

PROAKTIV

Sentrums- leilighet

Beliggende i 4. etasje



ST. MARIE GATE 42 - H0405





Våre kontorer

NORDLAND

- **Bodo**
Dronningens gate 18
Tlf: 98 45 35 71
bodo@proaktiv.no

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4, Trondheim
Tlf: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, Heimdal
Tlf: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

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

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

ROGALAND

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

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

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

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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



SARPSBORG - SENTRUM

Pen og innbydende 3-roms sentrumsleilighet beliggende i 4. etasje med balkong, heis og parkeringsplass.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: St. Marie gate 42 - H0405, 1706 Sarpsborg

Gnr./Bnr.: Gnr. 1, bnr. 1592, andelsnr. 27, org.nummer 919591803 i St marie plass borettslag

Prisantydning: 3.590.000,-

Omkostninger: 1.240,-

Totalpris: 5.086.938,-

Boligtype: Leilighet

Eierform: Borettslag

Byggeår: 2018

Rom/soverom: 3/2

BRA: 120 m²

Etasje: 4

Garasje/Parkering: Det medfølger en parkeringsplass i garasjeanlegg.

I tillegg er det noen gjesteplasser utenfor bygget, ellers gjelder parkering i offentlig gate etter gjeldende regler.

Tomt: 1586 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 14.678,-

Felleskostnader inkl.: Kommunale avgifter, eiendomsskatt, renter, revisjon, forretningsførsel, bygningsforsikring, tv/data, vaktmester, vedlikehold, felles strøm, fjernvarme, parkering med mer.

Energimerke: Energiklasse: Grønn B.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	12	20	24
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
28	57		
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: **Geir Inge Rangøy Johannessen**



Geir Inge Rangøy Johannessen
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 906 47 394
E-post:
geir.johannessen@proaktiv.no

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

EN NY HVERDAG

Geir Inge Rangøy Johannessen er godkjent megler fra Finanstilsynet og medlem av MNEF og har mange år bak seg i eiendomsbransjen og har over 2 000 boligsalg i Sarpsborg og omegn. Han har opparbeidet seg sterk lokalkunnskap og har bunnsolid kontroll på salgsprosessen. Dette har skapt gode resultater for kundene hans.

Geir jobber for at du skal få den beste oppfølgingen og en optimal pris for din bolig. I en salgsprosess er han god på å se løsninger for både kjøper og selger. Han vet hvordan han skal fremheve kvaliteter ved en bolig som treffer den riktige kjøpergruppen.

Samt å gi riktige råd til riktig tid for å skape verdi på kundens vegne.

Den ultimate godfølelsen er når Geir oppnår et resultat som selger er fornøyd med – samtidig som kjøper er begeistret over å ha kjøpt drømmeboligen. Å megle frem avtaler som beriker livet til alle involverte parter, er det som driver Geir i jobben som megler.

Eiendomsmegler MNEF **Geir Inge Rangøy Johannessen**



«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.



SARPSBORG SENTRUM

Kommune: Sarpsborg / Område: Sarpsborg - Sentrum

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

Leiligheten ligger sentralt i Sarpsborg sentrum, i et boligprosjekt med 38 moderne borettslagsleiligheter. Her bor du meget sentralt med korte avstander til alle byens fasiliteter.

Rett utenfor bygget finnes en hyggelig park og i tillegg er det en stor og solrik felles takterrasse i 5. etasje.

Fra leiligheten kan du ta heisen ned og få med deg ferskt brød, rykende varm kaffe og dagens avis opp igjen.

Om du vil lage middagen hjemme har du kort vei til nærliggende dagligvarebutikker med ferske råvarer. Kanskje vil du heller ut og spise? I nærheten finner du flere gode spisesteder.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	St. Maries plass Linje 2, 12, 14, 131, 133, 138, 143, 633, 640	1 min 0.1 km
🚶	Sarpsborg stasjon Linje RE20	9 min 0.7 km
✈️	Oslo Gardermoen	1 t 35 min
✈️	Sandefjord lufthavn Torp	1 t 51 min

DAGLIGVARE

Coop Extra St. Marie Gate Post i butikk, PostNord	4 min 0.3 km
Rema 1000 Vatvedt Torg	5 min

VARER/TJENESTER

🏠	Storbyen	12 min
🏪	Apotek 1 Løven Sarpsborg	3 min

SPORT

⚽	Kulås idrettsanlegg Friidrett	7 min 0.5 km
⚽	Eilertsevja grusbane Fotball	13 min 0.9 km
🏊	Sports Club Sarpsborg	0 min
🏊	SKY Fitness Sarpsborg	3 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	St. Marie Gate 16 Sarpsborg	5 min
🚗	Rådhuset p-plass bak Sarpsborg Ko...	7 min



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Kulturtilbudene er også mange, med kino, konserter, teater og utstillinger. Det fine med å bo i sentrum er at du velger selv, og alt er så nært i avstand og tid.

Med leilighet i St. Marie Plass Borettslag vil du ha kort vei til Kulåsparken, et flott naturparkanlegg i hjertet av Sarpsborg by. Den er Østfolds største og mest populære bypark og huser store og små arrangementer.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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

I tillegg finnes tur- og joggestier, trenings- og lekeapparater, fontener og skulpturer.

Sarpsborg kan skryte av å ha Norges eldste og lengste gågate. Her finner du små og store butikker med noe for enhver smak.

Allerede i 1971 ble deler av St. Marie gate omgjort til gågate. I forbindelse med 1000-årsjubileet ble gågaten opprustet med nytt dekke, nye møbler, belysning og kunstinstallasjoner. I tillegg nytt varmekabelanlegg som holder gaten snø- og isfri om vinteren.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

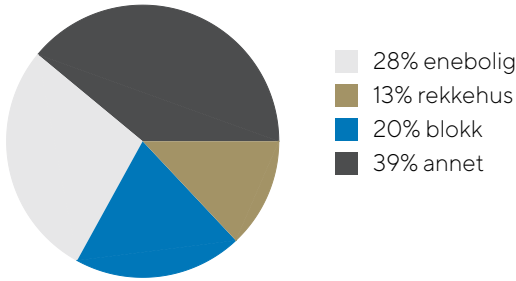


høyre hånd.

Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.

Adkomst
Fra Sarpsborg sentrum: følg Kirkegata østover og ta til venstre inn Oscar Pedersens vei. Ta så til høyre inn på St. Marie gate og følg veien forbi parken. St. Marie Plass er så beliggende på

BOLIGMASSE



SKOLER

Sandesundsveien barneskole (1-7 kl.) 426 elever, 24 klasser	16 min 1.2 km
Hafslund barneskole (1-7 kl.) 374 elever, 20 klasser	27 min 1.9 km
Lande barneskole (1-7 kl.) 427 elever, 22 klasser	6 min 2.1 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 592 elever, 36 klasser	16 min 1.2 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 357 elever, 24 klasser	26 min 1.8 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	14 min 1.1 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	8 min 4 km

BARNEHAGER

Kulås barnehage (0-5 år) 68 barn	3 min 0.3 km
Bamsebo barnehage (1-5 år) 25 barn	6 min 0.4 km
St Olavs barnehage (0-5 år) 105 barn	7 min 0.5 km



VELKOMMEN TIL ST. MARIE GATE 42 - H0405

Pen og innbydende 3-roms sentrumsleilighet beliggende i 4. etasje med balkong, heis og parkeringsplass.

BYGGEMÅTE

Bærekonstruksjon i plasstøpt betong, i kombinasjon med stålsøyler og bjelker.
Yttervegger i isolert bindingsverk i tre, fasadematerialer i trekledning, fasadeplater og puss-system.
Trevinduer med 2-lags energiglass innad slående.

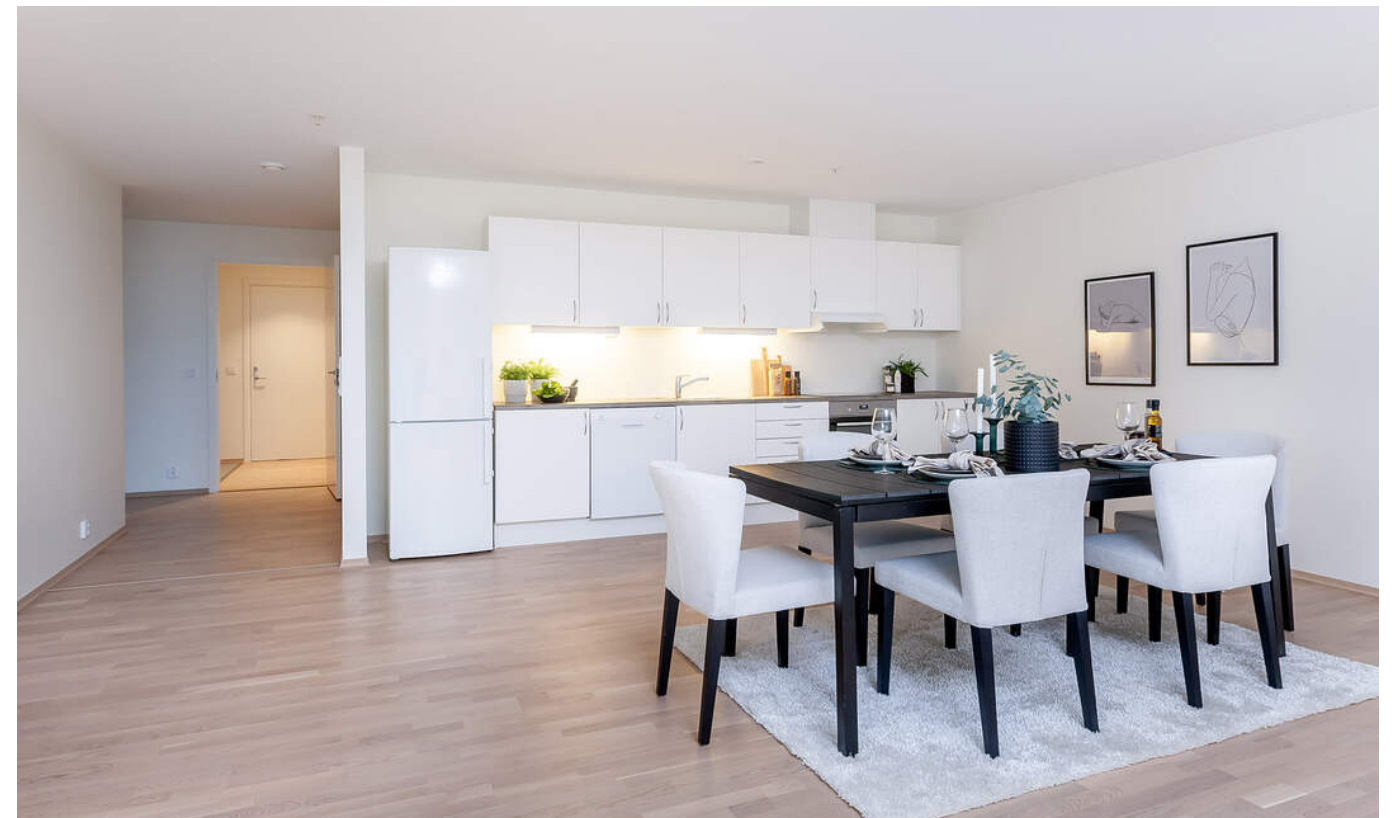
Takkonstruksjon med bæring i betong som er isolert og teknet.

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

Parkering

Det medfølger en parkeringsplass i garasjeanlegg.

I tillegg er det noen gjesteplasser utenfor bygget, ellers gjelder parkering i offentlig gate etter gjeldende regler.



VELKOMMEN INN!

alle rom.

Innhold

Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder:

Gang, mellomgang, romslig stue/kjøkken med utgang til balkong, 2 soverom, bad/wc og bod.

Det tilkommer sportsbod i kjeller.

Areal

Primærrom: 116 kvm, Bruksareal: 120 kvm

Arealangivelsen er hentet fra vedlagt takst/boligsalgsrapport utført . Megler har ikke kontrollmålt boligen.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Standard

Leiligheten er lys og delikat med god standard. Boligblokken stod ferdig i 2018 og leiligheten er ikke bebodd.

Kjøkken har åpen løsning til stue. På kjøkken er det godt med skaplass og det er integrerte hvitevarer som komfyr og platetopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjøl- og frysenskap medfølger. Kjøkkeninnredning har hvite slette fronter.

Romslig stue som er lys og trivelig med godt lysinnslipp. Fra stuen er det utgang til stor balkong.

Stort og pent flislagt bad som innehar servant, vegghengt toalett og dusj mot gulv med dusjvegger i glass. Det er opplegg til vaskemaskin og tørketrommel på badet.

2 fine soverom i leiligheten.

På veggene er det malt og fliser. Gulvene har fliser og parkett. Himling har malte flater.

Porttelefon ved hovedinngang med svarapparat i leiligheten.

Det er heis i bygget.



Oppvarming

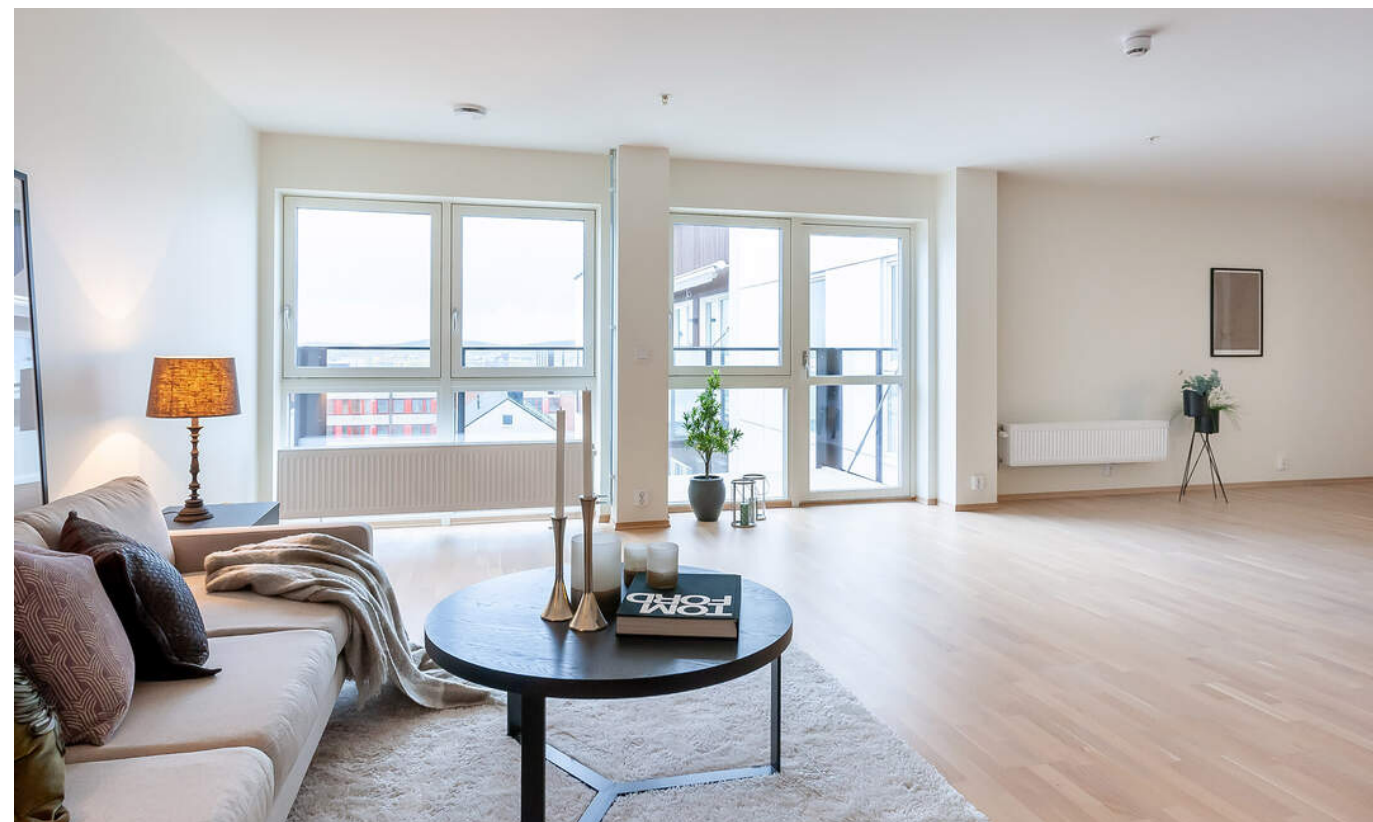
Oppvarming fra fjernvarmeanlegg, som vannbårent anlegg med radiatorer.

Elektriske varmekabler på bad.

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

Energimerking

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







PLANTEGNINGER

St. Mariegate 42

4. Etasje



Tegningen er ikke målbar

St. Mariegade 42

4. Etasje



Tegningen er ikke målbar

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

Lord Philip Chesterfield

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 1 586 kvm, Eierform: Fellestomt. Tomten er så og si fullt utbygget. Det er opparbeidet asfaltert parkeringsplass mellom bygget og parken.

Parkering

Det medfølger en parkeringsplass i garasjeanlegg.

I tillegg er det noen gjesteplasser utenfor bygget, ellers gjelder parkering i offentlig gate etter gjeldende regler.

BORETTSLAGET / ØKONOMI

Borettslaget

Borettslag: St marie plass borettslag, Orgnr.: 919591803
Andelsnr.: 27
Andel fellesgjeld: 1495698, Total gjeld: 38927143, Oppdatert pr: 31.12.2021

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 en avtale med IF Skadeforsikring om garantert betaling av felleskostnader.

Borettslaget har IN-ordning og andelseiere kan derfor om ønskelig betale ned hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Ta kontakt med megler for vilkår og mer informasjon om IN-ordningen.

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.

Forkjøpsrett

Ingen.

Forretningsfører

Solibo AS

Forsikring

IF Skadeforsikring
Polisenummer: SP1331832

Felleskostnader

Felleskostnader pr.mnd kr. 14 678,-
Felleskostnader inkluderer: Kommunale avgifter, eiendomsskatt, renter, revisjon, forretningsførsel, bygningsforsikring, tv/data, vaktmester, vedlikehold, felles strøm, fjernvarme, parkering med mer.

Andel fellesgjeld/fellesformue

Andel fellesgjeld pr 31.12.21 kr 1 495 698,-

Lånevilkår

Borettslagets samlede fellesgjeld er i følge regnskap pr. 31.12.2021 kr 38 927 143,-

Lånene er fordelt som følger:
Annuitetslån med nedbetaling over 30 år.
Lånets 5 første år er avdragsfrie, lånets totale løpetid er således 5 år med avdragsfrihet + 30 år med nedbetaling, totalt 35 år.
Långiver er OBOS Bank og er totalt kr. 38 927 143,- pr 30.12.2021.
Første avdrag forfaller til betaling 30.09.2023.
Borettslaget har tatt høyde for 3,4% rente fra 01.08 2022.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 30.10.2018. Denne kan fås ved henvendelse til megler.

Utleie

Det vises til borettslagsloven § 5-3 hvor det fremgår at andelseier ikke uten samtykke fra styret i borettslaget/aksjelaget kan overlate bruken av boligen til andre utover det som følger av borettslagsloven §§ 5-4, 5-5 og 5-6. Konferer megler for ytterligere informasjon..

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Borettslaget

Borettslag: St marie plass borettslag, Orgnr.: 919591803
Andelsnr.: 27
Andel fellesgjeld: 1495698, Total gjeld: 38927143, Oppdatert pr: 31.12.2021

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 en avtale med IF Skadeforsikring om garantert betaling av felleskostnader.

Borettslaget har IN-ordning og andelseiere kan derfor om ønskelig betale ned hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Ta kontakt med megler for vilkår og mer informasjon om IN-ordningen.

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

Dokumenter for borettslaget kan fås ved henvendelse til

Kjerneinformasjon

megler.

OFFENTLIGE FORHOLD

Reguleringsmessige forhold

Gjeldende plangrunnlag er Ingeniør Løvestads plan vedtatt 29.05.2014.
Planen har ingen bestemmelser.

Eiendommens betegnelse

Andelsnr. 27 Orgnr. 919591803 i Sarpsborg kommune

Vei/vann/avløp

Offentlig tilknyttet.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

3 590 000,- (Prisantydning)
1 495 698,- (Andel av fellesgjeld)

5 085 698,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
240,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

1 240,- (Omkostninger totalt)

5 086 938,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

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

Sikkerhetsstillelse

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

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

Kjøper er utenlandsk statsborger

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet Boligselgerforsikring i forbindelse med salget av eiendommen.

Boligkjøperpakke

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

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

Nye arealbegreper

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

De nye arealbegrepene for bolig er:

-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse.

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

Løsøre og tilbehør

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

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

Lov om hvitvasking

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

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

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

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

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

Eier

Sarpsborg Sentrumsbolig AS

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Meglers provisjon kr. 52 500,- betales av selger.

Tinglysing av hjemmel

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

Salgsoppgave

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

Informasjon om meglerforetaket

Meglerhuset Borg AS

Org.nr. 994976192

Ansvarlig megler: Geir Inge Rangøy Johannessen

Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget.

Dato salgsoppgave
23.1.2025

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

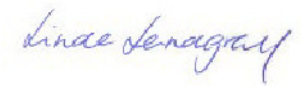
-Edmund Burke

MEGLEROPPLYSNINGER

Borettslag:	St. Marie Plass Borettslag, org.nr. 919 591 803 i Sarpsborg Kommune, gnr. 1, bnr. 1592
Styrets leder:	Knut Gunnar Borgmo, mail; Knut.borgmo@gmail.com
Forsikringsselskap:	IF Skadeforsikring Polise nr: SP1331832 Forsikringen inkluderer sikring mot tap i fht ubetalte felleskostnader
Hjemmelsoverføring/ Notering av pant	Til Statens Kartverk Ullensvang Tinglysing borettslag, 5788 Kinsarvik
Hjemmelshaver:	Sarpsborg Sentrumsboliger AS
Boligen:	Andel nr. 27
Felleskostnader pr mnd	kr 5.437,- Til dekning av bl. annet: Kommunale avgifter, eiendomsskatt, revisjon, forretningsforsel, bygningsforsikring, TV/data, vaktmester, andre driftskostnader, vedlikehold og avsetning til vedlikeholdsfond, felles strøm, fjernvarme, serviceavtaler tekniske anlegg, parkering
Lånekostnader fellesgjeld/mnd	kr. 3.926,-
Parkering	kr. 100,- pr mnd.
Andel fellesgjeld pr. 31.12.21:	kr 1.495.698,-
Lånevilkår fellesgjeld:	Annuitetslån med nedbetaling over 30 år. Lånets 5 første år er avdragsfrie, lånets totale løpetid er således 5 år med avdragsfrihet + 30 år med nedbetaling, totalt 35 år. Långiver ar OBOS Bank og er totalt kr. 38.927.143,- pr. 30.12.21.. Første avdrag forfaller til betaling 30.09.2023 og vil for ovennevnte andel utgjøre ca kr. 2.800,- pr mnd. Borettslaget har tatt høyde for 3,40 % rente fra 01.08.22 Det er mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld om man ønsker dette.
Andel formue pr. 31.12.21:	kr. 26.708,-
Eierskiftegebyr	kr. 6.115,- inkl. mva innbetales til forretningsfører, konto 1503.24.37270
Forretningsfører:	FRAM Forvaltning as Jens Wilhelmsens gate 3, 1671 Kråkerøy Tlf. 69 14 70 70

Kråkerøy, 19. august 2022

Med vennlig hilsen
For FRAM Forvaltning AS



Linda Landgraff
Mail: linda@framforvaltning.no

Vedtekter for St. Marie Plass Borettslag

organisasjonsnummer 919 591 803

vedtatt på ekstraordinær generalforsamling _____

§ 1 Formål

St. Marie Plass Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom.

§ 2 Forretningskontor og forretningsførsel

Borettslaget ligger i Sarpsborg Kommune. Forretningsfører er FRAM Forvaltning AS som har forretningskontor i Sarpsborg kommune.

§ 3 Andeler og andelseiere

Borettslaget har 38 andeler hvor hver andel er pålydende kr. 5.000,-. Lagets totale andelskapital er således kr. 190.000,-

§ 4 Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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.

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre ut over det som følger av § 5-4 til § 5-6 i lov om borettslag.

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

§ 5 Andelseiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til i forsvarlig stand. Vedlikeholdet omfatter nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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.

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-12.

§ 6 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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.

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.

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.

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 unødigg ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

§ 7 Pålegg om salg og fravikelse

7-1 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.

7-2 Pålegg om salg

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.

7-3 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 tvangsfullbyrdselslovens kapittel 13.

§ 8 Felleskostnader og pantesikkerhet

8-1 Felleskostnader

Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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.

8-2 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 beslattes gjennomført.

§ 9 Styret og dets vedtak

9-1 Styret

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer.

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Styreleder og styremedlemmer kan gjenvelges.

Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

9-2 Styrets oppgaver

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.

9-3 Styrets vedtak

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

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.

9-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

§ 10 Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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.

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

Generalforsamlingen kan ikke fatte vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen.

10-6 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.

§ 11 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

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

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.

11-2 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.

11-3 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.

§ 12 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

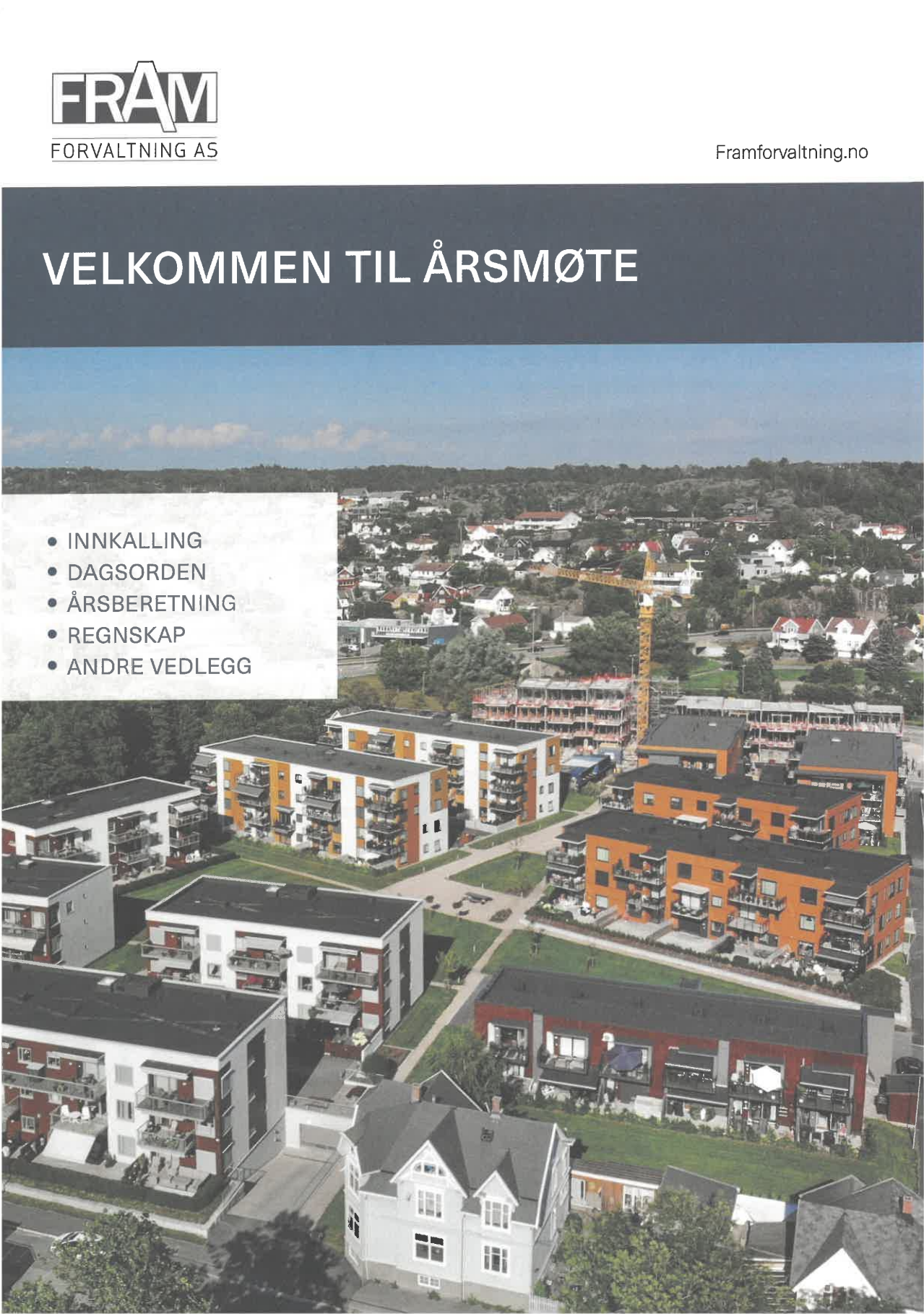
12-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

12-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.



Til andelseierne i
St. Marie Plass Borettslag

Sarpsborg, 28.april 2022

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

På vegne av styret i borettslaget innkaller vi til ordinær generalforsamling

ONSDAG 11. MAI 2022 KL. 18:00

STED: IOGT-HUSET FREMTIDEN, PELLYGATA 70 , SARPSBORG

Dagsorden:

1. Innledning og orienteringer
2. Konstituering
3. Årsmelding fra styret
4. Årsoppgjøret for 2021
5. Valg av styre og eventuelt varamedlemmer.

På valg for 2 år:

Styreleder (nå Knut Borgmo)

To styremedlemmer (nå Mette Klavestad og Erik Lind)

Ikke på valg nå:

To styremedlemmer sitter ett år til: (Tore Bergum og Martin Frøyd).

Varamedlem på valg:

Ett varamedlem på valg for ett år (nå Arne Hansen)

Valgkomite:

Styret foreslår Vidar Rudolf Johansen gjenvalgt.

Valgkomiteen ved Vidar Rudolf Johansen har foreslått følgende valgt:

Ny styreleder for to år: Jon Gustavsen (presenterer seg på årsmøtet)

To styremedlemmer for to år: Inge Vidar Olsen og Erik Lind.

Varemedlem for ett år: Arne Hansen.

6. Godtgjørelse til styret.
Styret foreslår at vi går tilbake til nivået for 2020, kr. 60 000,00 for hele styret.

Vi ønsker alle beboere velkommen til generalforsamling og gjør oppmerksom på at dersom du er forhindret fra å møte, kan du møte ved fullmakt.

Forslag til fullmakt vedlegges.

Etter årsmøtet blir det beboermøte med innmeldte saker:

- Det er ønskelig med referat fra styremøtene i borettslaget.
- Kan vi ha et felles sykkelstativ eller mulighet for oppheng i garasjen?
- Hva skjer med dekorasjon av korridorene?
- Resultatene etter støymåling. Hvilke tiltak er gjort og hva er planen videre.
- Eventuelt

Med hilsen

For styret i St. Marie Plass Borettslag

Knut Borgmo (sign)

Styrets leder

Årsmelding for 2021 for	
St. Marie Plass Borettslag	
<i>Virksomhetens art og hvor den drives</i> St. Marie Plass Borettslag består i å gi andelseierne bruksrett til borettslagets boliger.	
Borettslaget ligger i Sarpsborg Kommune.	
<i>Styre, forretningsfører og revisor</i> Styret har bestått av:	
Leder:	Knut Gunnar Borgmo
Styremedlemmer:	Thore Bergum Mette Klavestad Martin Frøid Erik Lind
Varamedlem:	Arne Hansen
Valgkomité:	Vidar Rudolf Johansen.
Kjønnsfordeling	Styret har bestått av 5 menn og 1 kvinne. Styrets leder er mann.
Forretningsførsel:	FRAM Forvaltning AS Jens Wilhelmsens gate 3 1671 Kråkerøy
Revisor:	Solhøy Revisjon AS Hundskinnveien 98 1711 Sarpsborg
<i>Fortsatt drift / rettviseende bilde</i> Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift, og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i fremtiden.	
Styret er av den oppfatning at regnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets økonomiske stilling og resultat av lagets drift.	
<i>Møtevirksomhet</i> I perioden har styrebehandling skjedd via Teams, telefon, epost og sms grunnet Koronapandemien.	
<i>Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet</i> Styret har også i 2021 arbeidet med HMS-tiltak, løpende drift, ferdigstillelse av bygget og støyreducerende tiltak i treningssenteret. Henvendelser fra beboere som gjelder manglende utbedringer etter årsbefaring har blitt behandlet. De fleste manglene i leilighetene er nå utbedret. Det er ikke lenger lekkasjer i bygget.	

Det er fortsatt gjenstående feil og mangler i bygget som styret arbeider videre med mot utbygger. Ny serviceavtale for heisen er inngått med Otis etter at forrige firma gikk konkurs.		
<i>Saker under arbeide og planlegging</i> Byggets fellesarealer er ennå ikke overtatt fra utbygger da det fortsatt er for mange mangler i bygget og støy fra treningssenteret. Dette arbeidet fortsetter mot utbygger. Utsmykking av felleskorridorer er utsatt i påvente av andre utbedringer.		
<i>Ansatte</i> Det er ingen ansatte i borettslaget.		
<i>Miljø</i> Borettslaget forurensrer ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses som normalt for ett boligselskap.		
<i>Økonomi/årsregnskap</i> Det har ikke vært foretatt større investerings eller vedlikeholdsarbeider i løpet av året. Årets resultat på minus kr. 54 141 er omtrent som forutsatt, gitt at ekstraordinær strømutgift på kr. 145 202 for fellesstrøm for alle årene borettslaget har vært i drift endelig ble fakturert.		
Borettslaget har en god økonomi. Disponible midler pr. 31.12.21 på kr. 749 727 anses som en god likviditetsreserve for borettslaget, herunder er kr. 150 000 satt av til fremtidig vedlikehold.		
<i>Styrets forslag til anvendelse av årets resultat</i> Styret foreslår at årsresultatet pr. 31.12.21 på minus kr. 54 141 trekkes av annen egenkapital.		
Sarpsborg den, 21.4.2022		
Signaturer fra styremedlemmene:		
<i>Årsmeldingen er elektronisk signert.</i>		
Thore Bergum	Knut Gunnar Borgmo	Mette Klavestad
Erik Lind	Martin Frøid	

St. Marie Plass Borettslag
Resultatregnskap 2021

	Noter	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter:					
Felleskostnader	1	1 791 204	1 791 217	1 791 210	1 791 210
Lånekostnader	1	680 652	825 063	700 716	836 961
P-Plasser	1	48 000	48 000	48 000	48 000
Annen inntekt		0	3 921	-	-
Sum inntekter		2 519 856	2 668 201	2 539 926	2 676 171
Kostnader					
Personalkostnader	4	12 690	6 060	8 460	8 460
Styrehonorar	4	90 000	60 000	60 000	60 000
Revisjonshonorar		9 500	9 500	9 500	10 000
Forretningsførerhonorar		76 352	75 000	76 350	76 350
Styreportal		2 577	10 308	10 000	10 000
TV / Data		140 818	123 363	159 600	159 600
Vaktmestertjeneste		177 456	172 908	175 000	182 900
Drift og vedlikehold		52 185	86 445	50 000	50 000
Serviceavtaler Teknisk anlegg (heis)		156 045	110 905	204 750	204 750
Forsikringspremie		91 089	77 144	82 900	100 200
Kommunale avgifter / Renovasjon		243 820	249 808	276 000	276 000
Eiendomsskatt		255 342	255 343	300 000	300 000
Fjernvarme		295 510	139 255	220 000	240 000
Felles strøm fra 08.10.2018 - tom år 2021		145 202	0	58 650	38 650
Avsetning fremtidig vedlikehold		50 000	50 000	50 000	50 000
Juridisk bistand		59 769	51 828	0	0
Andre Driftsutgifter		35 169	40 569	50 000	24 300
Sum kostnader		1 893 524	1 518 436	1 791 210	1 791 210
Driftsresultat		626 332	1 149 765	748 716	884 961
Renteinntekter		178	1 219	0	0
Rentekostnader		-680 652	-825 063	-700 716	-836 961
Resultat av finansposter		-680 474	-823 844	-700 716	-836 961
Årsresultat		-54 141	325 921	48 000	48 000
Overføringer					
Overført annen egenkapital	2	-54 141	325 921	48 000	48 000

St. Marie Plass Borettslag

Balanse 2021

	Noter	2021	2020
EIENDELER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3,6	133 857 143	133 857 143
Sum anleggsmidler		133 857 143	133 857 143
Fordringer			
Forskudd til leverandører		48 603	0
Restanser fellesutgifter		71 978	80 112
Avregning IN-ordning eierne		0	0
Sum fordringer		120 581	80 112
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd		1 097 775	887 363
Sum bankinnskudd og kontanter		1 097 775	887 363
Sum eiendeler		135 075 499	134 824 618
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital	2	190 000	190 000
Sum innskutt egenkapital		190 000	190 000
Annen egenkapital	2	409 728	463 869
Sum opptjent egenkapital		409 728	463 869
Sum egenkapital		599 728	653 869
Gjeld			
Avsetning fremtidig forpliktelser			
Avsetning vedlikehold	2	150 000	100 000
Sum avsetning fremtidig vedlikehold		150 000	100 000
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	5,6	38 927 143	38 927 143
IN-Ordning	5,6	1 230 000	1 230 000
Borettsinnskudd	3,6	93 700 000	93 700 000
Sum langsiktig gjeld		133 857 143	133 857 143
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt fellesutgifter		25 210	16 350
Leverandørgjeld		97 155	16 526
Påløpne renter		4 053	3 786
Skyldig lønn/ forskuddst./f.penger/arb.g.avgift		0	0
Annen kortsiktig gjeld-Strømkostnader		145 202	0
Annen kortsiktig gjeld- Avregning IN-ordning		197 008	176 944
Sum kortsiktig gjeld		468 628	213 606
Sum gjeld		135 075 499	134 824 618

Behandlet og godkjent av styret: 21 / 04 - 2022

Regnskapet er elektronisk signert
Styrets signatur

St. Marie Plass Borettslag

NOTER 2021

Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper

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

Anleggsmidler er videreført med samme verdi, kostpris, som i regnskapet for 2020.

Borettslaget har inngått avtaler med lånegiver og mellom borettslaget og andelseiere om IN-ordning - hvorpå den enkelte andelseier er gitt anledning til å foreta individuell nedbetaling av gjeld på sin andel av borettslagets gjeld.

Kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen et år etter balansedagen.

Note nr. 2 - Disponible midler/Egenkapital	2021	2020
Disponible midler pr. 01.01.	753 868	377 947
Endringer		
Innbetalt andelskapital	0	0
Årets resultat	-54 141	325 921
Fradrag for avdrag på langsiktig lån	0	0
Avsetning til fremtidig vedlikehold	50 000	50 000
Disponible midler pr. 31.12.	749 727	753 868
Øremerket bankinnskudd til fremtidig vedlikehold er	150 000	100 000
Annen egenkapital		
Andelskapital (38 andeler)	<u>190 000</u>	<u>190 000</u>
Egenkapital pr. 01.01.	653 868	327 947
Årets resultat	-54 141	325 921
Egenkapital pr. 31.12.	599 727	653 868

Note nr. 3 - Anleggsmidler

Boligbygg er anskaffet for kr. 133.857.143,-.
Avskrivningssatsen er satt til kr. 0,-.
Dette er finansiert på følgende måte:

Lån i OBOS-Bank	40 157 143
Innskudd fra beboerne	93 700 000
Sum	133 857 143

Note nr. 4 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelse, lån til ansatte m.v

Lønnskostnader	2021	2020
Lønn inkl. feriepenger/honorar	90 000	60 000
Arbeidsgiveravgift	12 690	6 060
Pensjonskostnader	0	0
Andre lønnsrelaterte ytelser	<u>0</u>	<u>0</u>
Sum	<u>102 690</u>	<u>66 060</u>

Kostnadsført lønn er honorar til styrets medlemmer

Note nr. 5 - Langsiktig fordringer og gjeld	2021	2020
Lån i OBOS-Bank, opptatt i 2018		
Gjeld 1/1	38 927 143	38 927 143
Nedbetalt IN-ordning	-	-
Gjeld 31/12	38 927 143	38 927 143
Lånets betingelser	40 157 143 Lånet nedbetales med annuitetssprinsippet - 35 år. Avdragsfrihet de 5 første årene. Første forfall med avdrag er 30.09.2023. Lånet har flytende rente pt. 1,90 %	
Rentesats 31/12		

Borettslaget har 38 andelseiere

Leilighets-nummer	Fellesgjeld pr. 31.12.21	Avdrag fra 01.09.2023
Leilighet 202	587 143	ca kr. 1.100
Leilighet 203	595 714	ca kr. 1.120
Leilighet 302	625 714	ca kr. 1.170
Leilighet 303	634 286	ca kr. 1.190
Leilighet 402	660 000	ca kr. 1.240
Leilighet 403	672 857	ca kr. 1.260
Leilighet 201	784 286	ca kr. 1.470
Leilighet 209	835 714	ca kr. 1.560
Leilighet 301	840 000	ca kr. 1.580
Leilighet 206 og 401	895 714	ca kr. 1.680
Leilighet 309	900 000	ca kr. 1.690
Leilighet 207	921 429	ca kr. 1.730
Leilighet 306	942 857	ca kr. 1.770
Leilighet 409	951 429	ca kr. 1.790
Leilighet 307	981 429	ca kr. 1.840
Leilighet 406	998 571	ca kr. 1.890
Leilighet 211 og 407	1 037 143	ca kr. 1.940
Leilighet 210	1 041 429	ca kr. 1.950
Leilighet 208	1 067 143	ca kr. 2.000
Leilighet 311	1 118 571	ca kr. 2.090
Leilighet 310	1 122 857	ca kr. 2.100
Leilighet 204	1 140 000	ca kr. 2.140
Leilighet 308	1 148 571	ca kr. 2.150
Leilighet 411	1 174 286	ca kr. 2.200
Leilighet 410	1 187 143	ca kr. 2.230
Leilighet 304	1 221 429	ca kr. 2.290
Leilighet 501, 502 og 503	1 247 143	ca kr. 2.340
Leilighet 404	1 294 286	ca kr. 2.430
Leilighet 205	1 380 000	ca kr. 2.580
Leilighet 305	1 418 571	ca kr. 2.660
Leilighet 405	1 495 714	ca kr. 2.800
Leilighet 505	1 740 000	ca kr. 3.260
Leilighet 504	1 838 571	ca kr. 3.440

Stipulerte avdrag er utifra en rente til 2,50 %.
For annuitetslån avtar rentekostnader og avdrag øker tilsvarende, forutsatt uendret rentesats.

Nedbetalt fellesgjeld i henhold til den inngåtte avtale om IN-ordning fremgår av ovenstående oppstilling.
Ved innbetaling fra andelseierne iht IN-ordningen - trer andelseieren inn i den sikkerheten banken har for lånet og får sidestilt prioritet for det innbetalte beløpet.

Lånet er ikke refunderbart eller skal tilbakebetales andelseier, og som oppstillingen viser - så er nedbetalt fellesgjeld iht. IN-ordningen gått til fradrag i borettslagets gjeld.

Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt:

Gjeld til kredittinstitusjoner	<u>35 653 305</u>	<u>36 503 956</u>
--------------------------------	-------------------	-------------------

Note nr. 6 - Pantstillelser

Borettslagets bokførte gjeld som er sikret ved pant.	133 857 143	133 857 143
Den bokførte verdien av eiendeler som er stilet som sikkerhet for denne gjeld er:		
Tomter og bygninger	133 857 143	133 857 143
Sum	133 857 143	133 857 143
Pantobligasjonenes pålydende	133 857 143	133 857 143



Medlemmer av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
førerselskap

Registrert i Foretaksregisteret
NO 952 011 677 MVA
Bankgiro 6129.05.44644
Hjemmeside: www.solhoi.no

Til generalforsamlingen i St. Marie Plass Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert St. Marie Plass Borettslags årsregnskap som viser et underskudd på kr 54 141. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap 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 2021, 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 ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.



Solhøi Revisjon AS · Hundskinnveien 98 1711 Sarpsborg · E-post: post@solhoi.no · Tlf: +47 69 13 83 33



SOLHØI REVISJON AS

Side 2

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, 27. april 2022
Solhøi Revisjon AS

Lars M. Snopestad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



FULLMAKT

I henhold til *Lov om borettslag § 7-3* er det anledning til å stemme ved fullmakt.

Ingen kan imidlertid stemme med mer enn én fullmakt.

Jeg (andelseier) gir herved

_____ (fullt navn)

fullmakt til å avgi stemme for meg på generalforsamlingen

for St. Marie Plass som skal avholdes onsdag 11. mai 2022

_____ Sted og dato

_____ Signatur andelseier

_____ Andelseier (BLOKKBOKSTAVET)

_____ Andel nr.

FRAM Forvaltning er en totalleverandør innen regnskaps- og forvaltningstjenester.

Vi har lang og bred erfaring innen boligforvaltning og har som mål å være markedets tryggeste og mest profesjonelle samarbeidspartner.

Vår kompetanse og kunnskap innen boligforvaltning gjør at vi er rådgiver og sparringspartner for boligselskap i juridiske-, økonomiske- og praktiske saker.

Vår styrke er service, kontinuitet, levering til rett tid og du får en personlig og rask oppfølging!

**Kjersti Bodahl Hauge**

FORRETNINGSFØRER OG PARTNER

Tlf: 69 14 70 72

Mobil: 970 11 235

E-post: kjersti@framforvaltning.no

**Linda Landgraff**

FORRETNINGSFØRER OG PARTNER

Tlf: 69 14 70 73

Mobil: 976 82 170

E-post: linda@framforvaltning.no

**Lise Bolstad**

FORRETNINGSFØRER OG PARTNER

Tlf: 69 14 70 74

Mobil: 958 79 407

E-post: lise@framforvaltning.no

**Ragnhild M. Thronsen**

REGNSKAPSMEDARBEIDER

Tlf: 69 14 70 75

Mobil: 924 10 403

E-post: ragnhild@framforvaltning.no

FRAM Forvaltning AS
Telefon 69 14 70 70
post@framforvaltning.no

Framforvaltning.no



Fram Forvaltning - frittstående forretningsfører for boligselskap

Protokoll fra årsmøte i St. Marie Plass Borettslag

Møtetidspunkt: Onsdag 11. mai 2022 kl. 18:00

Møtested: IOGT-Huset Fremtiden, Sarpsborg

Foruten andelseierne møtte: Linda Landgraff fra FRAM Forvaltning AS

DAGSORDEN

1. Innledning
2. Konstituering
3. Årsberetning fra Styret
4. Årsoppgjøret for 2021
 - 3.1 Årsoppgjøret
 - 3.2 Revisors beretning
 - 3.3 Spørsmål om anvendelse av årsresultat
5. Valg av styre
 - a) Valg av styreleder for 2 år
 - b) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
 - c) Valg av varamedlem for 1 år
 - d) Valg av valgkomité

6. Godtgjørelse til styret

1. INNLEDNING ved styrets leder**2. KONSTITUERING****2.1 Fastsettelse av antall stemmeberettigede**

Vedtak: Antall stemmer er 20 stk.

Antall fullmakter er 1 stk.

2.2 Valg av møteleder

I henhold til § 7-9 i Lov om borettslag skal styrets leder være møtets leder. Generalforsamlingen kan imidlertid fremsette forslag om annen møteleder. Under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker.

Vedtak: Til møtets leder ble Linda Landgraff valgt
Til å føre protokollen ble ERIK LIND utpekt

Handwritten signatures: CW, A H, and a small mark.

2.3 Spørsmål om generalforsamlingen er lovlig innkalt

I henhold til § 7-6 i Lov om borettslag skal generalforsamlingen innkalles med minimum 8 – maks 20 dagers frist

Vedtak: *lovlig innkalt*

2.4 Godkjenning av dagsorden:

Vedtak: *Vedtatt*

2.5 Valg av to andelseiere som skal undertegne protokollen sammen med møteleder.

Vedtak: *Arne Hanssen
Mette Vane*

3 ÅRSBERETNING FRA STYRET

Årsberetningen fra styret ble opplest og fremlagt til behandling

Vedtak: *Vedtatt / Godkjent.*

4. ÅRSOPPGJØRET FOR 2021

4.1 Årsoppgjøret ble opplest og fremlagt til behandling

Vedtak: *Vedtatt og godkjent.*

4.2 Revisors beretning

Revisors beretning ble referert

Vedtak: *Godkjent. tatt til etterretning.*

4.3 Spørsmål om anvendelse av årsresultat, jfr. Styrets forslag i årsberetningen

Styrets innstilling: Årsresultatet på – kr. 54.141,- føres til fradrag i annen egenkapital.

Vedtak: *Godkjent.*

*dlw A H
ll*

5. VALG AV STYRE

Uttrendende: Knut Gunnar Borgmo, Mette Klavestad, Erik Lind
Gjenstående: Tore Bergum, Martin Frøyd

Det ble gjennomført følgende valg:

a) Valg av styreleder for 2 år

Styrets leder *Knut Borgmo*
Adresse: *St. Mariegt. 42, 1706 Sarpstorg.*
Valgt for: *2* år

b) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Vedtak: Det ble foretatt følgende valg
1 medlem: *Mette Klavestad*
Adresse: *St. Mariegate 42, 1706 Sarpstorg*
2 medlem: *Inge Vidar Olsen*
Adresse: *St. Mariegate 42, 1706 Sarpstorg*

c) Valg av 1 varamedlem for 1 år

Vedtak: Det ble foretatt følgende valg
Varamedlem: *Arne Hanssen*
Erik Lind.

*dlw A H.
ll*

Protokoll fra årsmøte i St. Marie Plass Borettslag

d) Valg valgkomitè for ett år

Vedtak: Det ble foretatt følgende valg
Medlem: Hildegunn Mikkelsen
Medlem: _____

6 GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrets innstilling: Det bevilges kr. 60.000,- til fordeling i styret.

Vedtak: godkjent.

Protokollen ble deretter undertegnet

Arvid Hauken Mette Valle

Lina Eide
Møteleder



Tegnforklaring

	Område for planforslag		Støysone - Rød sone iht. T-1442
	Grense for planforslag		Støysone - Gul sone iht. T-1442
Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25,1.1ec)		Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL2008 § 25,1.1ec)	
	Område for boliger med tilhørende anlegg		Bestemmelseområde-Anlegg- og byggområde
	Konsentrert småhusbebyggelse		Bestemmelseområde
	Blokkbebyggelse	Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008	
	Område for kontor		Sikringsonegrense
	Område for industri/lager		Støysonegrense
	Område for offentlige bygninger (stat,fylkeskommune,skole,universitet mv.)		Støysonegrense nåværende
	Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)		Detaljeringsgrense
	Offentlig administrasjon		Bestemmelsegrense
	Hotell med tilhørende anlegg		Regulerthøyde
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25,1.1ec)		Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008	
	Kjøreveg		Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Annen veggrunn		Planens begrensning
	Gang-/sykkelveg		Faresonegrense
	Gangveg		Formålsgrense
	Gatetun		Regulert tomtegrense
	Parkeringsplass		Eiendomsgranse som skal oppheves
	Jernbane		Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,1.1ec)			Byggegrense
	Park		Byggetilgrense
Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 25,1.1ec)			Planlagt bebyggelse
	Høyspentlinje,transformatorstasjon		Bebyggelse som inngår i planen
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25,1.1ec)			Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig		Regulert senterlinje
	Område for anlegg og drift av kommunalteknisk verk		Frisiktslinje
	Bevaring av bygninger og anlegg		Regulert kantkjørebane
	Bevaring av bygninger		Regulert støyskjerm
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25,1.1ec)			Målelinje/Avstandslinje
	Fellesområder		Stenging av avkjørsel
	Felles avkjørsel		Avkjørsel
	Felles gangareal		Innkjøring
	Felles parkeringsplass		Utkjøring
	Felles lekeareal for barn		Eksisterende tre som skal bevares
	Felles gårdsplass		Påskrift feltnavn
	Annet fellesareal for flere eiendommer		Påskrift reguleringsformål/arealformål
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25,1.1ec)			Påskrift areal
	Bolig/Forretning		Påskrift utnyttning
	Bolig/Forretning/Kontor		Påskrift bredde
	Bolig/Kontor		Påskrift plantilbehør
	Forretning/Kontor		Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
	Kontor/Industri	Eiendomsinformasjon	
	Annet kombinert formål		Eiendomsstørrelse
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25,1.1ec)			Eiendomsgr 30 cm eller bedre
	Grense for bevaringsområde		Eiendomsgr 30 cm til 2 m
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 § 25,1.1ec)			Eiendomsgr 2 m eller dårligere
	Boligbebyggelse		Eiendomsgranse fiktiv
	Sentrumsformål	Bygninger	
	Barnehage		Bygningsdelelinje
	Renovasjonsanlegg		Grunnmur
	Uteoppholdsareal		Takspang Bunn
	Lekeplass		Bygning - Boligbygg
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 § 12-5 NR)			Annen bygning
	Veg		Takriss
	Kjøreveg		Takoverbygg
	Fortau		Takoverbygg kant
	Gang/sykkelveg		Trapp inntil bygg, kant
	Annen veggrunn - tekniske anlegg		Veranda
	Annen veggrunn - grøntareal		Bygningslinje
	Kollektivholdeplass		Takspang
	Parkeringsplasser med bestemmelser		Målelinje
Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 12-5 NR)			Låvebru
	Grønnstruktur		Bygningsbru
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12-6)			Annen næring
	Faresone - Ras- og skredfare		Fiskeri og landbruk
	Sikringsone - Frisikt		



PÖYRY NORWAY AS
Hundskinnveien 96
1711 SARPSBORG

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:

Vår ref.:
14/06285-67

Dato:
30.10.2018

Ferdigattest er gitt - tilbygg, påbygg og bruksendring - gnr 1 bnr 1592 - St. Marie gate 42 - Øst Eiendom St. Maries gate 42 AS

Vi viser til søknad vedrørende ferdigattest. Med hjemmel i plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 21-10 gir kommunen ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Ferdigattesten gis på grunnlag av søknad om ferdigattest, mottatt 2.9.2018. Gjennomføringsplan datert 3.9.2018, versjonsnummer 8 - dokument 14/06285-66, legges til grunn.

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

I følge søknaden er det ikke registrert mangler.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av

Christian Emmerich
enhet byggesak, landbruk og kart

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker i henhold til pbl. § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28 og 29. Klagen kan du sende elektronisk ved å gå inn på www.sarpsborg.com/klagevedtak, eller per e-post til postmottak@sarpsborg.com. Du kan også sende klagen per brev til kommunen. Fylkesmannen i Østfold er klageinstans for vedtak gitt i medhold av pbl.

I henhold til forvaltningsloven §§ 18 og 19 har du rett til å få innsyn i sakens dokumenter. Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker innsyn i dokumentene.

Kopi til: EVR NORGE AS



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i 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.



Boligkjøperpakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

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

18 900,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

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

9 900,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

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

18 900,-

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



[Les mer om Boligkjøperpakken](#)

Bud og budgivning

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

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

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

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

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert 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 nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

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

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

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

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

St. Marie gate 42 - H0405, 1706 Sarpsborg. Gnr. 1, bnr. 1592, andelsnr. 27, org.nummer 919591803 i St marie plass borettslag, oppdragsnr.: 109240057
Megler: Geir Inge Rangøy Johannesen, mobil: 90 29 97 97, e-post: geir.johannessen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Notater



proaktiv.no



Geir Inge Rangøy Johannesen

Eiendomsmegler

90 29 97 97

geir.johannessen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv - Meglerhuset Borg

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