



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• Sola

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

• Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

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

TELEMARK

• Skien

Prinsessestegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



SARPSBORG - ALVIM

Andelsleilighet beliggende i 1. etasje med veranda og sentral beliggenhet!

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: C. E. Holvers vei 1C, 1725 Sarpsborg

Gnr./Bnr.: Gnr. 1, bnr. 2435, andelsnr. 33, org.nummer 951865982 i Alvimtun borettslag

Prisantydning: 2.000.000,-

Omkostninger: 10.250,-

Andel fellesgjeld: 394.875,-

Totalpris: 2.405.125,-

Boligtype: Leilighet

Eierform: Borettslag

Byggeår: 1990

Rom/soverom: 2/1

BRA: 58 m²

BRA-i: 58 m²

TBA: 8 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: På oppmerkede parkeringsplasser eller langs veien. Parkering på gårdsplassen er forbudt, kun tillatt med på- og avlesning. Borettslaget har noen garasjer. Det er ventelisteordning på disse.

Tomt: 7286 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 6.303,-

Felleskostnader inkl.: Renter og nedbetaling av felles lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt, varmtvann, byggforsikring, kabel-tv og internett, renhold, vedlikehold, forretningsførsel med mer.

Energimerke: Energiklasse: Rød E.

INNHold

2	4	8	10
Nøkkelinformasjon	Nærområdet	Informasjon om boligen	Leder/megler
11	13	19	22
Kontorets side	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
26	96		
Vedlegg	Budskjema		

VELKOMMEN TIL C. E. HOLTERS VEI 1C

Vi starter utendørs...

BYGGEMÅTE

Leilighet i 1. etasje beliggende i flermannsbolig i C.E. Holters vei 1 C. Generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringspunktet. Dagens krav til isolering og tetthet er strengere enn da bygget ble oppført. Isolerglass i treramme. Overflatebehandlet. Ytterdør i tre. Verandadør i tre med isolerglass. Fra soverom er det utgang til en terrasse på ca 8 kvm oppsatt i trekonstruksjoner.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 02.12.25, 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:
- Bad generelt: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG IU:
- Pipe og ildsted: Elementpipe. Boligen har ikke ildsted. Pipe er felles med seksjonen over.

TG 2:
- Vinduer: Forsegling mellom vindusruter med isolerglass vil over tid svekkes slik at risiko for punktering øker med alderen. Det ble ikke registrert eller opplyst om punkterte vindusruter, men det gjøres oppmerksom på at dette kan være vanskelig å konstatere og avhenge av lysforhold, m.m. på befaringspunktet. TG
- Dører: Tilstand settes med tanke på alder. Noe bruksslitasje.
- Innvendige overflater: Noe bruksslitasje med stedvise merker.
- 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.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendige dører: Noe bruksslitasje med stedvise merker.
- Vannledninger: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Avløpsrør: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis

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

- Ventilasjon: Ikke dokumentert service.
- Varmesentral: Det har ikke vært avholdt service på varmepumpe senere år.
- Elektrisk anlegg: Historikk på anlegget er ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget eller utført arbeid.
- Overflater og innredning kjøkken: Tilstand settes med tanke på alder. Noe bruksslitasje med stedvise merker.

Parkering

På oppmerkede parkeringsplasser eller langs veien. Parkering på gårdsplassen er forbudt, kun tillatt med på- og avlesing. Borettslaget har noen garasjer. Det er ventelisteordning på disse.

SOVEROM

Fra soverommet er det utgang til veranda.



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



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

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield

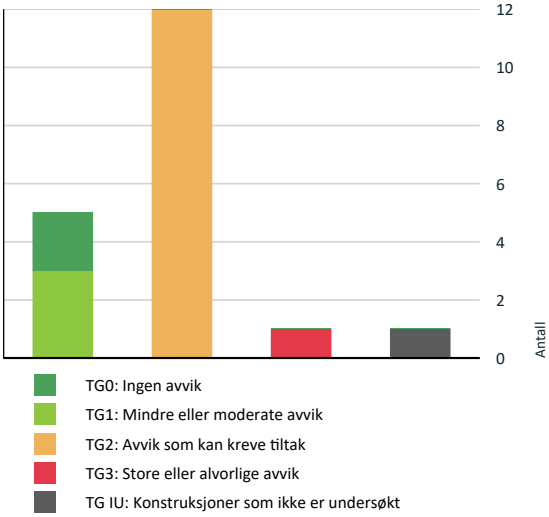
C. E. Holters vei 1 C, 1725 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 2435
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK

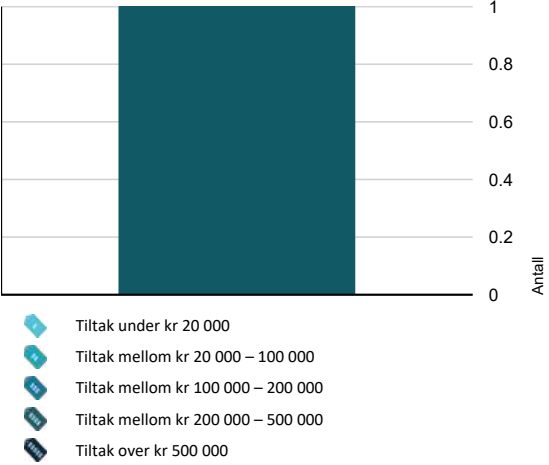


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er viktig og forstå at denne boligen, er en brukt bolig. Brukte boliger vil ha feil eller mangler en ny bolig ikke har. Disse kommer ikke alltid til syne før boligen er bebodd. Denne boligen har blitt noen år og det må regnes med vedlikehold og oppgraderinger av bygningsdeler jmf tilstandsgrad i denne rapport. En eiendom kan objektivt sett være i dårligere stand enn det kjøper har grunn til å regne med uten at selger eller takstmann er å bebreide. Det er ikke opplyst om nedgravde tanker på eiendommen. Det er ikke opplyst om skadedyr på eiendommen. Undertegnede takstmann prøver å ha et klart og tydelig språk. Er det formuleringer eller språk i denne rapport som oppfattes uklart, bes jeg kontaktes for mere infomarsjon.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

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

C. E. Holters vei 1 C, 1725 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 2435
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)



Standard vedtekter for borettslag tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Alvimtun borettslag - Februar 2004
Sist endret 30.04.2014

- 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.

Alvimtun Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Tidspunkt: Mandag 31.03.2025 kl. 19:00

Sted: SOBBLs lokaler, St. Mariegade 112, møterom styre

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 2024
- 3 Regnskap og revisors beretning for 2024
- 4 Innkomne saker
- 5 Godtgjøring til styret
 - 5.1 Godtgjøring til styret
 - 5.2 Fra styret: Lønnet arbeid
- 6 Valg
 - 6.1 Valg av styremedlem for 2 år
 - 6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år
 - 6.3 Valg av valgkomite for 1 år
 - 6.4 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

17.03.2025

Hilsen styret i Alvimtun 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 2024

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

4. Innkomne saker

Ingen innkomne saker.

5. Godtgjøring til styret

- 5.1 Godtgjøring til styret
Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.
- 5.2 Fra styret: Lønnet arbeid
Styret foreslår å øke lønnet arbeid (arbeid utover styrearbeid) opp til kr. 280,- pr time. Ved arbeid på bevegelige helligdager betales 100% tillegg (eks. snøbrøyting). Satsen har stått stille i mange år nå. Lønnet arbeid skal foregå etter avtale med styrets medlemmer.

Forslag til vedtak: Lønnet arbeid (arbeid utover styrearbeid) økes til kr. 280,- pr time. Ved arbeid på bevegelige helligdager betales 100% tillegg. Lønnet arbeid skal foregå etter avtale med styrets medlemmer.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Håvard Ødegård
Styremedlem, Nina Langård
Styremedlem, Sigmun Pedersen
Varamedlem, Unni Espeland
Varamedlem, Henning Nøklebye

- 6.1 Valg av styremedlem for 2 år
Nina Langård er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Gjenvalg av Nina Langård.

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Unni Espeland og Henning Nøklebye er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Gjenvalg av Unni Espeland og Henning Nøklebye.

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

Jan Inge Elvestad og Niels-Oddvar Johansen er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Gjenvalg av Jan Inge Elvestad og Niels-Oddvar Johansen.

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

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

gir med dette fullmakt til:

for å stemme på mine vegne på ordinær generalforsamling i 2025 i Alvimtun Borettslag.

Sted og dato: _____ , ____ / ____ -2025

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 Alvimtun Borettslag for 2024

Alvimtun Borettslag, org.nr. 951865982 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.

Alvimtun Borettslag er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Borettslaget består av 38 enheter, og har beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Borettslagets bygninger er forsikret i If Skadeforsikring.

Styret har bestått av

Styreleder, Håvard Ødegård, Valgt fra 10.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Nina Langård, Valgt fra 29.03.2023, Valgt for 2 år
Styremedlem, Sigmun Pedersen, Valgt fra 10.04.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Unni Espeland, Valgt fra 10.04.2024, Valgt for 1 år
Varamedlem, Henning Nøklebye, Valgt fra 10.04.2024, Valgt for 1 år

Forretningsførsel og revisjon

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

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

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2024

Nye gjerder mot P-plass CE Holtersvei, asfaltert p plass CE Holtersvei 3

Malt div rekkverk/spiler

Forbedret felles uteplass.

Byttet hjullaster

Renset ventilasjon, og avløp

Fjernet trær

Innredning i verktøybod/fått ting i system

Inngått ny avtale vedr. brann/vann

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2024

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Service carmepumper

Bytte stativ varmepumper (reklamasjon)

Male gjerder

Olje uteplatting, lage en vegg til, med vinduer,(vinduene har vi fått gratis) på plattingen, montere plastvegg som er opprullbar.

Få dør til søppel skur, legge nytt plastak.

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 01.02.2025

Resultatregnskap for Alvimtun Borettslag					
	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Innkrevede felleskostnader		1 517 328	1 482 912	1 517 400	1 704 900
Innkrevede kostnader finans		1 159 248	1 016 652	1 159 300	1 153 300
Innkrevede kostnader garasjer		9 000	9 000	9 000	9 000
Inntekter av salg anleggsmidler	3	79 807	0	0	0
Sum inntekter		2 765 383	2 508 564	2 685 700	2 867 200
KOSTNADER					
Personalkostnader	1	146 355	121 729	64 100	85 000
Styrehonorar	2	67 000	120 000	67 000	69 700
Arbeidsgiveravgift og pensjon		30 079	34 079	25 500	21 800
Avskrivning	3	161 203	126 258	126 300	184 600
Revisjonshonorar	4	5 125	4 875	5 200	5 300
Forretningsførerhonorar		102 192	101 262	102 300	104 300
Drift og vedlikehold	5	430 501	1 596 044	116 800	119 400
TV/bredbånd		259 905	236 724	250 900	270 300
Forsikringer		165 612	145 946	162 300	194 400
Kommunale avgifter		543 214	446 676	539 900	648 900
Eiendomsskatt		123 390	123 390	123 400	123 400
Kostnader strøm, energi		26 440	33 641	30 000	27 900
Andre driftskostnader	6	116 556	65 748	39 000	43 500
Sum kostnader		2 177 572	3 156 372	1 652 700	1 898 500
Driftsresultat		587 811	-647 808	1 033 000	968 700
Finansnetto					
Renteinntekter		73 295	80 710	0	0
Rentekostnader		887 853	741 414	896 400	873 300
Sum finansielle poster		-814 558	-660 704	-896 400	-873 300
Resultat		-226 747	-1 308 512	136 600	95 400
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		-226 747	-1 308 512	0	0

