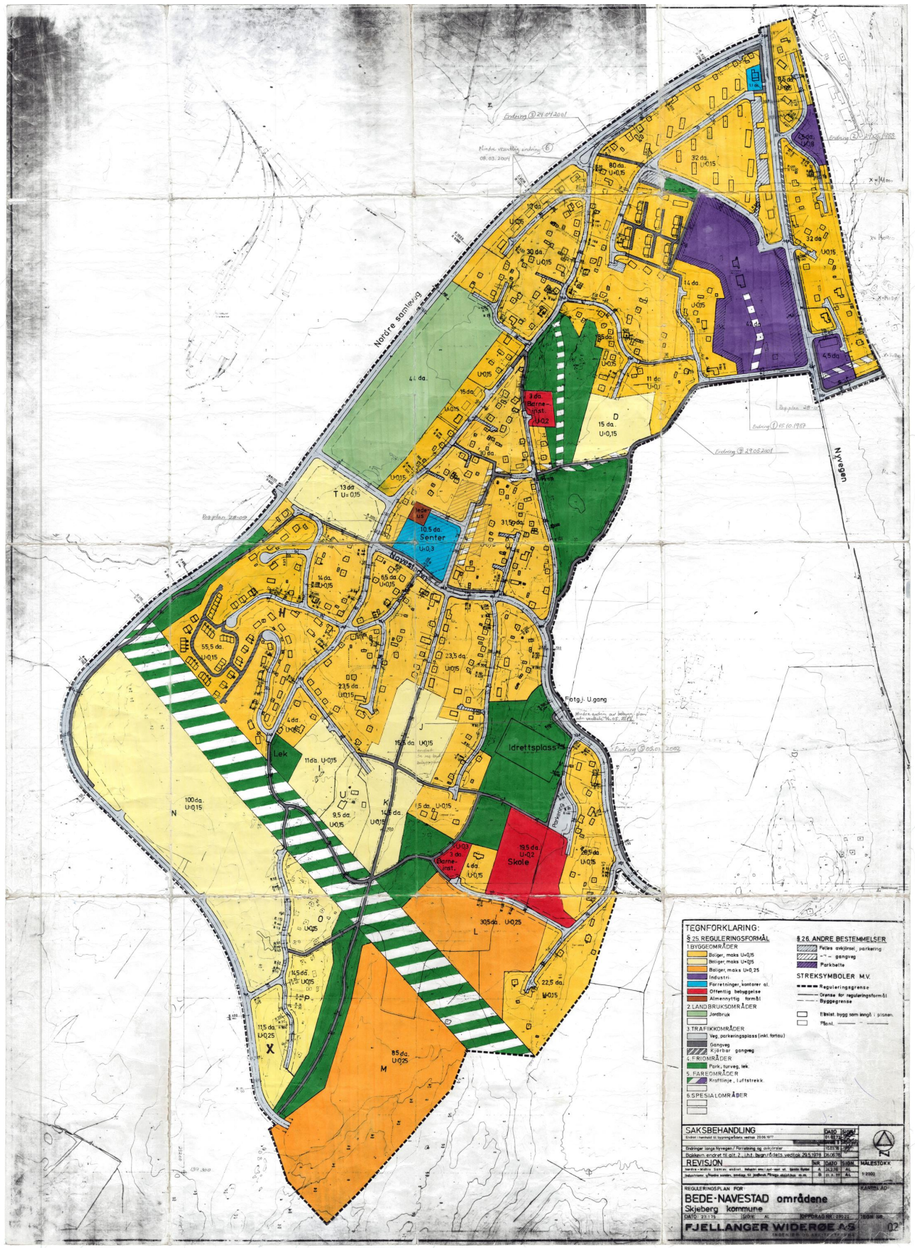
bygningssjefen

Svenn G. Wallin

Sendes:
- [x] byggherren
- [x] anmelderen
- [x] ansvarshavende
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [ ]
- [ ]

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

KFS-blankett 5-013-05.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2129 Eneretti: Sem & Stenersen A/S, Oslo



SARPSBORG KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

BEDE / NAVESTAD

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

Planområdet reguleres med følgende formål:

- **F** Byggeområder
- **F** Trafikkområder
- **F** Friområder
- **F** Fareområder
- **F** Landbruksområder.
- **F** Spesialområder
- **F** Fellesområder

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Fylkesmannen i Østfold 13.02.1979

Reguleringsbestemmelsene er datert:

Revidert: **24.02.1987, 09.02.2001, 05.03.2002, 30.12.2003, 01.09.2009, 22.03.2012**

§1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Før behandling av søknad om byggetillatelse skal det for områdene D, I, J, K, L, M, N, O, P, T, U og X foreligge detaljert bebyggelsesplan i målestokk 1:1000 godkjent av bygningsrådet.

§2. Områder for boligbebyggelse.

a). I områdene L, M, X og K – nordre del, kan det oppføres rekke- og atriumshus i inntil 2 etasjer inklusiv eventuell sokkeletasje. *(endret i Det faste utvalget for plansaker i møte 05.03.2002)*

b). I de øvrige områder kan det oppføres frittliggende bolighus i 1 etasje. Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.

c). For frittliggende bolighus skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Frittliggende garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

d). For rekkehus og atriumshus skal det avsettes plass til 1 garasje pr. leilighet samt oppstillingsplass for 1 bil pr. 4. leilighet. Garasjer og parkeringsplasser bør utføres som fellesanlegg.

e). Rekke- og atriumshus skal ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn godkjent av bygningsrådet.

f). Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.

§3. Område for offentlig boligbebyggelse.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, beplantning, innhegning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

§4. Område for forretningsbebyggelse og andre serviceanlegg.

a). Forretnings-, kontor- og serviceanlegg kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillate at 2. etasje innredes til boligformål. Forøvrig kan ikke boliger oppføres i disse områder.

b). Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

c). Hver bedrift skal på egen grunn ha plass for parkering, samt på- og avlessing, nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.

d). Parkeringsbehovet for bedehuset skal dekkes på senterområdet.

§5. Friområder.

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til friområdene, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

§6. Område for industri.

a). Innenfor industriområdet kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes at bygningsrådet. Parsellene skal ha en mest mulig regelmessig form.

b). Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet, som kan fastsette at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til bestemte deler av arealet eller til andre industristrøk.

c). Hvor det i planen er vist isolasjonsbelte mot veg eller tilstøtende områder skal dette opparbeides parkmessig. Det kan ikke bebygges eller nyttes til lagring.

d). Bebyggelsen skal oppføres av branntrygge materialer.

e). Den tillatte utnyttelsesgrad er 0.8. Den ubebygde del av tomten tillates ikke nyttet til lagring uten bygningsrådets samtykke.

f). I industristrøket tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterleilighet o.l. dersom helserådet samtykker.

g). Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjenne gjerdenes plassering, høyde, konstruksjon og farge. Isolasjonsbelte mot veg kan bare inngjerdes med lave parkgjerder.

h). Hver bedrift skal på egen grunn ha minst 1 oppstillingsplass for bil pr. 100 m^2 gulvflate for industri og pr. 200 m^2 gulvflate for lager.

§7. Fellesbestemmelser.

a). Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får

en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

b). Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. For rekkehusbebyggelsen kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus.

c). Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

d). Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

e). Ingen tomt må beplantes med trær eller bukser som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.

f). Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Sarpsborg kommune.

Gjelder endring godkjent 15.10.1987 - tillegg til bestemmelser:

§8. Område for allmennyttig formål.

a). Området skal benyttes til forsamlingshus.

b). Bygning skal oppføres med saltak.
Mønehøyde skal ikke overstige 12 m.
Takvinkel skal være maks. 38º.
Bebyggelsens samlede grunnflate skal ikke overstige 25 % av tomtens nettoareal.

c). Området skal på egen grunn ha plass for parkering nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.

§9. Område for blandet utnyttelse.

a). Området F/I_1 er regulert til forretninger, kontor- og industriformål.

b). De spesielle bestemmelser som gjelder for disse reguleringsformål, ref. §4 og §5, gjelder for "blandingsområdet".

Vedlegg

Bede / Navestad 28-03

Gjelder for endring av området mellom Johan Paulsens vei og Nordbergveien – godkjent 24.04.2001-

FELLESBESTEMMELSER

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

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

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

Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart.

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

1. BYGGEOMRÅDE; bolig

1.1 I område B1 kan det oppføres bolig i maks 2 etasjer med maksimal gesimshøyde på 5,5 meter og maksimal mønehøyde på 8,0 meter. Ny bebyggelse skal fortrinnsvis ha saltak, med takvinkel mellom 22 og 42 grader.

1.2 Tillatt bebygd areal (BYA) må ikke overstige 25% av tomtens nettoareal. Med BYA forstås totalt bebygd areal (inkl. garasjer) delt på netto tomteareal (inkl. fellesareal). Bebyggelsens endelige plassering på tomten fastsettes av kommunen.

1.3 Garasje/carport oppføres i 1 etasje, og skal være tilpasset boligbebyggelsen med hensyn til materialvalg, form og farge.

1.4 Boligbebyggelsen skal ha adkomst fra Johan Paulsens vei.

1.5 I regulert boligområde skal anlegges parkeringsplass/biloppstillingsplass på egen grunn som følger:

Boenheter mindre enn 65 m²	:	1 biloppstillingsplass pr. enhet
Boenheter mellom 65 og 85 m²	:	1,5 biloppstillingsplass pr. enhet
Boenheter over 85 m²	:	2 biloppstillingsplasser pr. enhet

Opparbeidelse, drift og vedlikehold av parkeringsplasser i tilknytning til bebyggelse er utbyggers ansvar.

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER; annen veggrunn

3.1 Trafikkområde; annen veggrunn kan nyttes til skråning, grøft, snødepo eller liknende.

6. SPESIALOMRÅDER; frisiktsone vei

6.1 Frisiktsone er regulert ved felles avkjørsel til Johan Paulsens vei i en sektor på 4x50 meter.

6.2 I frisiktsonen skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers planum.

7. FELLESOMRÅDER

7.1 Felles lekeplass

7.1.1 Fellesområde FE1 skal nyttes til felles lekeplass for beboerne i B1. Det skal ikke oppføres bygninger i fellesområdet. Unntak kan gjøres for mindre bygninger som naturlig hører hjemme i et lekeområde.

7.1.2 Felles lekeplass skal være forsynt med gjerde mot vei.

7.2 Felles avkjørsel

7.2.1 Felles avkjørsel Fe2 skal nyttes til felles avkjørsel for bebyggelsen i område B1.

Gjelder for mindre vesentlig endring av reguleringsplan for Bede-Navestad - Borgen vestre – godkjent 08.03.2004.

BYGGEOMRÅDER (PBL. pgf. 25.1)

§1 Fellesbestemmelser

1. Som en del av rammesøknaden skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:200 eller 1:100 som blant annet skal vise:

- Avgrensninger for planen med omsøkt bygg/tiltak markert, påført piler for adkomst- og inngangsforhold.
- Terrengforhold skal vises med eksisterende koter, prosjekterte koter, nødvendige punkthøyder.
- Trafikkforhold med kjøreveger og gangveger, plasser og parkering. Hovedadkomst for gående og kjørende, vegbredder, nødvendig snuplass, fremkommelighet for utrykningskjøretøy m.m., parkering for bil og sykkel, tilgjengelighet for bevegelseshemmede.
- Tekniske forhold som avrenning, håndtering av overflatevann og arealenes materialbruk.
- Plassering av oppsamlingsutstyr for avfall i h.h.t. renovasjonsforskriftene.
- Vegetasjon og grøntanlegg skal vises med eksisterende vegetasjon som skal bevares, områder der tekniske anlegg og andre terrenginngrep får konsekvenser for vegetasjon, ny vegetasjon med plantenavn og antall.

Vedlegg

Bede / Navestad 28-03

Utomhusplaner som ikke oppfyller intensjonene i bestemmelsen på en tilfredsstillende måte, kan avslås av kommunen.

Uteanlegget skal være opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen før første bolig tas i bruk.

Lekeplasser skal opparbeides i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr fra Barne- og Familiedepartementet.

Arealer skal beregnes etter Norsk Standard NS 3940.

§2 B1 - Boliger med tilhørende anlegg

1. I feltet for bolig kan det oppføres rekkehus.
2. For boligfeltet er maksimal BYA 27 % av netto tomteareal.
3. Maksimale mønehøyder settes til 9 meter og gesimshøyder skal ikke overskride 7 meter over gjennomsnittlig opprinnelig terreng på byggetomta.
4. Boligene skal bygges innenfor byggegrensen som er angitt på planen.
5. Carport/garasje kan bygges 8 meter fra senterlinje regulert felles avkjørsel, dersom den ligger vinkelrett eller tilnærmet vinkelrett på vegen og 4,5 meter fra senterlinje felles avkjørsel, dersom den ligger parallelt eller tilnærmet parallelt med vegen.
6. Carport/garasje kan bygges inntil 1 meter fra tomtegrense med unntak av punkt 5
7. Avfallsboder og andre boder kan bygges inntil 4,5 meter fra senterlinje felles avkjørsel.
8. Uteoppholdsareal/lekeplasser
   I B1 skal det settes av areal og opparbeides felles lekeplass tilsvarende minimum 25 m2 pr. bolig som fordeles på de forskjellige typer lekeplasser. Minimum 5 m2 av lekeplassareal pr. bolig skal settes av til lekeplass ved inngang. Gangavstanden til inngangs- lekeplassen skal være maksimum 50 m fra de boligene den skal betjene. Plassen skal inneholde minimum en sandkasse, en benk og noe fast dekke som er flatt nok til trehjulssykling.

§3 B2 - Boliger med tilhørende anlegg

1. I feltet for bolig kan det oppføres eneboliger.
2. For boligfeltet er maksimal BYA 21 % av netto tomteareal.
3. Maksimale mønehøyder settes til 9 meter og gesimshøyder skal ikke overskride 7 meter over gjennomsnittlig opprinnelig terreng på byggetomta.
4. Boligene skal bygges innenfor byggegrensen som er angitt på planen.
5. Carport/garasje kan bygges 8 meter fra senterlinje regulert felles avkjørsel, dersom den ligger vinkelrett eller tilnærmet vinkelrett på vegen og 4,5 meter fra senterlinje felles avkjørsel, dersom den ligger parallelt eller tilnærmet parallelt med vegen.
6. Carport/garasje kan bygges inntil 1 meter fra tomtegrense med unntak av punkt 5
7. Avfallsboder og andre boder kan bygges inntil 4,5 meter fra senterlinje felles avkjørsel.

§4 B3 - Boliger med tilhørende anlegg

1. I feltet er det eksisterende eneboliger.
2. For boligfeltet er maksimal BYA 21 % av netto tomteareal.
3. Maksimale mønehøyder settes til 9 meter og gesimshøyder skal ikke overskride 7 meter over gjennomsnittlig opprinnelig terreng på byggetomta.
4. Boligene skal bygges innenfor byggegrensen som er angitt på planen.
5. Carport/garasje kan bygges 8 meter fra senterlinje regulert felles avkjørsel, dersom den ligger vinkelrett eller tilnærmet vinkelrett på vegen og 4,5 meter fra senterlinje felles avkjørsel, dersom den ligger parallelt eller tilnærmet parallelt med vegen.
6. Carport/garasje kan bygges inntil 1 meter fra tomtegrense med unntak av punkt 5
7. Avfallsboder og andre boder kan bygges inntil 4,5 meter fra senterlinje felles avkjørsel.

FELLESAREALER (PBL.pgf. 25.7)

§5 Felles adkomst

1. Felles atkomst skal være for B1, B2 og B3.

§6 Felles parkering

1. Felles parkering skal være for boligfeltet B1 som er vist på plankartet.
2. Parkeringskrav: Det skal anlegges 1 plass pr. boenhet som er mindre enn 65 m2, 1,5 plasser pr. boenhet som ligger mellom 65 – 85 m2 og 2 plasser pr. boenhet som er over 85 m2.
3. Carport/garasje kan bygges 8 meter fra senterlinje regulert felles avkjørsel, dersom den ligger vinkelrett eller tilnærmet vinkelrett på vegen og 4,5 meter fra senterlinje felles avkjørsel, dersom den ligger parallelt eller tilnærmet parallelt med vegen.

Bebyggelsesplan felt J – godkjent 01.09.2009 *(Mindre endring i administrativt vedtak 16.05.2012))*

§ 1 Planens avgrensning
Det regulerte området er på planens arealdel vist med reguleringsgrense.

§2 Reguleringsformål
Området er regulert til følgende formål, jfr. plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 1, 3, 6 og 7:
§ 25, 1. ledd nr. 1 Byggeområder:
- Konsentrert småhusbebyggelse

§ 25, 1. ledd nr. 3 Trafikkområder
- Offentlig kjørevei

§ 25, 1. ledd nr. 6 Spesialområde
- Frisiktsone ved vei

§ 25, 1. ledd nr. 7 Fellesområder
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal GA1 og GA2
- Felles lekeareal

BYGGEOMRÅDER
§3 Fellesbestemmelser

Som en del av byggesøknaden skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:200 eller 1:500 som skal vise:
- Avgrensninger for planen med omsøkt bygg/tiltak markert, påført piler for adkomst- og inngangsforhold.
- Terrengforhold skal vises med eksisterende koter, prosjekterte koter, nødvendige punkthøyder.
- Trafikkforhold med kjøreveger og gangveger, plasser og parkering. Hovedadkomst for gående og kjørende, vegbredder, nødvendig snuplass, fremkommelighet for utrykningskjøretøy m.m., parkering for bil og sykkel, tilgjengelighet for bevegelseshemmede.
- Tekniske forhold som avrenning, håndtering av overflatevann og arealenes materialbruk.
- Plassering av oppsamlingsutstyr for avfall i.h.t. renovasjonsforskriftene.
- Vegetasjon og grøntanlegg skal vises med eksisterende vegetasjon som skal bevares, områder hvor tekniske anlegg og andre terrenginngrep får konsekvenser for vegetasjon, ny vegetasjon med plantenavn og antall.

Utomhusplaner som ikke oppfyller intensjonene i bestemmelsen på en tilfredsstillende måte,
kan avslås av kommunen. Uteanlegget skal være opparbeidet i samsvar med den godkjente
utomhusplanen før første bolig tas i bruk.

Støy fra tekniske installasjoner må ikke overskride de til enhver tid gjeldende grenseverdier.
Bestemmelser i kommuneplan gjelder generelt.
Ny bebyggelse med tilhørende uteareal skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet framstår med et godt enhetlig preg.

§4 B1 – B3 Konsentrert boligbebyggelse
1. I feltene for bolig kan det oppføres tomannsboliger i 1 etasje med tilhørende garasjer/carporter som vist på plankartet. Bebyggelsen skal ha valmet tak. Boliger og garasjer/carport skal gis en god utforming og materialbehandling. Bebyggelsen skal harmonisere med nabobebyggelsen.
2. For boligfeltene er maksimal BYA 27 % av netto tomteareal.
3. Maksimale mønehøyder settes til 6,0 meter og gesimshøyder skal ikke overskride 4,0 meter over gjennomsnittlig opprinnelig terreng på byggetomta.
4. Boligene skal bygges innenfor byggegrenser angitt på planen.
5. Carport/garasje kan bygges 7,5 meter fra senterlinje regulert felles avkjørsel (FA1), dersom bygningen ligger vinkelrett eller tilnærmet vinkelrett på vegen, og 3,5 meter fra

senterlinje felles avkjørsel, dersom den ligger parallelt eller tilnærmet parallelt med vegen.
Carport/garasje kan plasseres i formålsgrense mot lekeplass. *(§4, punkt 5 er endret i administrativt vedtak 16.05.2012)*

6. Avfallsboder og andre boder kan bygges inntil 4,25 meter fra senterlinje kjørevei.

TRAFIKKOMRÅDER

§5 Offentlig kjørevei

1. Offentlig kjørevei skal opparbeides som vist på plankartet etter kommunal standard.

SPESIALOMRÅDER

§6 Frisiktsone ved vei

1. Det skal ikke etableres vegetasjon, eiendomsmarkeringer eller lignende, som er høyere en 0,5 meter i frisiktsonen.

FELLESAREALER

§7 Felles avkjørsel

1. FA1 og FA2 skal være felles for B1, B2 og B3.
2. FA1 skal opparbeides som vist på plankartet.
3. FA2 skal opparbeides med parkmessig standard.

§8 Felles gangareal

1. Felles gangareal, FG1 og FG2, skal være felles for alle boenheter innenfor planområdet.
2. FG1 kan benyttes som kjøreatkomst til boenheter i B1 og B2.

§9 Felles leikeareal

1. Felles leikeareal skal være felles for B1, B2 og B3
2. Leikearealet skal oppfylle kravene i kommunens retningslinjer i vedtatt kommuneplan § 3.3.
3. Leikearealet skal utformes slik at det innbyr til aktivitet og opphold for alle.
   Leikearealet skal inneholde minimum en sandkasse, en benk og noe fast dekke som er flatt nok til trehjulssykling. Ferdig terreng skal ikke overskride 3 m over gjennomsnittelig opprinnelig terreng. For øvrig skal lekeplassen opparbeides i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr fra Barne- og Familiedepartementet. Arealer skal beregnes etter Norsk Standard NS 3940.
4. Leikearealet skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at det samlet framstår med et godt enhetlig preg.
5. Det skal legges til rette for gangforbindelse mellom FG 2 og FA1 gjennom felles leikeareal.

ANNET

§ 10 Kulturminner

1. Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull, og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

§ 11 Universell utforming

1. Boliger med tilhørende uteareal i B1, B2 og B3 skal ha livsløpstandard. Kjørevei, felles lekeareal og gangarealene FG1 og FG2 skal være utformet etter prinsippene for tilgjengelighet for alle.

§ 12 Rekkefølge

1. Følgende skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis:
   - Offentlig kjørevei
   - Felles avkjørsel
   - Felles gangareal FG1 og FG2
   - Felles lekeareal



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Sarpsborg

Beliggenhet
Velkommen til oss i kjernen av Sarpsborg i hyggelige lokaler. Med beliggenhet i bykjernen er det alltid enkelt å komme innom oss.

Vi står klar til å ta imot deg. Velkommen inn for en hyggelig prat!

Meglerhuset Borg AS
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
E-post: borg@proaktiv.no

Med faglig kompetanse, lang erfaring, unik lokalkunnskap og nøye planlegging hjelper vi deg med å finne den rette kjøperen som gir den riktige prisen for din bolig.

Proaktiv Sarpsborg har lang erfaring innenfor salg av bolig, næring og prosjekt. Alle som jobber på kontoret arbeider for at kunder skal få en optimal pris på sin eiendom, i en handel som er trygg både for kjøper og selger.

Her finner du svært erfarne og engasjerte meglere, som har hatt gleden av å hjelpe tusenvis av mennesker med å selge og kjøpe bolig. Det er deres tilnærming til meglerfaget, unike lokalkunnskap og høye kompetanse som gjør at de lykkes så godt.

Proaktiv Sarpsborg vet at salg av eiendom er en tillitssak, og derfor forteller de alltid hva de skal gjøre, og gjør det de har sagt at de skal gjøre. Ved å lage en plan og unngå at tilfeldighetene får spillerom, så oppnår de høyest mulig pris, og gjør prosessen trygg og effektiv.

De står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe eiendom.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat i Torggata 8, og de gleder oss til å ta deg imot.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.



Boligkjøperpakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

18 900,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

9 900,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

18 900,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Les mer om Boligkjøperpakken

I samarbeid med Söderberg & Partners

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Johan Paulsens vei 34A, 1738 Borgenhaugen. Gnr. 1048, bnr. 7, andelsnr. 19, org.nummer 953102463 i Ulstrupsveien borettslag, oppdragsnr.: 109250065

Megler: Kai Roger Hagen, mobil: 90 64 73 94, e-post: kai.roger.hagen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

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

proaktiv.no



Kai Roger Hagen
Eiendomsmegler MNEF
90 64 73 94
kai.roger.hagen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv - Meglerhuset Borg
Postboks 517, 1703 Sarpsborg, 69 12 60 60, borg@proaktiv.no