

PROAKTIV

Fin og lys liten leilighet
beliggende i 3. etasje



PER GYNTVEIEN 34



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
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

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@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

AGDER

• **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@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

• **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



KURLAND

Fin og lys liten leilighet beliggende i 3. etasje - Veranda - Grensende til Sarpsborg marka!

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Per Gyntveien 34, 1709
SARPSBORG

Gnr./Bnr.: Gnr. 1, bnr. 4218, andelsnr. 30,
org.nummer 950137258 i PER GYNTV 34
BORETTSLAG

Prisantydning: 990.000,-

Andel fellesgjeld: 222.081,-

Totalpris: 1.222.616,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1976

Rom/soverom: 3/0

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Det er stor felles
parkeringsplass med el. bil lader på
utsiden.
Biloppstillingsplass for bil på felles
parkeringsplass med el. bil ladere på
tomten.

Tomt: 5514 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 4.551,-

Felleskostnader inkl.: Renter og
nedbetaling av felles lån, kommunale
avgifter og eiendomsskatt, festeavgift,
utvendig forsikring, kabel-tv og internett,
vedlikehold, renhold og diverse honorarer.

Omkostninger: 10.535,-

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	12	19	22
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
27	97		
Vedlegg	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



«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.



KURLAND

Kommune: Sarpsborg / Område: Kurland

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et meget populært, barnevennlig og etablert boligområde på Kurland.

Unik beliggenhet med både naturopplevelser og byliv innenfor kort rekkevidde.

Gangavstand til flere butikker og gode bussforbindelser like i nærheten til Sarpsborg sentrum med alle fasiliteter, samt et meget godt kulturtilbud og Kulåsparken med flotte turområder.

Flott turterreng og skog med lysløype ligger bak boligen. Her kan du blant annet oppleve Appelsintoppen med grillplasser og utsiktstårn.

Det er også gangavstand til Glengshølen med strandvolleyballbane, skate-bane og treningsapparater.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Blessom snuplass Linje 13	3 min 0.2 km
🚶	Sarpsborg stasjon Linje RE20	5 min 2.3 km
✈️	Oslo Gardermoen	1 t 32 min

DAGLIGVARE

🛒	Coop Extra Kurland	17 min
🛒	Kiwi Kurland PostNord	20 min 1.8 km

VARER/TJENESTER

📦	Lande Senter	24 min
🏪	Boots apotek Lande	24 min

SPORT

⚽	Nationalstua - ballbane Ballspill	6 min 0.5 km
⚽	Østre skogen balløkke Ballspill	14 min 1.1 km
🚶	SATS Sarpsborg	6 min
🚶	SATS Tunejordet	6 min



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



En liten sykkeltur unna finner du Tunevannet med mange fine bade- og fiskeplasser, samt flere turstier å velge mellom.

Det er for øvrig gangavstand til både barneskole og barnehager, og det er ungdoms- og videregående skoler i Sarpsborg sentrum.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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

Sarpsborg er et godt utgangspunkt for en som skal ut på reise. Det er kort avstand til E6 for videre reise til Oslo og utlandet. Vil du reise kollektivt er det gode buss- og togforbindelser.

Det tar kun ca. 10 minutter med til sentralsykehuset på Kalnes.

Foruten borettslagets egen blokkbebyggelse består området av etablert boligbebyggelse i form av eneboliger, samt leiligheter organisert i borettslag.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.



Adkomst

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.

Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

SKOLER

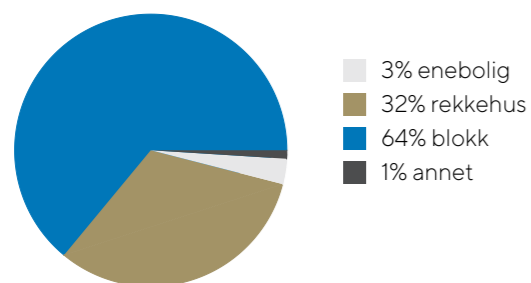
Kurland barneskole (1-7 kl.) 444 elever, 22 klasser	13 min 1.2 km
Olavsborg Kristne skole (1-10 kl.) 80 elever, 6 klasser	21 min 1.6 km
Lande barneskole (1-7 kl.) 438 elever, 22 klasser	21 min 1.8 km
Childrens Intern. School Sarpsborg (1-10 k... 268 elever, 15 klasser	23 min 1.8 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 562 elever, 36 klasser	6 min 3 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	7 min 3 km
Kalnes videregående skole 380 elever, 30 klasser	13 min 9 km

BARNEHAGER

Sarpsborgmarka barnehage (0-5 år) 90 barn	8 min 0.7 km
Storeper barnehage (0-5 år) 123 barn	13 min 1.2 km
Lande Gård barnehage (1-5 år) 66 barn	21 min 1.6 km



BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL PER GYNTVEIEN 34

Vi starter utendørs...

Parkering

Det er stor felles parkeringsplass med el. bil lader på utsiden. Biloppstillingsplass for bil på felles parkeringsplass med el. bil ladere på tomten. Det er egen venteliste for tildeling av garasje plass.

Bygningssakskyndig

Tom Egil Gjerlaugsen (befaringsdato: Tirsdag, 12. november 2024)

Tomtestørrelse

5 514 m²

Beskrivelse av tomt

areal: 5 514 kvm, eierform: fellestomt. Tomten har pent opparbeidede utearealer med gressplen og beplantning. Asfalterte gangarealer og parkeringsplass. For øvrig naturtomt.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Flatt tak tekket med papp eller folie
Renner og nedløp i plast belagt stål.
Trevegger og mur vegger Fasade/kledning og Steni plater eller lignende.
Bygningen har vinduer med isolerglass. Byttet på soverommet.
Bygningen har malt balkongdør i tre og Brann- og lydklassifisert entrédør.
Det er støpt balkong med glass og stål rekkverk.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 12.11.24, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder. Gang, kjøkken, stue og bad.

Det medfølger også en bod i kjeller.

Areal

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Lys og fin liten leilighet beliggende i 3. etasje i et populært borettslag grensende mot attraktivt friluftsområde i Sarpsborgmarka.

Beveger vi oss inn i leiligheten kommer vi først til entre hvor det er inngang til både en praktisk garderobe og bad.

Badet er flislagt og det er varmekabler i gulvet. Badet er installert med dusjkabinett, servant med innredning, toalett og opplegg til vaskemaskin.

Flott lys stue/kjøkken med utgang til veranda. Naturlig plass til sofagruppe og mulighet for lite spisebord. Fin plass til å kunne nyte sommeren på verandaen.

Kjøkkenet har en lys pen innredning med lyse profilerte fronter. Det er laminat benkeplate og integrert komfyr. Ellers frittstående hvitevarer.

Leiligheten fremstår lys og tidsmessig med en attraktiv beliggenhet.

Oppvarming

Oppvarming med elektriske panelovner. Det er varmekabler i gulv på badet. Det er sentralanlegg for varmt vann.



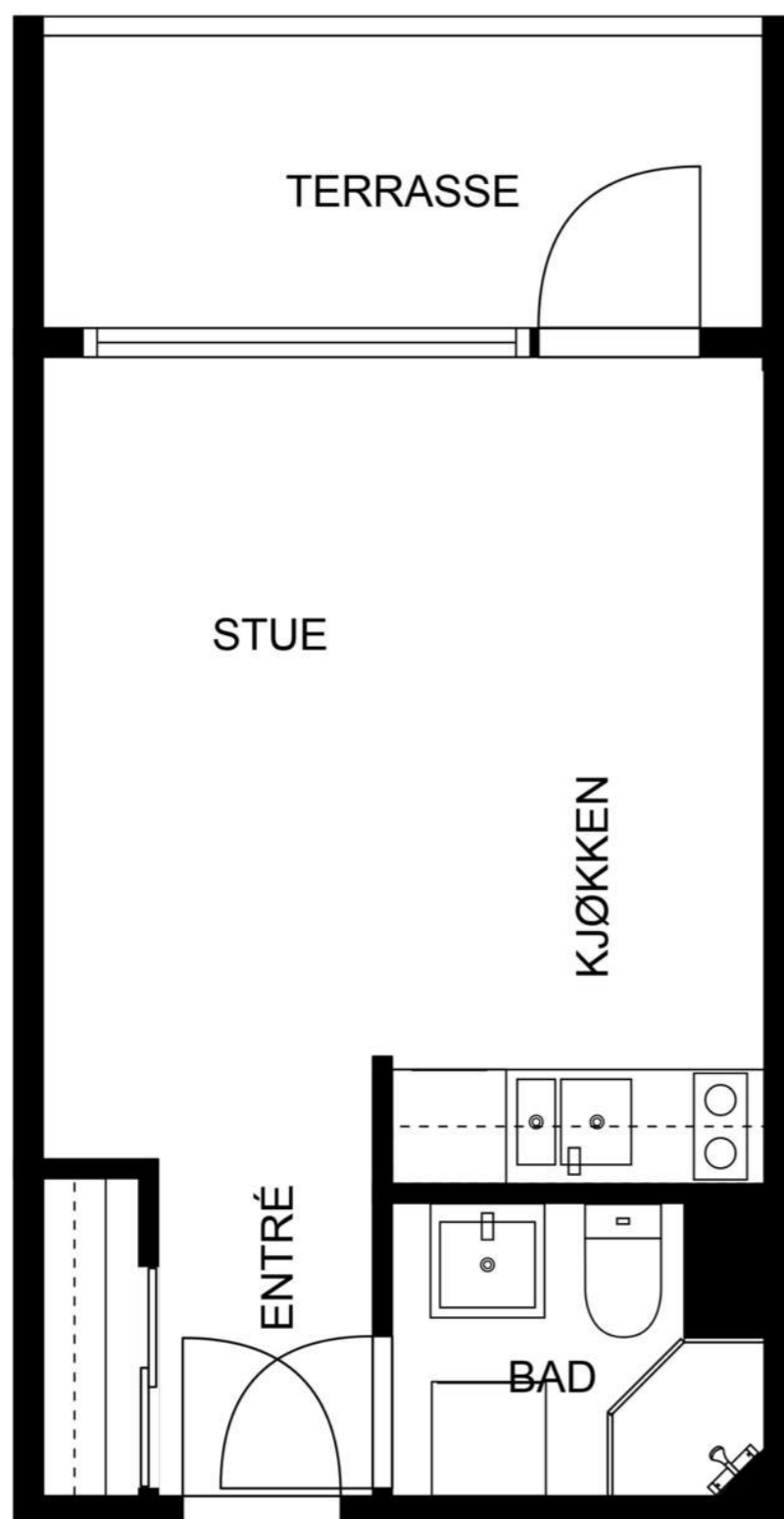






PLANTEGNINGER





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

Lord Philip Chesterfield

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

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

5 514 m²

Beskrivelse av tomt

areal: 5 514 kvm, eierform: fellestomt. Tomten har pent opparbeidede utearealer med gressplen og beplantning. Asfalterte gangarealer og parkeringsplass. For øvrig naturtomt.

ØKONOMI

Forretningsfører

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

Om borettslaget

borettslag: per gyntv 34 borettslag, orgnr.: 950137258
andelsnr.: 30
andel fellesgjeld: 222081, andel fellesformue: 30259, total gjeld: 12784267, oppdatert pr: 13.11.2024

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.

Borettslaget har ikke IN-ordning.

Borettslaget har ikke inngått avtale om sikringsordning. Dette innebærer at borettslagets andelseiere vil være ansvarlig for andre andelseiere felleskostnader dersom disse ikke blir betalt.

Det er tillatt med en hund pr. andelseier. Det skal søkes styret for godkjenning. Andelseier er pliktig til å påse at dyret ikke er til sjenanse for andre beboere.

Det er ikke lov å montere avtrekksvifte med motor.

Det er forkjøpsrett for øvrige andelseiere i borettslaget samt medlemmer av tilknyttede boligbyggelag. Dersom forkjøpsretten blir benyttet, vil kjøper bli løst fra den inngåtte kontrakten. Den forkjøpsberettigede trer inn i kontrakten på samme vilkår som opprinnelig kjøper.

I henhold til borettslagets vedtekter må kjøper godkjennes av styret som ny andelseier. Dersom slik godkjenning ikke gis må kjøper gjennomføre kjøpet og selv sørge for godkjenning eller videresalg av leiligheten.

Følgende påkostninger er foretatt de senere år:

1995-96: Nye inngangspartier og omteking av tak
1997-98: Etterisolering, utskifting av kledning og vinduer på endevegger.
2004-05: Renovering av bad, varmekabler i gulv, dusjkabinett og fliser på gulv og vegger.
2005: Nye Va-ledninger.

2011: Vedtatt på ekstraordinær GF 1. sept - Rehabilitering av balkonger, utskifting av samtlige vinduer og balkongdører, oppgradering av el-hovedtavle, nytt nødlysanlegg i fellesarealer.

2018: Det ble vedtatt på ekstraordinær GF 18.06 å gi styret fullmakt til å inngå avtale med Sarpsborg kommune, for å utvide festearealet, med den hensikt, at arealet skal brukes til å utvide parkeringsplassen med 11 plasser.

2019: Vedtatt på generalforsamling 01.04.2019 å gi styret fullmakt til å inngå avtale med entreprenører som inngir det mest formålstjenlige tilbudet til borettslaget, i forbindelse med utvidelse av parkeringsanlegget og etablering av nedgravde avfallsstasjoner.

2022: Vedtatt på ordinær generalforsamling 27.04.2022 at styret oppgraderer det eksisterende el-anlegget i garasjen, og installerer elbilladere i garasjen etter behov.

2022: Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 29.06.2022, at styret får fullmakt til å inngå kontrakt om rehabilitering av gavlveggene. Prosjektet finansieres ved låneopptak. Samtidig refinansieres eksisterende lån.

Iht. borettslagsloven kan man bare eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan være andelseiere.

Dokumenter for borettslaget kan fås ved henvendelse til megler.

Felleskostnader pr. mnd

4.551,-

Felleskostnader inkluderer

Renter og nedbetaling av felles lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt, festeavgift, utvendig forsikring, kabel-tv og internett, vedlikehold, renhold og diverse honorarer.

Andel fellesgjeld

222.081,- per onsdag, 13. november 2024

Lånebetingelser fellesgjeld

Borettslagets samlede fellesgjeld er i følge regnskap pr. 13.11.2024 kr 12 784 267,-

Lånene er fordelt som følger:
Lånenummer: 16365715509, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 13.11.2024: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 91
Saldo per 13.11.2024: 12 784 268
Andel av saldo: 222 081
Første termin/første avdrag: 30.09.2022 (siste termin 30.06.2047).

Andel fellesformue

30.259,- per onsdag, 13. november 2024

Styregodkjenning

Kjøper av seksjonen må godkjennes av sameiets 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 seksjonseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Ingen kan eie mer enn to seksjoner i samme sameie.

Dyrehold

Det er tillatt med en hund pr. andelseier. Det skal søkes styret for godkjenning. Andelseier er pliktig til å påse at dyret ikke er til sjenanse for andre beboere.

Forsikring

Forsikringsselskap gjensidige forsikring
Polisenummer 87374503

Sikringsordning

Sikringsfond er en sikringsordning som dekker tap borettslaget får som følge av at andelseiere misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Medlemskap i sikringsordning kan tegnes av det enkelte borettslag, eller av boligbyggelag på vegne av tilknyttede borettslag. Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i [LEVERANDØR]. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene.

Formuesverdi primær

333.230,- for 2022

Formuesverdi sekundær

1.266.272,- for 2022

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Info formuesverdi

Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm og innboforsikring i tillegg

Diverse

Samarbeidspartnere

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

OFFENTLIGE FORHOLD**Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse**

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Søndag, 21. august 1977

Regulerings- og arealplaner

Regulert område. Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Kurland, nabolag E. Området er regulert til boligbebyggelse.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Borettslaget er ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

Radonmåling

Radonmåling

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**Omk. kjøper beskrivelse**

990 000,00 (Prisantydning)
222 081,00 (Andel av fellesgjeld)

1 212 081,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
545,00 (Tinglysning hjemmeloverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

1 635,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
10 535,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

1 213 716,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

1 222 616,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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. Rekvirering 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.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtakelse**

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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.

Kjerneinformasjon

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.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklærings skjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Gheorghe Ciprian Contor

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglers vederlag

(Flett frase "meglers vederlag" her)

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

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.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
18.6.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

-  Leilighet i 3. etasje
-  Per Gyntveien 34, 1709 SARPSBORG
-  SARPSBORG kommune
-  gnr. 1, bnr. 4218
-  Andelsnummer 30

Sum areal alle bygg: BRA: 28 m² BRA-i: 24 m²



Befaringsdato: 12.11.2024 Rapportdato: 20.11.2024 Oppdragsnr.: 15333-1729 Referansenummer: BT1285

Autorisert foretak: Vestre Vei Eiendom AS Sertifisert Takstingenør: Tom Gjerlaugsen Vår ref:



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.

Takstmann og Byggmester Tom Gjerlaugsen

Rapportansvarlig

Tom Gjerlaugsen

tom@gjerlaugsen.no
916 99 311



Oppdragsnr.: 15333-1729

Befaringsdato: 12.11.2024

Side: 2 av 17

Per Gyntveien 34, 1709 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 4218
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovighet (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 takstingenjører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 15333-1729

Befaringsdato: 12.11.2024

Side: 3 av 17

Per Gyntveien 34, 1709 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 4218
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Oppdragsnr.: 15333-1729

Befaringsdato: 12.11.2024

Side: 4 av 17

Per Gyntveien 34, 1709 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 4218
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 3. etasje - Byggeår: 1977

UTVENDIG

Det er tak med svakt fall til sluk teknet med papp eller folie.
Renner og nedløp med beslag
Veggene har konstruksjon fra byggeår.
Det er foretatt fornyelse av kledning og og plater utvendig over tid.
Det er borettslaget som holder det som er utvendig.

[Gå til side](#)

Bygningen har PVC vinduer med isolerglass.
Bygningen har PVC balkongdør og Brann- og lydklassifisert entrédør.

Det er støpt terrasse, med impregnerte gulv bord.
Rekkverk er stål og glass.

[Gå til side](#)

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av parkett.
Veggene har smart panel og spile vegg.
Innvendige tak har malte plater.
Overflater er oppgradert.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Det er registrert vanlig elde ut fra alder.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Baderom har oppgraderte overflater i 2005
I regi av borettslaget.
Badet har fliser på gulv og vegg.
Det er varmekabel.
Sanitærutstyr er dusjkabinett, servant med skap og klosett.
Badet har oppnådd over halvparten av forventet brukstid.
Normal levetid på baderom er 12 til 25 år.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra før 2015 med fabrikk lakkerte overskap og underskap.
Det er integrerte og frittstående hvitevarer.
Laminat benkeplate.
Det er registrert vanlig elde og bruksslitasje ut fra alder.

[Gå til side](#)

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Avløps rør og vannledninger er fra 2005
Det er ikke opplyst om noen brukerfeil.
Boligen har mekanisk og naturlig ventilasjon.

[Gå til side](#)

Det er sentralanlegg for varmt vann.
Det er elektrisk anlegg med 1 stk. sikringsskap i gangen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet i 3. etasje

- Det foreligger ikke tegninger

Oppdragsnr.: 15333-1729

Befaringsdato: 12.11.2024

Side: 5 av 17

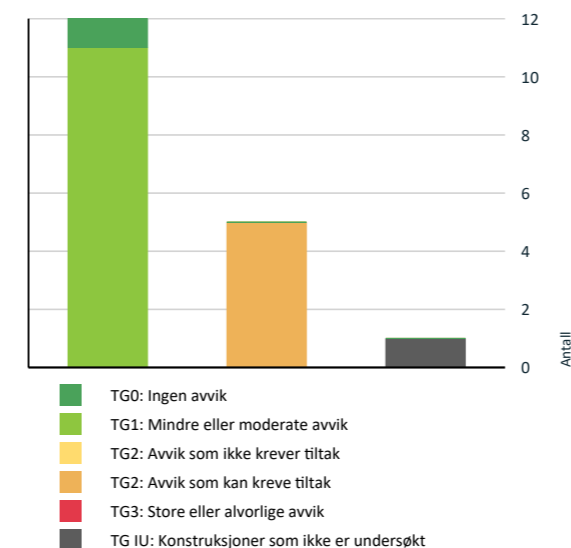
Per Gyntveien 34, 1709 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 4218
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i 3. etasje

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > Etasje > kjøkken, stue > Avtrekk [Gå til side](#)

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

Oppdragsnr.: 15333-1729

Befaringsdato: 12.11.2024

Side: 6 av 17

Per Gyntveien 34, 1709 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 4218
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapport

LEILIGHET I 3. ETASJE

Byggeår
1977

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Det som er utvendig er ikke vurdert at taksmann. Da det tilhører felleskapet. Det er borettslaget som har ansvaret for det som er utvendig, og tar de fleste kostnadene utvendig.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er støpt terrasse, med impregnerte gulv bord. Rekkverk er stål og glass.



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har smart panel og spile vegg. Innvendige tak har malte plater. Overflater er oppgradert.



UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Det er tak med svakt fall til sluk tekket med papp eller folie.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp med beslag

Veggkonstruksjon

Veggene har konstruksjon fra byggeår. Det er foretatt fornyelse av kledning og og plater utvendig over tid. Det er borettslaget som holder det som er utvendig.

TG 1 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med isolerglass.

TG 1 Dører

Bygningen har PVC balkongdør og Brann- og lydklassifisert entrédør.

Oppdragsnr.: 15333-1729

Befaringsdato: 12.11.2024

Side: 7 av 17

Per Gyntveien 34, 1709 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 4218
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Det er målt med laser stedvis. Det er målt ca. 10 mm avvik. Det kan være større avvik i plan på overflater i etasjeskille, som ikke er nevnt her. Det er vanlig at det forkommer avvik på leiligheter som ble bygd på den tiden.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører. Det er registrert vanlig elde ut fra alder.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 1997- 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Baderom har oppgraderte overflater i 2005 I regi av borettslaget. Badet har fliser på gulv og vegg. Det er varmekabel. Sanitærutstyr er dusjkabinett, servant med skap og klosett.

Badet har oppnådd over halvparten av forventet brukstid. Normal levetid på baderom er 12 til 25 år.



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vegger i badet er fra 2005 med ukjent tettesjikt/membran.

Tiltak når badet fornyes.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall til sluk ca. 10-15 mm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Andre tiltak:

Det bør være en tett oppkant ved dør, så vannet ikke renner ut. Etabler et bedre fall på gulvet når våtrommet fornyes

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk plassert under dusjkabinett som ikke er mulig flytte på (trangt) Ingen tilgang til kontroll ovenfra og ned. Det er ingen synlig sluk membran.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Oppdragsnr.: 15333-1729

Befaringsdato: 12.11.2024

Side: 8 av 17

Per Gyntveien 34, 1709 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 4218
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG
Norsk takst

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Registrert vanlig elde og bruksslitasje ut fra alder.

ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk via borettslaget.

ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Det er mot en annen leilighet og mot gangen.
Det er kjøkkeninnredning på den andre siden.
Da ikke ikke mulig og kjønne om en kommer på rør.
Det er søkt med fuktindikator Protimeter MMS
Registrert fukt verdier på normalt.
Kontroller ytterligere veggen, når våtrommet fornyes, gjør tiltak om det er nødvendig.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN, STUE

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra før 2015 med fabrikk lakkerte overskap og underskap.
Det er integrerte og frittstående hvitevarer.
Laminat benkeplate.
Det er registrert vanlig elde og bruksslitasje ut fra alder.



ETASJE > KJØKKEN, STUE

1 TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke lov av koble seg på ventilasjon anlegget til borettslaget.
Da blir det matlukt ut i andre leiligheter.



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Vannledninger fra 2005

1 TG 1 Avløpsrør

Per Gyntveien 34, 1709 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 4218
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG
Norsk takst

Tilstandsrapport

Avløps rør er fra 2005
Det er ikke opplyst om noen brukerfeil.

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk og naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

1 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 bygningsakkyndig 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.

Det er elektrisk anlegg med 1 stk. sikringskap i gangen.
Det er ikke besiktiget inne i sikringskapet, da det var låst
Elektrisk oppvarming.
Eier opplyser at det ikke er noen kjente brukerfeil.

Kan forventes at det kan komme påkostninger på bla. det som eldre.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert av takstmann, da det krever spesiell kompetanse og autorisasjon, på det elektriske anlegget

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Badet ble tatt i 2005 mulig borettslaget har dokumentasjon.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ukjent
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent
11. 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?
Ukjent

Generell kommentar

Det gis TG. 2 på alle el. anlegg, som ikke har dokumentasjon på at det har vært el. kontroll, de siste 5 år.
Et anlegg vurderes til 40 års levetid, TG.2 gis når man er over halvveis.

Branntekniske forhold

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

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

Det er montert brannvarsler og det skal finnes brannslukningsapparat i boligen ved salg

Per Gyntveien 34, 1709 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 4218
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



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

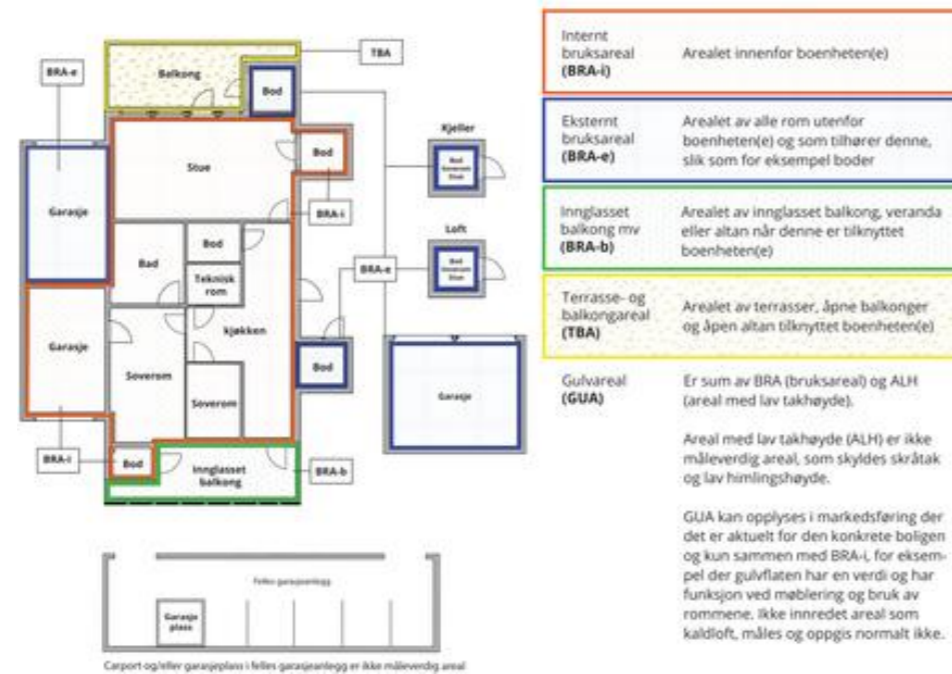
Hva er måleverdig areal?

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.



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, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 15333-1729

Befaringsdato: 12.11.2024

Side: 11 av 17

Per Gyntveien 34, 1709 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 4218
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Arealer

Leilighet i 3. etasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	24	4		28	5
SUM	24	4			5
SUM BRA	28				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, kjøkken, stue, Bad		

Kommentar

Det er opplyst på telefon fra selger at det i dag har tilgang på en bod med kodelås i kjeller. Den har et ca. areal på underkant av 4 kvm

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM (m ²)	S-ROM (m ²)
Leilighet i 3. etasje	24	0

Oppdragsnr.: 15333-1729

Befaringsdato: 12.11.2024

Side: 12 av 17

Per Gyntveien 34, 1709 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 4218
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG

**Kommentar**

Leilighet i 3. etasje

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.11.2024	Tom Gjerlaugsen	Takstingeniør
	Nøkkel takst	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1	4218		0	5513.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Per Gyntveien 34

Hjemmelshaver

Sarpsborg Kommune, Per Gyntv 34 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
30/PER GYNTV 34 BORETTSLAG	950137258	30		Contor Gheorghe Ciprian

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
30	30 259 31.12.2023	222 081 13.11.2024

Per Gyntveien 34, 1709 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 4218
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Årsregnskap

Regnskapsår	2023	Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:	1 186	Samlet innskuddskapital:	0
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+ 12 784 267
Disponible midler:	-9 431	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	12 784 267

Kommentar

Ajourført langsiktig gjeld pr. 13.11.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et populært område på Kurland med gangavstand til barnehager, skoler, idrettsplass og butikker. Nærhet til flotte skogsområder og lysløype med gode tur forhold både sommer og vinter. Gang-/sykkelavstand til Sarpsborg sentrum med alle fasiliteter. Gode bussforbindelser med hyppige avganger til sentrum.

Adkomstvei

Rettt inn fra Per Gyntveien

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Borettslaget har pent opparbeidede utearealer med gressplen og beplantning. Sarpsborgmarka med sine flotte turstier og lysløype er nærmeste nabo til borettslaget.

Parkering

Det er stor felles parkeringsplass med el. bil lader på utsiden. Biloppstillingsplass for bil på felles parkeringsplass med el. bil ladere på tomten. Det er egen venteliste for tildeling av garasje plass.

Påkostninger av borettslaget

NB: Denne oversikten kan være ufullstendig.
Det er ikke lov å montere avtrekksvifte med motor!
Bygningen er oppført i ca. 1975 i regi av Østfold Fylkeskommune
1995-96: Nye inngangspartier og omteking av tak
1997-98: Etterisolering, utskiftning av kledning og vinduer på endevegger.
2004-05: Renovering av bad, varmekabler i gulv, dusjkabinett og fliser på gulv og vegger.
2005: Nye Va-ledninger.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
0	1984

Per Gyntveien 34, 1709 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 4218
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	87374503			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Årsregnskap			Ikke gjennomgått		Nei

Oppdragsnr.: 15333-1729

Befaringsdato: 12.11.2024

Side: 15 av 17

Per Gyntveien 34, 1709 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 4218
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for 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 brukeren 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 15333-1729

Befaringsdato: 12.11.2024

Side: 16 av 17

Per Gyntveien 34, 1709 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 4218
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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 godkjenning 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 personopplysninger 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/personvernerklæring/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/BT1285>

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

Oppdragsnr.: 15333-1729

Befaringsdato: 12.11.2024

Side: 17 av 17

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsopp-gaven

Meglerfirma	
REMAX Meglerhuset Borg (Webmegler)	
Oppdragsnr.	
16240216	
Selger 1 navn	
Gheorghe Ciprian Contor	
Gateadresse	
Per Gyntveien 34	
Poststed	Postnr
Sarpsborg	1709
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2014
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikrings-selskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikrings-selskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller sopp-skader?
- Nei Ja

Initialer selger: GCC

Document reference: 16240216

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

Initialer selger: GCC

2

Document reference: 16240216

- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Initialer selger: GCC

3

Document reference: 16240216

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremie og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Initialer selger: GCC

4

Document reference: 16240216

Document reference: 16240216

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
GHEORGHE CIPRIAN CONTOR	b7f4ec408fbbf3e997b275 ef1141975242bb5be	21.11.2024 12:24:39 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

nets

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Håvard Bøe

Dato utkjørt: 13.11.24 Side 1 av 2

Per Gyntveien 34 Borettslag	Vår ref.:	103/30
Per Gyntveien 34	Type:	Tilknyttet borettslag
1709 SARPSBORG	Eiere:	Gheorghe Ciprian Contor
Organisasjonsnr:	950 137 258	Andelsnr: 30

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned:	4 108
Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning	
Felleskostnader:	Renter 1 073
	Avdrag 391
	Felleskostnader - 1 2 554
Tilleggsytelser:	Internett 90

Det er IKKE innført IN-ordning i boligselskapet

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.01.2025	Tot. utg. i kr.:	4 688
Felleskostnader:	Renter 1 040		
	Avdrag 417		
	Felleskostnader - 1 3 137		
Tilleggsytelser:	Internett 94		

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	222 081	Gjeld siste årsoppg.:	226 194
Klient ajourf. lån:	12 784 267,79	Klient gj. s. årsoppg.:	13 020 730

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16365715509, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 13.11.2024: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 91

Saldo per 13.11.2024: 12 784 268

Andel av saldo: 222 081

Første termin/første avdrag: 30.09.2022 (siste termin 30.06.2047)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Ester Espelund

Adresse: Storgata 22 D

Postnr/-sted: 1724 SARPSBORG

Telefon: Mob.: 92042807

E-post: pergyntveien34@gmail.com

6: Ligning - 2023

Annen formue:	30 259	Gjeld:	226 194	Andre inntekter:	1 186
		Utgifter:	10 617		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	25 320
Andelsnr:	30	Partialobligasjonsnr:	30

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1975		
Gårds/bruksnr:	1/4218		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Festet	Tomteareal:	5514
Årlig festeavgift:	3 509,00		
Avg. reguleres:	<ukjent>		

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	87374503
--------------	---------------------------	-----------	----------

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Håvard Bøe

Dato utkjørt: 13.11.24 Side 2 av 2

Per Gyntveien 34 Borettslag	Vår ref.:	103/30
Per Gyntveien 34	Type:	Tilknyttet borettslag
1709 SARPSBORG	Eiere:	Gheorghe Ciprian Contor
Organisasjonsnr:	950 137 258	

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1976	Første innflytting:	01.01.1976	SSBnr:	H0308
Etasje:	03	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Biloppstillingsplass - borettslaget har noen garasjer ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	1		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	1		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1		
Ansiennitetsregler:	1 - Intern - andelseier i borettslaget 2 - Felles forkjøpsrett 2 - Medlem i SOBBL				

Fasiliteter:

Det er ikke lov å montere avtrekksvifte med motor!

Annen informasjon:

Ordensregler for Per Gyntveien 34 Borettslag

1. Leiligheten må ikke benyttes på en slik måte at det oppstår ubehageligheter for andre borettslavere, og slik at gårdens omdømme ikke nedsettes.
2. Høyrøstet tale i trappeoppgangene må unngås, spesielt om natten eller sent på kvelden.
3. Skotøyplassering utenfor hver beboers dør er ikke tillatt. Dette gjelder også andre private eiendeler som møbler osv. Sjøppelposer skal heller ikke settes her. Dørmatter er tillatt. Dette pga. brannforskrifter og vasking. Fellesområdet skal være fri for ferdsel hvis det skulle oppstå brann.
4. **Kl. 20.00 – 07.00 Hverdager**
Banking, boring i vegger og lignende er **IKKE** lov i dette tidsrommet.

Kl. 09.00 – 15.00 Lørdager
I dette tidsrommet er det tillatt med banking og boring.

Søndager og andre helligdager
Strengt forbudt med banking og boring.
5. Det skal tas hensyn med radio/TV og vaskemaskin og tørketrommel. Etter kl. 22.00 skal det være STILLE.
6. Det er ikke tillatt å luften/tørke tøy, tepper eller sengetøy på utsiden av balkongrekkverk.
7. Det er ikke tillatt å sette ut mat til fuglene på balkongen.
8. Blomsterkasser skal ikke henges opp på utsiden av balkongrekkverk.
9. Det er tillatt med elektrisk – og gassgrill på våre balkonger. Grilling med kull og tennvæske er ikke tillatt.
10. Trapper og ganger skal ikke brukes som oppholdssted eller lekeplass.
11. Barnevogner, sykler, ski eller lignende må ikke henges i gangene.
12. Barnevogner, sykler og lignende må ikke parkeres foran inngangene. Det er også strengt forbudt å parkere ved søppelcontainere og ved porten inn til vårt bilfrie område.
13. Foreldre plikter å orientere og forklare barna ordensreglene så langt det er mulig.
14. Foreldrene er ansvarlig for skader barna påfører borettslagets eiendeler.
15. Avfall og søppel skal pakkes godt inn og kastes i våre containere. Vær forsiktig med ting som kan forårsake brann.
16. Vattbleier og sanitetsbind må IKKE kastes i klosettet.
17. Klager skal leveres skriftlig til styret. E-post og SMS godtas.
18. Det er ikke tillatt å oppbevare/lagre hvite-/brunevarer i fellesboder og på fellesområdet. Det er heller ikke tillatt å oppbevare blomster og maling.
19. Det er tillatt med en hund pr. andelseier. Det skal søkes styret for godkjenning. Andelseier er pliktig til å påse at dyret ikke er til sjenanse for andre beboere
20. Det er ikke lov å lage hull i inngangsdøren til leiligheten pga. brannsikkerhet da dette er en branddør.
21. En motorisert kjøkkenvifte/ventilator til bruk i borettslaget skal inneholde et kullfilter. En kjøkkenvifte basert på kullfilter fjerner matosen. Motorisert kjøkkenvifte/ventilator skal under ingen omstendigheter kobles til det mekaniske luftavsugget på kjøkkenet.

Kjøkkenvifte/ventilator som kan være montert til det mekaniske luftavsugget på kjøkkenet skal være av typen uten motor, som får avtrekk/drift fra det mekaniske luftavsugget.

Styret 2014

Vedtatt på generalforsamling 22.04.14, sist endret på generalforsamling 27.04.22

GARASJEREGLEMENT FOR PER GYNTVEIEN 34 BORETTSLAG

1. Garasjeplass fordeles etter ansiennitetsprinsippet. Det er 12 garasjeplasser. Styret har ansvar for håndteringen.
2. Andelseiere blir automatisk oppført på garasjeliste av styret.
3. Garasjeleie er kr 300 pr. mnd.
4. Det må betales inn et depositum for garasjeportåpner og nøkkel tilsvarende verdien av disse før de deles ut. Signert kvittering blir utdelt. Styret beholder en kopi.
5. Depositumet blir tilbakebetalt når man flytter eller ikke lenger ønsker garasjeplass. Garasjeportåpner og nøkkel må leveres tilbake til styret. Garasjeportåpner må leveres tilbake i den stand den var ved utlevering
6. Hver andelseier plikter å parkere på en forsvarlig måte slik at alle får plass og kommer seg ut og inn med bilen.
7. Skulle det oppstå skader på bil som skyldes en annen andelseiers bil skal dette gjøres opp med andelseiere seg imellom. Borettslaget har ikke ansvar for dette.
8. Dersom man takker nei til garasjeplass, men senere ombestemmer seg, blir man plassert sist på lista. Styret må få beskjed.
9. Leietakere har IKKE rett på garasjeplass. Andelseier må fysisk bo i borettslaget for å ha krav på garasjeplass og inneha bil. Ved utleie av leiligheten mister andelseier IKKE garasjeplassen sin, og vil da få denne tilbake når vedkommende flytter tilbake igjen. Styret skal ha ansvaret for utleie etter ansiennitetsprinsippet. Og den som får leie en garasjeplass i denne perioden, vil bli plassert øverst på ventelisten når utleier flytter tilbake.
10. Det er ikke merket opp for oppstilling av mopeder i garasjen og har ikke rett til garasjeplass.
11. Andelseiere er ansvarlig for å ha ting ryddig rundt sin plass slik at det ikke er hinder for andre.
12. En garasjeplass kan sies opp av styret dersom andelseieren ikke har bil over en periode på 3 mndr. Styret kan også si opp en garasjeplass dersom andelseieren ikke bruker garasjeplassen over en periode på 3 mndr. og etter 3 anmerkninger fra styret.
13. Av sikkerhetsgrunner skal garasjeporten alltid stenges etter inn- og utkjøring slik at uvedkommende ikke har tilgang og for å unngå rotter, mus o.a. i garasjen.
14. Garasjeporten har sensorer pga. sikkerhet. Porten går opp automatisk dersom det ligger løv, snø o.a. ved innkjørselen. Dette må fjernes av den som kjører inn/ut av garasjen.

Vedtatt på generalforsamling 5. april 2017 – endret på generalforsamlingen 15. mai 2024



Vedtekter

Vedtekter for Per Gyntveien 34 borettslag
Tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt Februar 2004, sist endret april 2022

for Per Gyntveien 34 borettslag org nr.950137258

tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

Vedtatt av generalforsamlingen den 28.05.04

**Punkt 5-1 (1 og 2) og 5-2 (2) endret av generalforsamlingen 27.05.20.
Nytt punkt 5-1 (8) vedtatt av generalforsamlingen 27.04.22.**

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Per Gyntveien 34 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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



Vedtakter for Per Gyntveien 34 borettslag
Tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt Februar 2004, sist endret april 2022

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

2



Vedtakter for Per Gyntveien 34 borettslag
Tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt Februar 2004, sist endret april 2022

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. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(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:

3



Vedtakter for Per Gyntveien 34 borettslag
Tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt Februar 2004, sist endret april 2022

- 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 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 og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmmer.

(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.



Vedtakter for Per Gyntveien 34 borettslag
Tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt Februar 2004, sist endret april 2022

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

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

(8) I den grad borettslagets forsikring kan benyttes til utbedring av skade som andelseier har ansvaret for å utbedre (andelseier vedlikeholdsansvar, jfr. særlig ovenfor punkt 5-1, dekker seksjonseier selv egenandelen.

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. Borettslaget har ansvar for vedlikehold og utskifting av varmtvannsberedere.

(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.



Vedtakter for Per Gyntveien 34 borettslag
Tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt Februar 2004, sist endret april 2022

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 tvangsfullbyrdslovens 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



Vedtakter for Per Gyntveien 34 borettslag
Tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt Februar 2004, sist endret april 2022

stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær



Vedtekter for Per Gyntveien 34 borettslag
Tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt Februar 2004, sist endret april 2022

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) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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



Vedtekter for Per Gyntveien 34 borettslag
Tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt Februar 2004, sist endret april 2022

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.

Per Gyntveien 34 Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Onsdag 15.05.2024 kl. 18:00

SOBBLs lokaler, St. Mariegade 112, 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 Sak fra styret - endring av garasjereglementet pkt. 4

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

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

30.04.2024

Per Gyntveien 34 Borettslag

- Styret -

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

1. Konstituering

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

2. Årsmelding for 2023

3. Regnskap og revisors beretning for 2023

4. Innkomne saker

4.1 Sak fra styret - endring av garasjereglementet pkt. 4

Prisen for garasjeportåpner og nøkkel har steget og er langt over depositum som er fastsatt i dagen garasjereglement.

Dagens garasjereglement punkt 4: Garasjeportåpner og nøkkel koster kr 500 i depositum. Signert kvittering blir utdelt. Styret beholder en kopi.

Styret foreslår at garasjereglementet pkt. 4 endres til: Det må betales inn et depositum for garasjeportåpner og nøkkel tilsvarende verdien av disse før de deles ut. Signert kvittering blir utdelt. Styret beholder en kopi.

Forslag til vedtak: Garasjereglementet punkt 4 endres til: Det må betales inn et depositum for garasjeportåpner og nøkkel tilsvarende verdien av disse før de deles ut. Signert kvittering blir utdelt. Styret beholder en kopi.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2023 til ordinær generalforsamling 2024.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Ester Espelund
 Styremedlem, Robert Dagslott
 Styremedlem, Linda Marie Tufta Lønseth
 Varamedlem, Maren Gundersen Bjørnrud

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Forslag: Ester Espelund

6.2 Valg av styremedlemmer for hhv. 1 og 2 år

Linda Marie Tufta Lønseth er på valg.

Robert Dagslott ønsker avløsning fra sitt verv og nytt styremedlem må velges for hans restperiode.

Forslag valg av styremedlem for 2 år: Linda Marie Tufta Lønseth.

Forslag valg av styremedlem for 1 år: Marthe Davidsen.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Begge varamedlemmer er på valg:

Forslag: Robert Dagslott og Thea Synnøve Andreassen.

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Forslag: Styret fungerer som valgkomite.

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 Per Gyntveien 34 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 Per Gyntveien 34 Borettslag for 2023

Per Gyntveien 34 Borettslag org.nr., 950137258 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Per Gyntveien 34 Borettslag er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Borettslaget består av 44 enheter, og har beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Borettslagets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Styret har bestått av

Styreleder, Ester Espelund
Styremedlem, Robert Dagslott
Styremedlem, Linda Marie Tufta Lønseth
Varamedlem, Maren Gundersen Bjørnrud

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

Arbeid med å bytte gavl-vegger ble fullført våren 2023. Sluttbefaring var 08.06.23. I forbindelse med rehabiliteringen ble det også byttet 7 balkongdører. Det ble bygget to radonbrønner etter funn av radon enkelte steder i 1. etg. Det pågår måling av radon i 1. etasje for å finne effekt av tiltaket.

Det ble gjennomført brannvernkontroll i alle boenheter og i fellesarealer. Alle brannslukningsapparater i leilighetene ble byttet ut. Alle avvik ble lukket, blant annet ble defekte brannstiger reparert. Det ble gjort kontroll og utført diverse vedlikehold av el-anlegg i fellesområder. Alle avvik fra kontrollen er lukket.

Videre er det utført vedlikehold av låsesystem på en inngangsdør, og det ble utført service på garasjeport. Det ble gjennomført to dugnader der utearealer ble oppgradert med beplantning, og det ellers ble ryddet og utført vedlikehold av fellesarealer.

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2023

Nåværende styre avholdt 7 av totalt 9 styremøter i 2023.

Sak med rettsforlik, der beboer ble enig med tidligere styre om utflytting og salg av andel, ble avsluttet. Beboer flyttet 1. august. En søknad om utleie av andel og diverse klager er behandlet. Det har blitt samarbeidet med Sarpsborg kommune ang ordning med ny matavfallssortering. Et tilbud om fiber fra Telenor ble vurdert, men det viser seg at vi ikke kan inngå noen annen avtale siden vi er bundet til Telia til sommeren 2025.

Det har vært jobbet med oppfølging rundt vedlikehold, og med ordinære saker som gjelder økonomi. Det har vært jobbet med diverse oppfølging av HMS og servicekontroller. Styret har hatt opplæring i SOBBL sitt HMS-system og vedlikeholdsplan. Rutiner og oversikter som ikke står i HMS og vedlikeholdsplan har blitt utarbeidet.

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Styret har påbegynt sak som gjelder gjentagende frossent vannrør i en andel, og det

jobbes med å finne løsning på lang sikt. Det jobbes videre med oppfølging av vedlikeholdsplan og HMS-plan. I vedlikeholdsplan er det angitt at det kan være behov for å reparere nedløpsrør. Annet vedlikehold vurderes fortløpende. Styret skal oppdatere regler for fellesboder. Radonmåling i 1. etasje skal følges opp til våren, og behov for flere tiltak vurderes ut fra resultat.

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.

Borettslaget har kjøpt system for HMS-plan av SOBBL i 2023. Ved å følge den sikres det at det gjennomføres internkontroll og systematisk HMS-arbeid. Borettslaget har mange serviceavtaler som ivaretar sikkerheten når det gjelder brann, elektrisk anlegg, skadedyr, service av garasjeport, vann, ventilasjon, brøyting, renhold m.m. Det vises ellers til det som står under de andre punktene ang vedlikehold og kontroller som er utført.

Årsmeldingen er godkjent av styret 31.01.2024

Resultatregnskap for Per Gyntveien 34 Borettslag

	Note	2023	2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		1 753 080	1 513 008	1 752 940	1 764 100
Innkrevde kostnader finans		897 408	749 112	897 500	1 011 100
Innkrevde kostnader garasjer		49 700	46 800	50 400	50 400
Innkrevde andre kostnader		46 880	57 498	45 060	49 400
Andre inntekter	1	37 914	25 699	25 000	26 500
Sum inntekter		2 784 982	2 392 117	2 770 900	2 901 500
KOSTNADER					
Styreonorar	2	95 000	88 000	95 000	99 800
Arbeidsgiveravgift og pensjon		13 395	12 408	13 400	14 100
Avskrivning	4	39 116	37 866	42 100	39 100
Revisjonshonorar	5	5 250	5 125	5 400	5 600
Forretningsførerhonorar		115 518	113 256	115 500	116 700
Renhold		84 390	78 005	81 200	86 000
Drift og vedlikehold	6	1 423 991	2 502 224	387 500	345 000
TV/bredbånd		270 046	226 818	238 200	286 200
Forsikringer		69 019	57 955	66 600	77 300
Kommunale avgifter		500 010	357 989	410 300	594 500
Eiendomsskatt		106 079	106 079	106 100	106 100
Festeavgift		3 509	3 509	3 500	3 500
Kostnader strøm, energi		230 841	275 440	280 800	280 000
Andre driftskostnader	7	-622	69 700	39 900	40 600
Sum kostnader		2 955 542	3 934 373	1 885 500	2 094 500
Driftsresultat		-170 560	-1 542 256	885 400	807 000
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		6 016	5 562	0	0
Renteinntekter		62 247	40 539	0	0
Rentekostnader		611 148	296 143	592 300	740 900
Sum finansielle poster		-542 885	-250 041	-592 300	-740 900
Resultat		-713 445	-1 792 297	293 100	66 100
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		-713 445	-1 792 297	0	0

Lag nr:103. Per Gyntveien 34 Borettslag Org.nr. 950 137 258

Balanse for Per Gyntveien 34 Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt	8, 13	1 127 307	1 127 307
Bygninger	9, 13	5 647 480	5 647 480
Andre driftsmidler	4	452 774	491 890
Sum anleggsmidler		7 227 561	7 266 677
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		5 712	4 771
Andre fordringer	10	367 312	313 865
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 487 176	2 905 531
Konto for skattetrekk-bundne midler	7	7	2 727
Sum omløpsmidler		1 860 208	3 226 894
SUM EIENDELER		9 087 769	10 493 571

Lag nr: 103. Per Gyntveien 34 Borettslag Org. nr. 950 137 258

Balanse for Per Gyntveien 34 Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		4 400	4 400
Opptjent egenkapital		-5 968 921	-5 255 476
Sum egenkapital	11, 12	-5 964 521	-5 251 076
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	12 985 641	13 277 319
Borettsinnskudd	14	1 942 480	1 942 480
Sum langsiktig gjeld		14 928 121	15 219 799
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		118 352	518 351
Skyldig off. myndigheter		0	3 848
Påløpte renter		5 817	2 648
Sum kortsiktig gjeld		124 169	524 848
Sum gjeld		15 052 289	15 744 647
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 087 769	10 493 571

Per Gyntveien 34 Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Ester Espelund
Styreleder

Linda Marie Tufta Lønseth
Styremedlem

Robert Dagslott
Styremedlem

Lag nr: 103. Per Gyntveien 34 Borettslag Org. nr. 950 137 258

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 disposisjon. 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.	2 702 047	1 913 591
Endring disponible midler		
Årets resultat	-713 445	-1 792 297
Tilbakeføring avskrivninger	39 116	37 866
Frdrag for gjennomførte investeringer	0	-25 000
Avdrag lån	-291 679	-442 160
Innløst lån	0	-10 453 386
Nytt Lån	0	13 463 433
Årets endring av disponible midler	-966 008	788 455
Disponible midler	1 736 039	2 702 047
Omløpsmidler	1 860 208	3 226 894
Kortsiktig gjeld	-124 169	-524 848
Disponible midler	1 736 039	2 702 047

Lag nr: 103 Per Gyntveien 34 Borettslag

Noter

Note 1 - Andre inntekter

	2023	2022
3900 Andre inntekter	37 914	25 699
Sum	37 914	25 699

Andre inntekter konto 3900: leie antenneplass, sperreavgift og strømstøtte gjeldene ellbilladere, depositum garasjer og inntekter myntvaskeri.

Note 2 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2023 gjelder for valgperioden 2022/2023.

Note 3 - Ansatte og OTP

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

Note 4 - Andre anleggsmidler

	Miele	Nedgravd avfallsanlegg	Ladestolpe	Ladestolpe	Ladestolpe	Miele PW
Anskaffelseskost pr.01.01 :	27 500	385 975	71 375	101 800	25 000	24 589
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	27 500	385 975	71 375	101 800	25 000	24 589
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	27 500	77 195	24 981	25 450	3 750	24 589
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	308 780	46 394	76 350	21 250	0
Årets avskrivninger :	0	19 299	7 137	10 180	2 500	0
Anskaffelsesår :	2011	2019	2020	2021	2022	2007
Antatt levetid i år :	5	20	10	10	10	5

Note 5 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2023 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2023	2022
6600 Vedlikehold bygning	324 307	401 931
6603 Vedlikehold uteområde	70 421	95 057
6604 Vedlikehold rehab	1 029 263	1 939 084
6609 Egenandel forsikring	0	10 000
6612 Kostnader garasjer	0	56 152
Sum	1 423 991	2 502 224

Lag nr: 103 Per Gyntveien 34 Borettslag

Noter

Note 6 - Drift og vedlikehold

Vedlikehold omfatter løpende fast vedlikehold som snøbrøyting, gressklipping, serviceavtaler brannvern og skadedyr, samt diverse vedlikehold av uteområde og bygninger. I tillegg har borettslaget utført en rekke andre vedlikeholdsarbeider, samt rehab.

Vedlikehold bygning:
Tilstandsvurdering, 2x radonbrønner, satt inn nye vifter, montert elbillader, foretatt radonmåling, feilsøking og utbedringer på elektrisk anlegg, HMS-arbeid, feilsøkt porttelefon, service på bereder, fikset redningstiger, samt diverse andre vedlikeholdstiltak.

Vedlikehold uteområde:
Kjøp av blomster, jord og utført div. andre arbeider i hage.

Vedlikehold rehab:
Riving, bytting og maling av fasade, eksisterende vinduer revet og byttet ut på gavlvegg, ventilert i gavl byttet til nye, kjellervinduer med lekkasje er utbedret (ikke byttet), hulkil, samt ferdigattest.

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

Lag nr: 103 Per Gyntveien 34 Borettslag

Noter

Note 7 - Andre driftskostnader

	2023	2022
6490 Leie Container	4 480	4 390
6500 Verktøy og redskap	0	149
6550 Driftsmateriell	3 146	5 232
6560 Kostnader elbil lading	424	0
6720 Honorar for økon.og jur.bistan	0	3 262
6725 Juridisk rådgivning	-24 714	40 281
6800 Kontorrekvisita	439	1 480
6860 Kurs og konferanser	3 267	600
7400 Kontingent- fradragsberettiget	3 286	3 279
7710 Generalforsamling/årsmøte	1 875	5 575
7770 Bank og kortgebyr	2 167	2 044
7771 Diverse purregebyr og renter	185	-279
7790 Andre driftskostnader	4 824	3 686
Sum	-622	69 700

Konto 7790: Mat og drikke til dugnad, styremøte-middag, erstatning av sko og SMS i portalen

Note 8 - Tomt

Opparbeidet parkeringsplass 2019/2020 kr. 1 096 932. Asfaltering utført 2021 kr. 30 375. Bokført verdi 31.12 kr.1 127 307

Selve tomten er festet. Festekontrakt inngått i 01.07.1984 for 50 år.

Note 9 - Bygninger

	Anskaffelsekostnad
Kostpris 1976	5 647 480
Bokført verdi 31.12.	5 647 480

Tomten Gnr. 1 Bnr. 4218 er leiet. Eier er Sarpsborg kommune. Festekontrakt inngått i 01.07.1984 for 50 år.

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

Note 10 - Andre fordringer

	2023	2022
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	367 312	313 865
Sum	367 312	313 865

Note 11 - Endringer egenkapital

	2023	2022
Egenkapital 01.01.	-5 251 076	-3 458 779
Årets resultat	-713 445	-1 792 297
Egenkapital 31.12.	-5 964 521	-5 251 076

Lag nr: 103 Per Gyntveien 34 Borettslag

Noter

Note 12 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i borettslaget.

Note 13 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	16365715509
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	5,45 %
Beregnet innfridd:	30.06.2047
Opprinnelig lånebeløp:	13 463 433
Lånesaldo 01.01:	13 277 319
Avdrag i perioden:	291 679
Lånesaldo 31.12:	12 985 641

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	8	353 319	2 826 552
	12	330 834	3 970 008
	8	316 856	2 534 848
	2	248 064	496 128
	14	225 579	3 158 106

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 14 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd 1976 kr 1 942 480.

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

Lag nr: 103 Per Gyntveien 34 Borettslag

Resultat og balanse med noter for Per Gyntveien 34 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Per Gyntveien 34 Borettslag

Styreleder	Ester Espelund (sign.)	03.04.2024
Styremedlem	Robert Dagslott (sign.)	03.04.2024
Styremedlem	Linda Marie Tufta Lønseth (sign.)	03.04.2024

Til generalforsamlingen i
Per Gyntveien 34 Borettslag

Uavhengig revisors beretning**Konklusjon**

Vi har revidert Per Gyntveien 34 Borettslag sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 713 445. 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 rettviseende 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.

Øvrig informasjon

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

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

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



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

Statsautoriserte
revisorer

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Sarpsborg, 3. april 2024

Revisorgruppen Østfold AS



Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Per Gyntveien 34 Borettslag onsdag 15.05.2024 kl. 18:00 - SOBBLs lokaler, St. Mariegade 112, kantine.

1. Konstituering**1.1 Valg av møteleder****Vedtak:**

Valgt ble: Ester Espelund.

1.2 Valg av referent**Vedtak:**

Valgt ble: Sissel Berger Steen.

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 7

Antall fullmakter: Ingen

Antall stemmeberettigede: 7

I tillegg møtte

Medeiere/andre: 1

Fra SOBBL: Sissel Berger Steen.

Vedtak:

Registreringen ble godkjent.

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen**Vedtak:**

Valgt ble: Turid Andersen og Sana Salahi.

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 Sak fra styret - endring av garasjereglementet pkt. 4

Prisen for garasjeportåpner og nøkkel har steget og er langt over depositum som er fastsatt i dagen garasjereglement.

Dagens garasjereglement punkt 4: Garasjeportåpner og nøkkel koster kr 500 i depositum. Signert kvittering blir utdelt. Styret beholder en kopi.

Styret foreslår at garasjereglementet pkt. 4 endres til: Det må betales inn et depositum for garasjeportåpner og nøkkel tilsvarende verdien av disse før de deles ut. Signert kvittering blir utdelt. Styret beholder en kopi.

Vedtak:

Garasjereglementet punkt 4 endres til: Det må betales inn et depositum for garasjeportåpner og nøkkel tilsvarende verdien av disse før de deles ut. Signert kvittering blir utdelt. Styret beholder en kopi. (enstemmig)

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2023 til ordinær generalforsamling 2024.

Forslag: Kr. 99.800,- til intern fordeling i styret.

Vedtak:

Kr. 99.800,- til intern fordeling i styret.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Forslag: Ester Espelund.

Andre forslag: Ingen.

Vedtak:

Valgt ble: Ester Espelund.

6.2 Valg av styremedlemmer for hhv. 1 og 2 år

Linda Marie Tufta Lønseth er på valg.

Robert Dagslott ønsker avløsning fra sitt verv og nytt styremedlem må velges for hans restperiode.

Forslag valg av styremedlem for 2 år: Linda Marie Tufta Lønseth.

Forslag valg av styremedlem for 1 år: Marthe Davidsen.

Andre forslag: Ingen

Vedtak:

Valgt ble: Linda Marie Tufta Lønseth for 2 år og Marthe Davidsen for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Begge varamedlemmer er på valg:

Forslag: Robert Dagslott og Thea Synnøve Andreassen.

Andre forslag: Ingen.

Vedtak:

Valgt ble: Robert Dagslott for og Thea Synnøve Andreassen.

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Forslag: Styret fungerer som valgkomite.

Vedtak:

Styret fungerer som valgkomite.

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

Vedtak:

Valgt ble: Linda Marie Tufta Lønseth som delegat med Marthe Davidsen som varadelegat.

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.
Sarpsborg, 15.05.2024

Ester Espelund, møteleder (sign.)

Turid Andersen, protokollvitne (sign.)

Sana Salah, protokollvitne (sign.)



SARPSBORG KOMMUNE

PER GYNTVEIEN 34.

DAGBOKFØRT

07.NOV84 04243

SØRENSKRIVEREN I
SARPSBORG A.82

DAGBOKFØRT

02.NOV84 03659

SØRENSKRIVEREN I
SARPSBORG A.82

Leiekontrakt

Sarpsborg kommune bortleier herved en boligtomt utskilt av ~~XXXXXX~~ gnr. 1, bnr. 4000 til

Per Gyntveien 34 borettslag

født den _____ og senere eiere av de hus som blir oppført på tomta.

Tomta er oppmålt ved kartforretning den 6. april 1976

Den har et areal på 4284,4 kvm., og er gitt ~~XXXXXX~~ gnr. 1, bnr. 4218.

Leien skjer på følgende vilkår:

- Leietiden er 50 år fra 1. juli 1984.
Ved leietidens utløp har leieren rett til å fornye kontrakten for et tidsrom på 50 år. Leieavgiften kan reguleres hvert 10. år, ved takst av offentlig prismyndighet.
- Leieavgiften er kr. 1.071,00 pr. år, beregnet etter en pris på kr. 250,00 pr. dekar pr. år. Den skal betales ukrevet og på forskudd for hvert år til kemneren i Sarpsborg den 1. januar.
- Til sikkerhet for leieavgiften har kommunen panterett i de hus som til enhver tid står på tomta. Blir leieavgiften ikke betalt i rett tid, har kommunen rett til – i samsvar med lovgivningen om tvangsfullbyrdelse – å la husene selge ved tvangsauksjon. Retten til underretning etter tvangsfullbyrdslovens § 109 og retten til utsettelse etter § 111 frafalles.
- Leieren må ved bebyggelsen av tomta rette seg etter de gjeldende reguleringsbestemmelser og byggregler. Byggetegninger skal om det forlanges også forelegges formannskapet til godkjenning.
Kommunen er uten ansvar for tomtas beskaffenhet og bæreevne.
Vesentlige opplysninger på tomta skal på forhånd være godkjent av bygningsvesenet. Likeledes må samtykke fra kommunen innhentes til felling av trær på tomta.
- Ved eventuell overdragelse skal kommunen ha forkjøpsrett til eiendommen, unntatt når det gjelder overdragelse til ektefelle eller barn. Kommunens forkjøpsrett har prioritet nest etter Husbankens pantobligasjon.
Leieretten kan ikke overdras før byggearbeidet på tomta er fullført.
Leieren kan ikke framleie deler av tomta.

- Kommunen har rett til å ta tomta helt eller delvis tilbake før leietidens utløp dersom den trengs til kommunalt formål. Alle rettighetshavere har i tilfelle krav på erstatning etter de vanlige ekspropriasjonsregler.
- Så lenge lån av Den Norske Stats Husbank hviler på husene skal leiekontrakten ikke utløpe selv om kortere leietid er avtalt.
- Av hensyn til snørydding må gjerde og beplantning ikke settes nærmere grenselinje mot vei enn 1 meter.
- Særlige bestemmelser:

Punkt 5, 1. og 2. avsnitt i kontrakten utgår.

* *

Denne kontrakt er opprettet i to eksemplarer, ett til hver av partene. Omkostninger ved opprettelsen av kontrakten bæres av leieren.

Sarpsborg, den 11. september 1984.

Som grunneier:
SARPSBORG KOMMUNE

Tor. Gresser
Ordfører

[Signature]
Rådmann

Som leier:

O. L. Løken
Berit Guttbjud

Uvinst
DAGBOKFØRT
 02.09.84 03659
 SORENSKRIVEREN I
 SARPSBORG A.82

DAGBOKFØRT
 07.NOV84 04243
 SORENSKRIVEREN I
 SARPSBORG A.82

TINGLYST
 Gebyr betalt med kr.
 Dok.avgift betalt med kr.
 Merknad etter tgl. § 11:

250,- d. d.

TINGLYST
 Gebyr betalt med kr.
 Dok.avgift betalt med kr.
 Merknad etter tgl. § 11:

250,- d. d.



U. Borch
 SORENSKRIVER
 ULRIK BORCH

DAGBOKFØRT
 07.NOV84 04244
 SORENSKRIVEREN I
 SARPSBORG A.82

S K J Ø T E

Østfold fylkeskommune v/fylkesordføreren skjøter og
 overdrar herved til

Per Gyntveien 34 Borettslag A/L

sin eiendom

Bygning med festerett til gnr. 1 bnr. 4218,

Per Gyntveien 34 i Sarpsborg

for en kjøpesum

kr. 4.736.550,- kronerfiremillionersyvhundreog-
trekksekstusenfemhundreogfemti

som er avgjort på omforenet måte.

Moss, 15. juni 1984.

Oddvar Olsen
 Oddvar Olsen
 fylkesordfører.

DAGBOKFØRT
 07.NOV84 04244
 SORENSKRIVEREN I
 SARPSBORG A.82

TINGLYST
 Gebyr betalt med kr.
 Dok.avgift betalt med kr.
 Merknad etter tgl. § 11:

250,- d. d.
94.720,- d. d.



U. Borch
 SORENSKRIVER
 ULRIK BORCH



SARPSBORG KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

KURLAND, NABOLAG E

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

Planområdet er regulert med følgende formål:

- ☞ Bygeområder
- ☞ Trafikkområder
- ☞ Friluftsområder

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Kommunal- og arbeidsdepartementet 20.02.1967

Reguleringsbestemmelsene er datert:

Revidert: 20.02.1967

1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne skal bebyggelsen plasseres i forhold til veger og plasser som vist på planen.
2. Området er regulert til boligbebyggelse. Eventuell nærhetsbutikk skal plasseres på den tomt som er vist på planen.
3. Blokkbebyggelsen skal oppføres som 7 stk. punkthus i 4-etasjers høyde, og 4 stk. langblokker i 3-etasjers høyde. Det kan innredes leiligheter i underetasje der det etter bygningsrådets skjønn er terrengmessige forutsetninger tilstede og innenfor rammen av bestemmelsene i kap. 44 § 1 pkt. 8 i midlertidig tillegg av 1. desember 1965 til departementets byggeforskrifter av 15. desember 1949.
4. Rekkehusbebyggelsen skal oppføres av tre og kan oppføres i inntil 2 etasjer.
5. Eneboliger skal oppføres i 1 etasje av tre. Det kan tillates andre materialer etter bygningsrådets bestemmelse.
6. Eneboliger og rekkehus med sadeltak skal ha takvinkel på 30°.
7. Grunnmurshøyden og bygningens endelige plassering på tomta skal godkjennes av bygningsrådet.

Høye grunnmurer i fallende terreng skal gis fasademessig behandling. Det kan tillates innredet rom for varig opphold i underetasje der bygningsrådet finner at terrengmessige forhold er tilstede og når innredningen ligger innenfor rammen av bestemmelsene i kap. 44 § 1 pkt. 8 i midlertidig tillegg av 1. desember 1965 til departementets byggeforskrifter av 15. desember 1949.
8. Fellesgarasjer kan bare plasseres på de steder som er angitt på reguleringsplanen. Garasjene skal oppføres av tre eller mur. Eventuelt kan godkjennes overdekte bilplasser etter bygningsrådets bestemmelser. Garasjer og/eller biloppstillingsplasser skal opparbeides i takt med bebyggelsen.
9. For eneboliger skal uthus og garasjer gis en utforming som harmonerer med hovedbygningene og skal anmeldes sammen med disse selv om uthusene eller garasjene ikke er tenkt oppført samtidig med våningshusene.
10. Terrasseanlegg, utvendige trapper, forstøtningsmurer, tørkeplasser, lekeplasser m.v. skal inntegnes på situasjonsplan som sendes bygningsrådet sammen med byggemeldingen.

11. Ved eventuell oppføring av gjerder skal utførelse, høyde og farge godkjennes av bygningsrådet sammen med byggemeldingen. Bygningsrådet kan forby oppføring av gjerder innenfor de områder som er regulert til rekkehus- eller blokkbebyggelse.
12. Ingen tomt må beplantes slik at den etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for nabo eller er til ulempe for den offentlige ferdsel.
13. For bebyggelsen skal oppsettes felles antenneanlegg for radio og fjernsyn etter bygningsrådets nærmere bestemmelse.
14. Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Sarpsborg til anvendelse, jfr. § 117 nr. 1 i bygningsloven av 18. juni 1965.
15. Unntak fra disse bestemmelsers pkt. 2, 4, 5, 6 og 8 kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Sarpsborg.
16. Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

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 prioritert 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 nrområdet

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.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være tryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevvarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonssystemer, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

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 Eiendomsmeistring 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 budgivningsplattform, 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 nettannonse, 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:

Per Gyntveien 34, 1709 SARPSBORG. Gnr. 1, bnr. 4218, i Sarpsborg kommune, oppdragsnr.: 1700260044
Megler: Kai Roger Hagen, mobil: 90647394, e-post: kai.roger.hagen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE 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: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



proaktiv.no



Kai Roger Hagen

Eiendomsmegler MNEF

906 47 394

kai.roger.hagen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Sarpsborg

Postboks 517, 1703 Sarpsborg, 69 12 60 60, borg@proaktiv.no