

# PROAKTIV

Lettstelt andelsleilighet  
beliggende i 1. etasje

JUTULVEIEN 9B



## 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

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

### ROGALAND

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

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

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

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

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

### OSLO

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

### AKERSHUS

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

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

### BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**  
Albums gate 15, 3016 Drammen  
Tlf.: 97 74 42 47  
drammen.lier@proaktiv.no

### ØSTFOLD

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

### TELEMARK

• **Skien**  
Prinsessegata 14, 3724 Skien  
Tlf.: 35 53 05 50  
skien@proaktiv.no



# SARPSBORG - KURLAND

Lettstelt andelsleilighet beliggende i 1. etasje - Veranda -  
Biloppstillingsplass - Sentralt!

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Jutulveien 9B, 1709 Sarpsborg

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 1, bnr. 4126, andelsnr. 41, org.nummer 950514639 i Jutulveien borettslag

**Prisantydning:** 1.300.000,-

**Omkostninger:** 1.350,-

**Andel fellesgjeld:** 190.155,-

**Totalpris:** 1.491.505,-

**Boligtype:** Leilighet

**Eierform:** Borettslag

**Byggeår:** 1965

**BRA:** 32 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 32 m<sup>2</sup>

**TBA:** 7 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 1

**Rom/soverom:** 1/0

**Garasje/Parkering:** Parkering på biloppstillingsplasser foran rekkehusene. Kun for beboere.

Besøkende skal parkere på gjesteparkering med parkeringskort

**Tomt:** 1622 m<sup>2</sup>

**Felleskostnader pr. mnd.:** 5.282,-

**Felleskostnader inkl.:** renter og nedbetaling av felles lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt, utvendig forsikring, festeavgift, trappevask, kabel-tv og internett, varmt vann, vedlikehold, diverse honorarer med mer.

**Energimerke:** Energiklasse: Rød F.

# INNHold

|                   |               |                        |                  |
|-------------------|---------------|------------------------|------------------|
| 2                 | 4             | 8                      | 10               |
| Nøkkelinformasjon | Nærområdet    | Informasjon om boligen | Boligen i bilder |
| 15                | 16            | 18                     | 22               |
| Leder/megler      | Plantegninger | Kjerneinformasjon      | Kontorets side   |
| 23                | 96            |                        |                  |
| Vedlegg           | Budskjema     |                        |                  |



# KURLAND

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

Jutulveien Borettslag kan med sin unike beliggenhet tilby både naturopplevelser og byliv innenfor samme radius.

Det er kort vei til Sarpsborgmarka og dens omfattende lysløypenett med rasteplasser, tjern og langrennsløyper om vinteren. En kort gåtur unna er det flere dagligvarebutikker, barneskole, barnehager og idrettsanlegg.

Foretrekker du et byliv med shopping og kulturopplevelser ligger Sarpsborg sentrum kun ca. 2 km unna.

Sarpsborg er dessuten et godt utgangspunkt for deg som skal på reise. Byen ligger strategisk plassert langs E6, så Oslo og Gøteborg er aldri langt unna. Vil du reise kollektivt finner du gode buss- og togforbindelser.



## OFFENTLIG TRANSPORT

|                                   |                    |
|-----------------------------------|--------------------|
| 🚗 Kurland<br>Linje 13             | 3 min 🚶<br>0.3 km  |
| 🚗 Sarpsborg stasjon<br>Linje RE20 | 17 min 🚶<br>1.5 km |
| ✈️ Oslo Gardermoen                | 1 t 30 min 🚗       |

## DAGLIGVARE

|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| Coop Extra Kurland       | 7 min 🚶            |
| Kiwi Kurland<br>PostNord | 10 min 🚶<br>0.9 km |

## VARER/TJENESTER

|                      |          |
|----------------------|----------|
| 📦 Lande Senter       | 14 min 🚶 |
| 🏪 Boots apotek Lande | 14 min 🚶 |

## SPORT

|  |                   |
|--|-------------------|
| 🏫 Kurland skole<br>Aktivitetshall, ballspill, basket, bordt... | 5 min 🚶<br>0.4 km |
| ⚽ Sarpsborg fotballk<br>Ballspill, fotball                     | 6 min 🚶<br>0.5 km |
| 🏊 SATS Tunejordet  | 21 min 🚶          |
| 🏊 SATS Sarpsborg   | 21 min 🚶          |

## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Det tar kun 10 minutter med bil til Kalnes sentralsykehus.




Adkomst  
Fra Sarpsborg sentrum ved sykehuskrysset: Følg Roald Amundsens gate og Bryggeriveien i retning Kurland og videre Per Gyntveien oppover. Sving til venstre inn Askeladdveien. Ta så til venstre inn Jutulveien og borettslaget ligger på venstre hånd.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

## SKOLER

|   |  |
|---|--|
| Kurland barneskole (1-7 kl.)<br>444 elever, 22 klasser                  | 3 min <br>0.3 km  |
| Lande barneskole (1-7 kl.)<br>438 elever, 22 klasser                    | 10 min <br>0.8 km |
| Olavsborg Kristne skole (1-10 kl.)<br>80 elever, 6 klasser              | 12 min <br>1.1 km |
| Childrens Intern. School Sarpsborg (1-10 kl.)<br>268 elever, 15 klasser | 13 min <br>1.1 km |
| Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.)<br>562 elever, 36 klasser            | 18 min <br>1.6 km |
| St. Olav videregående skole<br>860 elever, 42 klasser                   | 6 min <br>2.2 km  |
| Kalnes videregående skole<br>380 elever, 30 klasser                     | 11 min <br>8 km   |

## BARNEHAGER

|  |  |
|--|--|
| Storeper barnehage (0-5 år)<br>123 barn      | 5 min <br>0.4 km    |
| Sarpsborgmarka barnehage (0-5 år)<br>90 barn | 8 min <br>0.6 km  |
| Lande Gård barnehage (1-5 år)<br>66 barn     | 10 min <br>0.9 km |



Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen

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

Lord Philip Chesterfield

# VELKOMMEN TIL JUTULVEIEN 9B

Vi starter utendørs...

## **BYGGEMÅTE**

Flermannsbolig på 2 etasjer oppført i 1965. Bygningen er oppført i bindingsverk. Etasjeskillene i tre. Grunnmur av betong. Yttervegger er med trepanel med overflatebehandling. Saltak takkonstruksjon som er tekket med antatt papp. Takkonstruksjon i tre. Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 25.08.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Takstmannen har utarbeidet en tilstandsrapport med gradering av eiendommens tilstand.

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

I følge tilstandsrapport er det registrert følgende avvik på tilstandsgrad:

TG 3:

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Bad: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG 2:

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Innvendige overflater: Noe bruksslitasje/skade på overflater noe steder.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendige dører: Mer enn halvparten av brukstid på dører er oppbrukt. Noe bruksslitasje.
- Vannledninger: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Avløpsrør: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Elektrisk anlegg: Det foreligger ikke el-tilsynsrapport siste 5 år. Det er registrert ujordet stikk i boligen. Disse anbefales byttet til jordede stikkontakter. Tiltak på det elektriske anlegget kan ikke utelukkes.
- Overflater og innredning kjøkken: Det er bruksslitasje/merker på kjøkken. Fuktmerker i fuge mellom benkeplate og vegg.
- Avtrekk kjøkken: Mer enn halvparten av forventet brukstid for ventilator er oppbrukt.

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

## **Parkering**

Parkering på biloppstillingsplasser foran rekkehusene. Kun for beboere.

Besøkende skal parkere på gjesteparkering med parkeringskort

# 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 1. etasje og inneholder:

Entre, kjøkken, stue, bad og sovealkove (åpent uten dør).

Det medfølger også en bod i kjeller, samt liten matbod.

Felles vaskekjeller

## Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 32 kvm

- Totalt BRA: 32 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 7 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

## Standard

Lys leilighet som er beliggende i 1. etasje med veranda.

Vi kommer inn i en entre med en liten bod. Videre er det inngang til badet som innehar servant, toalett og dusjnische.

Stuen er lys og har utgang til veranda som er overbygget. Fra veranda er det videre nedgang til hagen.

Kjøkkenet har lys innredning med slette fronter og laminat benkeplate.

Det er sovealkove i leiligheten. Her kan man forlenge veggene og stenge av med en dør om man ønsker.

Det tilkommer 1 bod i kjeller, samt en mindre matbod.

Felles vaskerom i kjeller.

Mekanisk luftbehandling på bad og kjøkken.  
40 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer og overbelastningsvern.

Leiligheten har belegget på gulvene og malt strie på veggene. I himling er det malte plater.

## Oppvarming

Oppvarming med elektrisitet.

## Energimerking

Energimerke E og oppvarmingskarakter RØD.



## KJØKKEN

Kjøkkenet har lys innredning med slette fronter og laminat benkeplate.





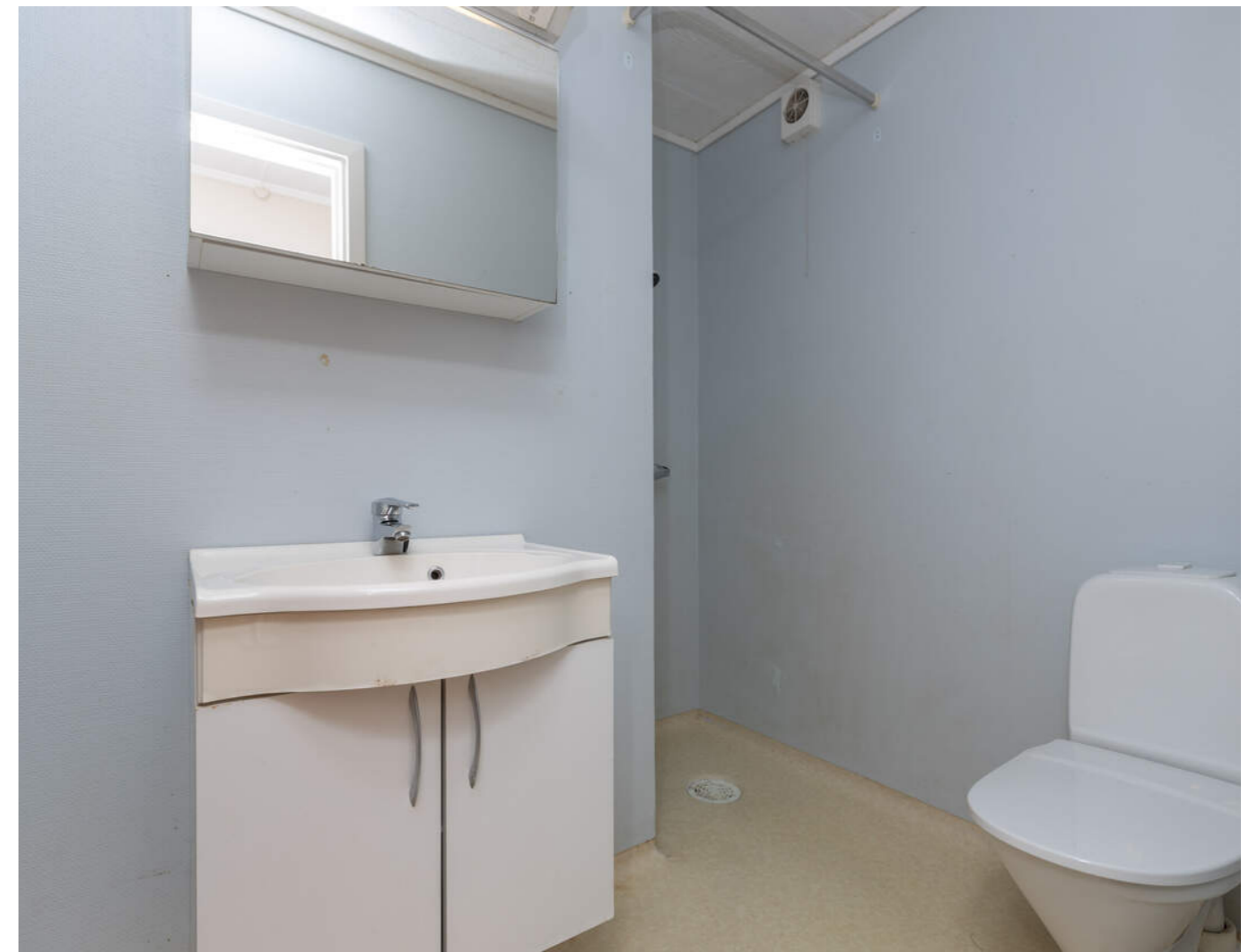
## STUE

Stuen er lys og har utgang til veranda som er overbygget.

Fra veranda er det videre nedgang til hagen

# BAD

Badet innehar servant, toalett og dusjnise





## SOVEALKOVE

Det er sovealkove i leiligheten. Her kan man forlengre veggen og stenge av med en dør om man ønsker



"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.

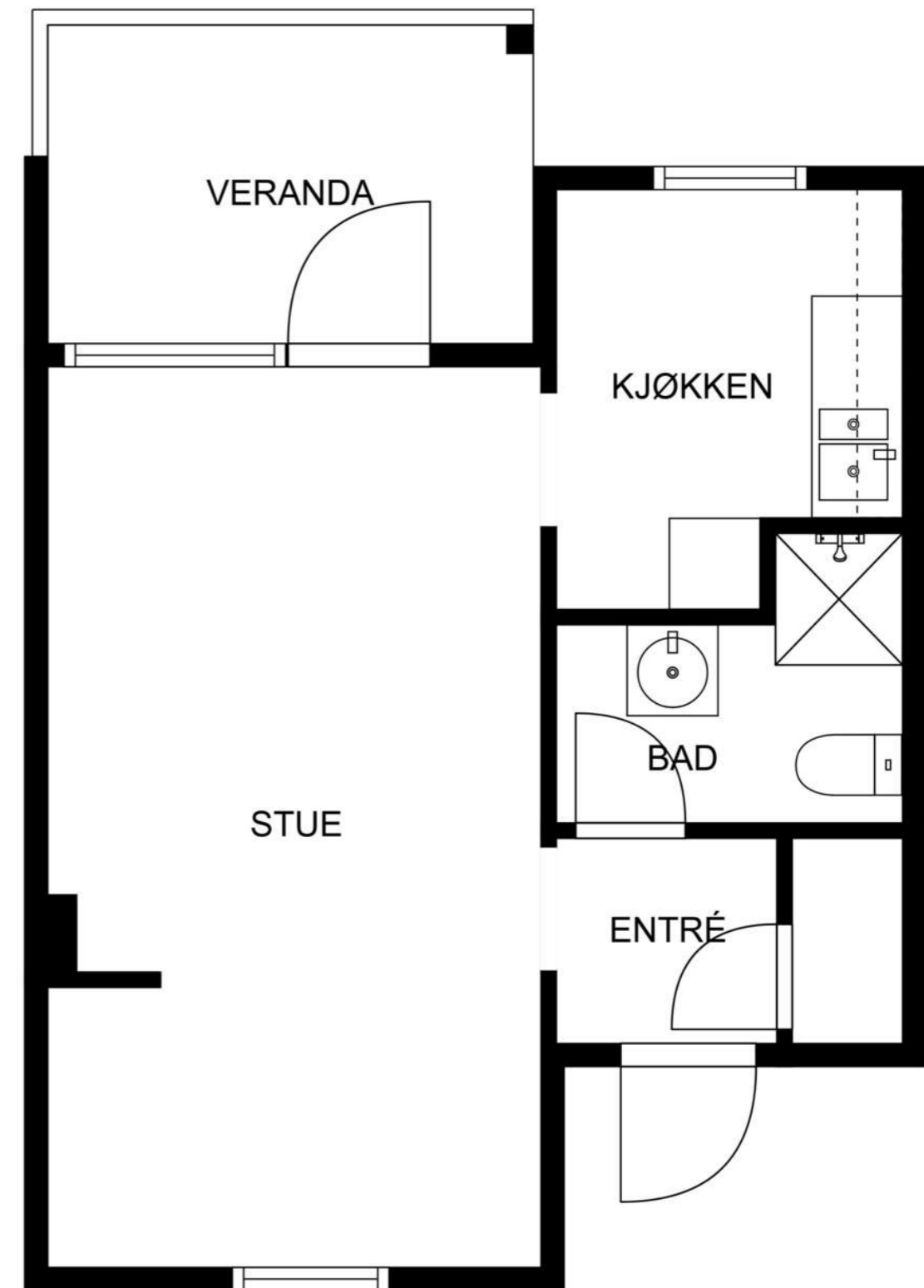
Geir jobber for at du skal få den beste oppfølgingen og en optimal pris for din bolig. I en salgsprosess er han god på å se løsninger for både kjøper og selger. Han vet hvordan han skal fremheve kvaliteter ved en bolig som treffer den riktige kjøpergruppen.

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**

# PLANTEGNINGER



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

# KJERNEINFORMASJON

## BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

### Tomten

Areal: 1 622 kvm, Eierform: Fellestomt. Tomten består hovedsakelig av gressplen med noe beplantning, og asfaltert gårdsplass/parkering. Tomten er solrik og barnevennlig.

### Parkering

Parkering på biloppstillingsplasser foran rekkehusene. Kun for beboere.

Besøkende skal parkere på gjesteparkering med parkeringskort

## BORETTLAGET / ØKONOMI

### Borettslaget

Borettslag: Jutulveien borettslag, Orgnr.: 950514639

Andelsnr.: 41

Andel fellesgjeld: 190155, Andel fellesformue: 24705, Total gjeld: 11698026, Oppdatert pr: 18.08.2025

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

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Fra forretningsfører er det opplyst om følgende oppgraderinger utført de siste år.  
1988: Omlegging av saltak med takpapp  
1992: Nye fasader  
1992: Utskiftning av ytterdører  
1992: Drenering  
1992: Utbedring (forsterkning) av el.anlegg i kjeller  
2003: Oppussing av alle bad  
2005: Nye balkonger. Ny kledning og etterisolering av gavler og balkongfasader  
2011: Vedtatt på ekstraordinær GF 21.nov - Rehabilitering med bla. overflatebehandling av fasader samt drenering.  
2017: Nytt belegg på alle tak  
2018: Ny kledning med isolasjon og nye vinduer på frontfasaden.  
2020: Skiftet vinduer, og verandadører og skiftet nytt gulv på balkonger i 2.etg. Pusset opp oppgangen i Jutulveien 9 A og 15 A. Skiftet to varmtvannstanker i Jutulveien 11 Cog 7 B.

### Forkjøpsrett

Det er forkjøpsrett for øvrige andelseiere i borettslaget samt medlemmer av tilknyttede boligbyggelag. Ta kontakt med megler eller forretningsfører for ytterligere opplysninger om meldefristen. Dersom forkjøpsretten blir benyttet, vil kjøper bli løst fra den inngåtte kontrakten. Den forkjøpsberettigede trer inn i kontrakten på samme vilkår som opprinnelig kjøper.

### Forretningsfører

SARPSBORG OG OMEGNS BOLIGBYGGELAG

### Styregodkjenning

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.

### Dyrehold

Det er nå forbud mot all dyrehold i Jutulveien borettslag. De som allerede har dyr nå, kan beholde de, hvorvidt de ikke er til sjenanse for andre beboere. NB: Båndtvang gjelder hele året for disse i borettslaget.

### Forsikring

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer: 87374972

### Sikringsordning

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

### Felleskostnader

Felleskostnader pr.mnd kr. 5 282,-  
Felleskostnader inkluderer: renter og nedbetaling av felles lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt, utvendig forsikring, festeavgift, trappevask, kabel-tv og internett, varmt vann, vedlikehold, diverse honorarer med mer.

### Andel fellesgjeld/fellesformue

Andel fellesgjeld pr 18.08.25 kr 190 155,-

Andel fellesformue kr. 24 705,-

### Lånevilkår

Borettslagets samlede fellesgjeld er i følge regnskap pr. 18.08.2025 kr 11 698 026,-

Lånene er fordelt som følger:  
Lånummer: 11475095 3, Husbanken  
Annuitetslån, 2 terminer per år.  
Rentesats per 18.08.2025: 4.56% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 5  
Saldo per 18.08.2025: 604 656  
Andel av saldo: 10 326  
(siste termin 01.02.2028).

Lånummer: 12122466947, DNB Bank ASA  
Annuitetslån, 4 terminer per år.  
Rentesats per 18.08.2025: 5.45% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 66  
Saldo per 18.08.2025: 3 468 713  
Andel av saldo: 59 239  
Første termin/første avdrag: 30.03.2012  
(siste termin 30.12.2041).

Lånummer: 12135986796, DNB Bank ASA  
Annuitetslån, 4 terminer per år.  
Rentesats per 18.08.2025: 5.45% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 70  
Saldo per 18.08.2025: 2 799 789  
Andel av saldo: 47 815  
Første termin/første avdrag: 30.03.2018  
(siste termin 30.12.2042).

Lånummer: 12139071881, DNB Bank ASA  
Annuitetslån, 4 terminer per år.  
Rentesats per 18.08.2025: 5.45% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 77  
Saldo per 18.08.2025: 2 685 029  
Andel av saldo: 45 855  
Første termin/første avdrag: 31.12.2019  
(siste termin 30.09.2044).

Lånummer: 12139766960, DNB Bank ASA  
Annuitetslån, 4 terminer per år.  
Rentesats per 18.08.2025: 5.45% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 79  
Saldo per 18.08.2025: 2 139 839  
Andel av saldo: 36 544  
Første termin/første avdrag: 30.06.2020  
(siste termin 31.03.2045).

### Faste løpende kostnader

I tillegg til felleskostnader må man påregne utgifter til strøm og innboforsikring.

### Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligbygg i tre a 6 leiligheter, datert 03.09.1965.

### Diverse

Sarpsborg kommune er selger av eiendommen. Selger kjenner ikke eiendommen som bruker og er ikke kjent med feil og mangler utover det som fremkommer i prospekt/tilstandsrapport. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagmann, innen budgivning.

Det foretas ingen ytterligere vask av boligen/leiligheten forbindelse med salget/eiendomsoverdragelsen (utover slik boligen fremstår ved visning).

**OFFENTLIGE FORHOLD****Reguleringsmessige forhold**

Eiendommen ligger i område regulert til boligformål.

**Eiendommens betegnelse**

Andelsnr. 41 Orgnr. 950514639 i Sarpsborg kommune

**Vei/vann/avløp**

Offentlig tilknyttet.

**PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER****Prisantydning inkludert omkostninger**

1 300 000,- (Prisantydning)

190 155,- (Andel av fellesgjeld)

1 490 155,- (Pris inkl. fellesgjeld)

**Omkostninger**

260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)

545,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

545,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

1 350,- (Omkostninger totalt)

1 491 505,- (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 overtagelse. 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](http://www.proaktiv.no).

**Kjøper er utenlandsk statsborger**

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. 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.

**Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

**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/>.

**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](http://www.nef.no). Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

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

**Lov om hvitvasking**

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

**Lovanvendelse og kontraktsbetingelser**

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

**Vederlag og rett til dekning av utlegg**

Meglers provisjon og utlegg kr. 73 225,-, samt evt utlegg/tilleggstjenester som etterbestilles

**Tinglysing av hjemmel**

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

**Salgsoppgave**

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

**Informasjon om meglerforetaket**

Meglerhuset Borg AS

Org.nr. 994976192

Ansvarlig megler: Geir Inge Rangøy Johannessen



«Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.»



## VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

## 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.



# Tilstandsrapport

-  Leilighet
-  Jutulveien 9 B, 1709 SARPSBORG
-  SARPSBORG kommune
-  # gnr. 1, bnr. 4126
-  # Andelsnummer 41



## Markedsverdi

**1 300 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 32 m<sup>2</sup> BRA-i: 32 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 21.08.2025    Rapportdato: 25.08.2025    Oppdragsnr.: 11411-2751    Referansenummer: GT8562

Autorisert foretak: Grydeland Eiendom AS    Sertifisert Takstingenør: Sigurd Grydeland



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

## 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.

## Grydeland Eiendom

Takstforetak



Rapportansvarlig

*Sigurd Grydeland*

Sigurd Grydeland

sigurd@grydelandeiendom.no  
922 21 119



Oppdragsnr.: 11411-2751

Befaringsdato: 21.08.2025

Side: 2 av 20

Jutulveien 9 B, 1709 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 4126  
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24  
1621 GRESSVIK  
Norsk takst

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 takstingeniører 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.: 11411-2751

Befaringsdato: 21.08.2025

Side: 3 av 20

Jutulveien 9 B, 1709 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 4126  
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24  
1621 GRESSVIK  
Norsk takst

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Oppdragsnr.: 11411-2751

Befaringsdato: 21.08.2025

Side: 4 av 20

Jutulveien 9 B, 1709 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 4126  
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24  
1621 GRESSVIK  
Norsk takst

## Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 4-mannsbolig. Generelt oppført i gode å kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringspunktet. Dagens krav til isolering og tetthet er strengere enn da bygget ble oppført. Avvik som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og bruksslitasje. Boligen har blitt noen år og det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger.

Boligen varmes opp med panelvov.

Felleskostnader er på 5282,- pr mnd.

Tilstandsgrad er hovedsakelig TG 2.

Eiendommen ligger i et fungerende boligmarked og ansees som et godt panteobjekt.

### Leilighet - Byggeår: 1965

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Isoleringsglass i PVC ramme. Overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet.

Ytterdør i tre. Brann- og lydklasifisert.

Fra stue er det utgang til en terrasse på ca 7m2 oppsatt i trekonstruksjoner.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Boligens p-rom har beleg på gulv.

Vegger er med malt strie

Himling er med malte plater.

Boligen har etasjeskille i tre.

Finerte innerdører.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Det er tatt hull i vegg fra kott.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode.

Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%. Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning er med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kjøkken kum. Det er foretatt fuktsøk med Protimeter fuktindikator i området foran oppvaskmaskin. Ingen forhøyede verdier er avdekket.

Kjøkkenventilator med avtrekk.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige røropplegg bestående av kobber og rustfritt.

Synlige avløpsrør i pvc plast.

Boligen har mekanisk- og naturlig luftbehandling. Ventil i vegg.

Mekanisk luftbehandling på bad og kjøkken.

40 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.

Overbelastningsvern.

6 kg pulver brannslukkingsapparat og røykvarsler. Manometer står på grønt.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomt er felles arealer.

#### Markedsvurdering

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Totalt Bruksareal              | 32 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 32 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 1 450 000         |

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomtverdi og teknisk verdi bygninger 1 500 000

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Oppdragsnr.: 11411-2751

Befaringsdato: 21.08.2025

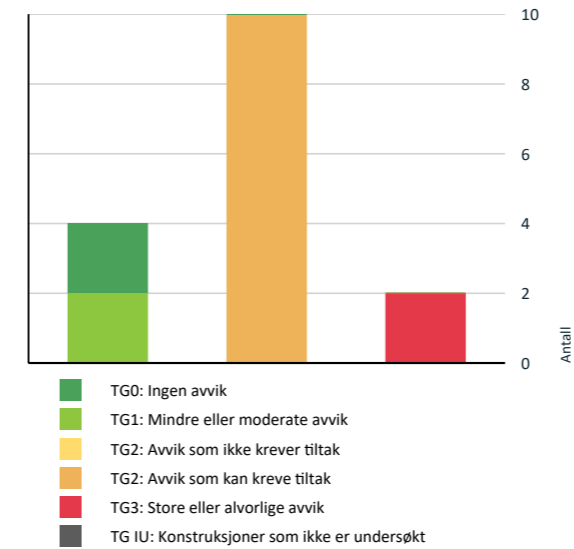
Side: 5 av 20

Jutulveien 9 B, 1709 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 4126  
3105 SARPSBORG

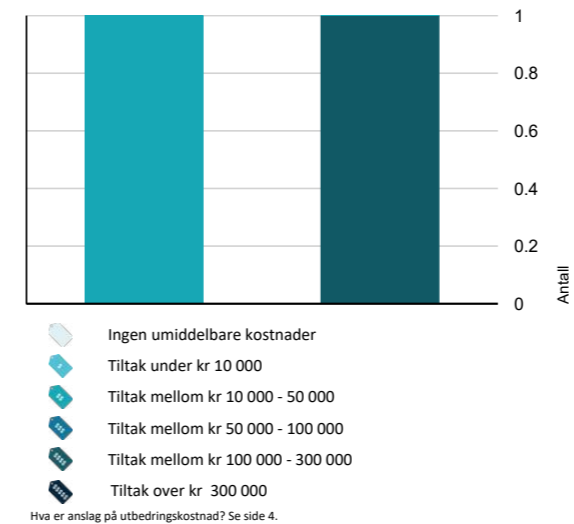
Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24  
1621 GRESSVIK  
Norsk takst

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



### Anslag på utbedringskostnad



### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

### Oppsummering av avvik

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

#### Leilighet

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 11411-2751

Befaringsdato: 21.08.2025

Side: 6 av 20

Jutulveien 9 B, 1709 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 4126  
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24  
1621 GRESSVIK



## Boligens energimerking



### Beskrivelse

Det foreligger energimerking datert Det foreligger energimerking datert 23.08.2025.

### Energimerke



**Energimerket** gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

### Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstillere strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

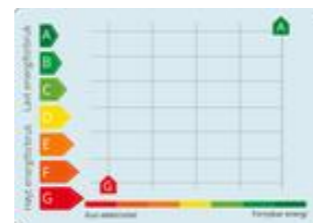
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillere de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

### Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



Jutulveien 9 B, 1709 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 4126  
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24  
1621 GRESSVIK



## Tilstandsrapport

### LEILIGHET



**Byggeår**  
1965

**Kommentar**  
Iflg eiendomsdata.

**Standard**  
Leiligheten har en normal standard.

**Vedlikehold**  
Leiligheten trenger vedlikehold.

### UTVENDIG

#### TO 1 Vinduer

Isolerglass i PVC ramme. Overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet.

#### TO 1 Dører

Ytterdør i tre. Brann- og lydklasifisert.

#### TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue er det utgang til en terrasse på ca 7m2 oppsatt i trekonstruksjoner.

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk har en høyde på ca 0,91m og er noe få cm for lavt iht dagens krav på 1m.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

### INNVEDIG

#### TO 2 Overflater

Boligens p-rom har belegget på gulv. Vegger er med malt strie. Himling er med malte plater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Noe bruksslitasje / skade på overflater noe steder.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Tiltak må påregnes.

#### TO 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i tre.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det bemerkes at estimert kostnadsestimat er basert på demontering av gulv overflate og flytsparkle, før overflater monteres igjen. Velges andre løsninger kan estimat variere.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

#### TO 2 Radon

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

#### TO 2 Innvendige dører

Finerte innerdører.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Mer enn halvparten av brukstid på dører er oppbrukt. Noe bruksslitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jutulveien 9 B, 1709 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 4126  
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24  
1621 GRESSVIK  
Norsk taket

## Tilstandsrapport

Tiltak må påregnes. Gamle innerdører kan ha flere konsekvenser, både estetisk, praktisk og funksjonelt: Gamle dører kan ha dårlig lydisolasjon, noe som gir mer støy mellom rommene. Dårlig tetting rundt dørene kan føre til trekk og varmetap. Over tid kan dører vri seg eller sige, slik at de ikke lukkes skikkelig. Gamle hengsler og låsemekanismer kan være slitte og mindre sikre.

Hvis dørene fortsatt er solide, kan enkle oppgraderinger som maling, nye håndtak eller tetningslister forbedre dem. Hvis de derimot har store funksjonelle problemer, kan det være lurt å bytte dem ut.

### VÅTROM

#### 1. ETASJE > BAD

##### TG 3 Generell

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at våtrommet oppgraderes til TEK 17 standard. Da er det viktig at alle forhold som tettesjikt, våtsone, sluk m.m. dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

#### 1. ETASJE > BAD

##### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tatt hull i vegg fra kott.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerlektrode. Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%. Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent



### KJØKKEN

#### 1. ETASJE > KJØKKEN

##### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning er med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfeldt kjøkken kum. Det er foretatt fuktsøk med Protimeter fuktindikator i området foran oppvaskmaskin. Ingen forhøyede verdier er avdekket.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bruksslitasje / merker på kjøkken. Fukt merker i fuge mellom benkeplate og vegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak kan ikke utelukes.

#### 1. ETASJE > KJØKKEN

##### TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer en halvparten av forventet brukstid for ventilator er oppbrukt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En gammel kjøkkenventilator kan ha flere konsekvenser, både når det gjelder funksjon, helse og sikkerhet:

En gammel ventilator kan ha redusert sugeevne, noe som gjør at matlukt, damp og fettpartikler ikke fjernes effektivt. Dette kan føre til dårlig luftkvalitet i boligen. Eldre ventilatorer kan være mer støyende, noe som kan være forstyrrende og mindre behagelig under matlaging.

En gammel kjøkkenventilator kan påvirke både funksjonaliteten og sikkerheten i kjøkkenet, og det kan være verdt å vurdere oppgradering dersom den ikke lenger fungerer optimalt.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

##### TG 2 Vannledninger

Synlige røropplegg bestående av kobber og rustfritt.

#### Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.

På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett ( stikkledninger) og innvendig ledningsnett ( bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er meget begrenset. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget og inspeksjon med rør kamera.

#### Konsekvens/tiltak

Jutulveien 9 B, 1709 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 4126  
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24  
1621 GRESSVIK  
Norsk taket

## Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Historikk på anlegget er ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget eller utført arbeid. Anbefaler kontroll/gjennomgang fra autorisert rørlegger, samt utbedringer ihht. avvik som avdekkes.

##### TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i pvc plast.

#### Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.

På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett ( stikkledninger) og innvendig ledningsnett ( bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er meget begrenset. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Historikk på anlegget er ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget eller utført arbeid. Anbefaler kontroll/gjennomgang fra autorisert rørlegger, samt utbedringer ihht. avvik som avdekkes.

##### TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk- og naturlig luftbehandling. Ventil i vegg. Mekanisk luftbehandling på bad og kjøkken.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Luftbehandling anbefales forbedret.

##### TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

40 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer. Overbelastningsvern.

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?  
**Ukjent**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
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**

#### Generell 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, jåmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

#### Inntak og sikringsskap

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

Jutulveien 9 B, 1709 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 4126  
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24  
1621 GRESSVIK



## Tilstandsrapport

Ja

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?

Ja Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. På grunnlag av alder og tilstand anbefales det en el-sjekk av denne boligen ved salg.

### Generell kommentar

Det er registrert ujordet stikk i boligen. Disse anbefales byttet til jordele stikkontakter. Tilatak på det elektriske anlegget kan ikke utelukkes.



**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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

6 kg pulver brannslukkingsapparat og røykvarsler. Manometer står på grønt.

1. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**
3. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**



Oppdragsnr.: 11411-2751

Befaringsdato: 21.08.2025

Side: 11 av 20

Jutulveien 9 B, 1709 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 4126  
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24  
1621 GRESSVIK



## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

32 m<sup>2</sup>/32 m<sup>2</sup>

Leilighet: Entré, Bad, Stue, Kjøkken, Kott

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 300 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 1 500 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag 1 450 000

Tillegg for andel fellesformue + 24 705

Frdrag for andel felles gjeld - 190 155

**Konklusjon markedsverdi 1 300 000**

### Markedsvurdering

Markedsverdien (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdi som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet; størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning

Oppdragsnr.: 11411-2751

Befaringsdato: 21.08.2025

Side: 12 av 20

Jutulveien 9 B, 1709 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 4126  
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24  
1621 GRESSVIK



## Beregninger

### Teknisk verdi bygninger

#### Leilighet

|  |            |                  |
|--|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)   | Kr.        | 1 900 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 800 000        |
| <b>Sum teknisk verdi - Leilighet</b>   | <b>Kr.</b> | <b>1 100 000</b> |

#### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 1 100 000**

### Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi Kr. 400 000

#### Beregnet tomteverdi

**Kr. 400 000**

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

**Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 1 500 000**

Jutulveien 9 B, 1709 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 4126  
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24  
1621 GRESSVIK



## 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

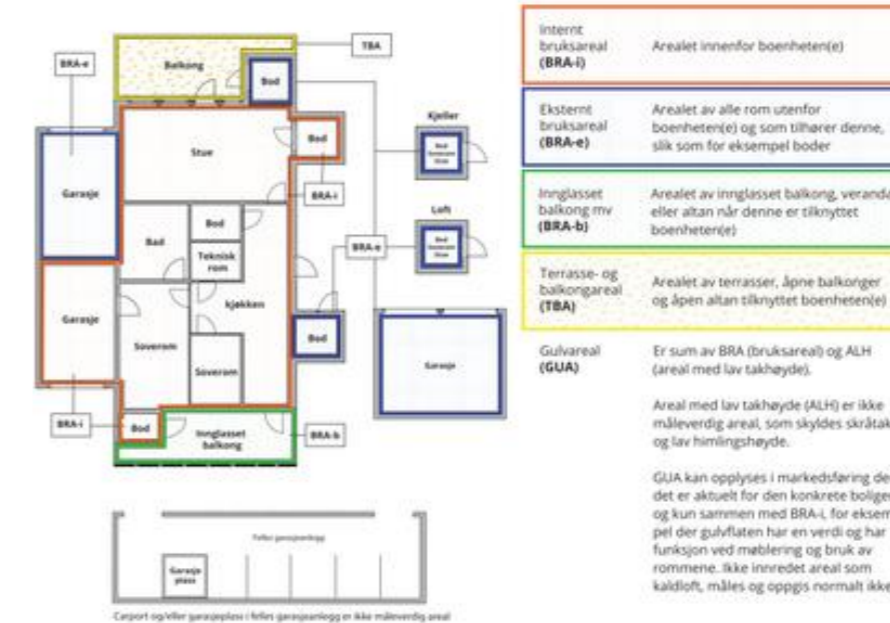
### Hva er måleverdig areal?

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

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

### Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Jutulveien 9 B, 1709 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 4126  
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24  
1621 GRESSVIK



## Arealer

### Leilighet

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1.Etasje       | 32                            |                             |                            | 32  | 7                               |
| <b>SUM</b>     | <b>32</b>                     |                             |                            |     | <b>7</b>                        |
| <b>SUM BRA</b> | <b>32</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)      | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|---------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1.Etasje | Entré, Bad, Stue, Kjøkken, Kott |                             |                            |

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

### 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

| Leilighet | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|-----------|------------|------------|
| Leilighet | 31         | 1          |

Jutulveien 9 B, 1709 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 4126  
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24  
1621 GRESSVIK



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede        | Rolle         |
|-----------|------------------|---------------|
| 21.8.2025 | Sigurd Grydeland | Takstingeniør |

### Matrikkeldata

| Kommune        | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                   | Eieforhold |
|----------------|------|------|------|------|-----------------------|-------------------------|------------|
| 3105 SARPSBORG | 1    | 4126 | 0    | 0    | 1622.1 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet       |

#### Adresse

Jutulveien 9 B

#### Hjemmelshaver

Sarpsborg Kommune, Jutulveien Borettslag

### Andelsobjekt

| Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|-----------|-----------|------------------|---------------------------|
| 950514639 |           |                  | Sarpsborg Kommune         |

### Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer | Andel fellesformue | Andel fellesgjeld  |
|--------------|--------------------|--------------------|
| 41           | 24 705 31.12.2024  | 190 155 18.08.2025 |

Jutulveien 9 B, 1709 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 4126  
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24  
1621 GRESSVIK



## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leilighet i 1.etg i 4-mannsbolig.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Om tomten

Tomt er felles arealer.

### Tinglyste/andre forhold

Alle opplysninger om hva som er gjort av oppgradering/ påbygning/ modernisering av boligen, hvem som har utført arbeidet, samt alle opplysninger om når dette er gjort, er fra eier.

Alle opplysninger om produktnavn samt merke er fra eier. Det er ikke fremvist produkblad.

Utbredelse av skjeggkre er stadig økende. Med hensyn til den store spredningsevnen skjeggkre har på grunn av omfattende varetransport og reisevirksomhet, anslås det at man kan forvente å finne skjeggkre i en stor andel av den norske bygningsmassen. Skjeggkre sprer seg til dels uavhengig av bygningsmessige svakheter og kan være vanskelige å oppdage. Det innebærer at man må gjøre regning med forekomster av skjeggkre i norske boliger og fritidsboliger. Det ble ikke opplyst eller påvist skjeggkre under befaring.

Denne rapporten begrenser seg til leiligheten som vil normalt omfatte seksjonseier / andelseiers vedlikeholds ansvar. Denne tilstandsrapporten omfatter derfor ikke byggets fellesdeler som feks tak, drenering og kjeller.

Fra forettningsfører er det opplyst om følgende oppgradering utført de siste år.

1988: Omlegging av saltak med takpapp

1992: Nye fasader

1992: Utskiftning av ytterdører

1992: Drenering

1992: Utbedring (forsterkning) av el.anlegg i kjeller

2003: Oppussing av alle bad

2005: Nye balkonger. Ny kledning og etterisolering av gavler og balkongfasader

2011: Vedtatt på ekstraordinær GF 21.nov - Rehabilitering med bla.overflatebehandling av fasader samt drenering.

2017: Nytt belegg på alle tak

2018: Ny kledning med isolasjon og nye vinduer på frontfasaden.

2020: Skiftet vinduer, og verandadører og skiftet nytt gulv på balkonger i 2.etg. Pusset opp oppgangen i Jutulveien 9 A og 15 A. Skiftet to varmtvannstanker i Jutulveien 11 Cog 7 B.

### Bebyggelse

Flermannsbolig på 2 etg oppført i 1965. Bygningen er oppført i bindingsverk. Etasjeskillene i tre.

Grunnmur av betong. Yttervegger er med trepanel med overflatebehandling.

Saltak takkonstruksjon som er tekket med antatt papp. Takkonstruksjon i tre.

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År   |
|----------|------|
| 0        | 1962 |

Jutulveien 9 B, 1709 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 4126  
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24  
1621 GRESSVIK



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse   | Dato | Kommentar | Status           | Sider | Vedlagt |
|---------------|------|-----------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring |      |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 25.08.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

Jutulveien 9 B, 1709 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 4126  
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24  
1621 GRESSVIK



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

v) **Tilstandsgrad TG1U:** 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 tjenestetyper.

### PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperran 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. rivning).

- 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 lyttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden 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.

Jutulveien 9 B, 1709 SARPSBORG  
Gnr 1 - Bnr 4126  
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS  
Gressvikveien 24  
1621 GRESSVIK



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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

Oppdragsnr.: 11411-2751

Befaringsdato: 21.08.2025

Side: 20 av 20

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 boligomsetningen. 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/GT8562>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Håvard Bøe

Dato utkjørt: 18.08.25 Side 1 av 3

|                         |                  |                       |
|-------------------------|------------------|-----------------------|
| Jutulveien Borettslag   | <b>Vår ref.:</b> | 25/41                 |
| Jutulveien 9 B          | <b>Type:</b>     | Tilknyttet borettslag |
| 1709 SARPSBORG          | <b>Eiere:</b>    | Sarpsborg Kommune     |
| <b>Organisasjonsnr:</b> | 950 514 639      | <b>Andelsnr:</b> 41   |

**1: Felleskostnader**

|   |                           |
|---|---------------------------|
| <b>Tot. innev. måned:</b>                       | <b>5 282</b>              |
| Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning |                           |
| Felleskostnader:                                | Renter 896                |
|   | Felleskostnader - 1 3 373 |
|   | Avdrag 793                |
| Tilleggsytelser:                                | Trappevask 220            |

Det er IKKE innført IN-ordning i boligselskapet

**3: Fellesgjeld**

|                            |               |                         |            |
|----------------------------|---------------|-------------------------|------------|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån): | 190 155       | Gjeld siste årsoppg.:   | 197 887    |
| Klient ajourf. lån:        | 11 698 026,17 | Klient gj. s. årsoppg.: | 12 174 518 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 11475095 3, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.  
 Rentesats per 18.08.2025: 4.56% pa.  
 Antall terminer til innfrielse: 5  
 Saldo per 18.08.2025: 604 656  
 Andel av saldo: 9 829  
 ( siste termin 01.02.2028 )

Lånenummer: 12122466947, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.  
 Rentesats per 18.08.2025: 5.45% pa.  
 Antall terminer til innfrielse: 66  
 Saldo per 18.08.2025: 3 468 713  
 Andel av saldo: 56 385  
 Første termin/første avdrag: 30.03.2012 ( siste termin 30.12.2041 )

Lånenummer: 12135986796, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.  
 Rentesats per 18.08.2025: 5.45% pa.  
 Antall terminer til innfrielse: 70  
 Saldo per 18.08.2025: 2 799 789  
 Andel av saldo: 45 511  
 Første termin/første avdrag: 30.03.2018 ( siste termin 30.12.2042 )

Lånenummer: 12139071881, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.  
 Rentesats per 18.08.2025: 5.45% pa.  
 Antall terminer til innfrielse: 77  
 Saldo per 18.08.2025: 2 685 029  
 Andel av saldo: 43 646  
 Første termin/første avdrag: 31.12.2019 ( siste termin 30.09.2044 )

Lånenummer: 12139766960, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.  
 Rentesats per 18.08.2025: 5.45% pa.  
 Antall terminer til innfrielse: 79

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Håvard Bøe

Dato utkjørt: 18.08.25 Side 2 av 3

|                         |                  |                       |
|-------------------------|------------------|-----------------------|
| Jutulveien Borettslag   | <b>Vår ref.:</b> | 25/41                 |
| Jutulveien 9 B          | <b>Type:</b>     | Tilknyttet borettslag |
| 1709 SARPSBORG          | <b>Eiere:</b>    | Sarpsborg Kommune     |
| <b>Organisasjonsnr:</b> | 950 514 639      |                       |

**3: Fellesgjeld**

Saldo per 18.08.2025: 2 139 839  
 Andel av saldo: 34 784  
 Første termin/første avdrag: 30.06.2020 ( siste termin 31.03.2045 )

**4: Særskilte opplysninger**

Klausuler:

Styreleder: Johan Marcus Johansson

Adresse: Jutulveien 11 B

Postnr/-sted: 1709 SARPSBORG

Telefon: Mob.: 40203874

E-post: j.m-johansson@hotmail.com

**6: Ligning - 2024**

|               |        |           |         |                  |       |
|---------------|--------|-----------|---------|------------------|-------|
| Annen formue: | 24 705 | Gjeld:    | 197 887 | Andre inntekter: | 1 215 |
|               |        | Utgifter: | 11 293  |                  |       |

**7: Pålydende**

|            |    |                       |       |
|------------|----|-----------------------|-------|
| Pålydende: |    | Opprinnelig innskudd: | 4 800 |
| Andelsnr:  | 41 | Partialobligasjonsnr: | 41    |

**8: Bygning/eiendom**

Byggeår: 1964

Gårdsbruksnr: 1/4125, 1/4127, 1/4126, 1/4128, 1/4129

Bygningstype: Rekkehus

Feste/eiet tomt: Festet Tomteareal: 8091

Årlig festeavgift: 1 629,00, 1 600,00, 1 233,00, 1 642,00, 1 549,00

Avg. reguleres: 01.10.2032, 01.10.2032, 01.10.2032, 01.10.2032, 01.10.2032

**9: Forsikring**

|              |                           |           |          |
|--------------|---------------------------|-----------|----------|
| Forsikret i: | Gjensidige Forsikring ASA | Polisenr: | 87374972 |
|--------------|---------------------------|-----------|----------|

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

|                     |   |                     |            |        |       |
|---------------------|---|---------------------|------------|--------|-------|
| Ferdigstillt:       | 15.07.1964  | Første innflytting: | 15.07.1964 | SSBnr: | H0101 |
| Etasje:             | 01  | 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<br>2 - Felles forkjøpsrett<br>2 - Medlem i SOBBL |                     |            |        |       |

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Håvard Bøe

Dato utkjørt: 18.08.25 Side 3 av 3

|                                     |                  |                       |
|-------------------------------------|------------------|-----------------------|
| Jutulveien Borettslag               | <b>Vår ref.:</b> | 25/41                 |
| Jutulveien 9 B                      | <b>Type:</b>     | Tilknyttet borettslag |
| 1709 SARPSBORG                      | <b>Eiere:</b>    | Sarpsborg Kommune     |
| <b>Organisasjonsnr:</b> 950 514 639 |                  |                       |

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

Fasiliteter:

Annen informasjon:

**Ordensregler for Jutulveien Borettslag**

Sist endret av styret 31. mars 2025

**DYREHOLD**

Før anskaffelse av dyr må søknadsskjema utfylles og sendes til styret på e-post, eller på papir i postkasse, til styreleder/styremedlem. Styret behandler hver enkelt søknad individuelt og kan gi avslag med begrunnelse. Søknadsskjema ligger vedlagt i ordensreglene, eller fås ved forespørsel til styret.

NB! Båndtvang gjelder hele året for dyr i borettslaget.

**VIS HENSYN**

Høyrøstet tale i trappeoppgangene og på utsiden av rekkehusene må unngås fra kl. 22.00-07.00. Fest og fyll på uteområdene er forbudt, da dette medfølger støy og forsøpling.

Mellom kl. 22.00 - 07.00 skal det ikke spilles høy musikk eller være høylytt.

Vis også hensyn på dagtid, spesielt musikk m/bass.

Reparasjoner, banking i vegger o.l. skal ikke skje etter kl. 20.00 på hverdager og kl. 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille.

Sakte fart ved kjøring ut og inn på gårdsplassen.

Det er forbudt å mate fugler på balkongen og fellesområdene.

**RØYKING**

Ikke tillatt i oppgangen.

**PARKERING**

Besøkende skal parkere på gjesteparkering m/parkeringskort. Kun beboere har lov å parkere foran rekkehusene. Ingen parkering foran inngangspartiene. Pga. sykebil, brannbil og politi.

Det må tas hensyn for at alle beboere skal ha muligheten til å parkere utenfor respektiv inngang.

**SNØRYDDING**

Ved mye snø, påse at biler blir flyttet, slik at brøytemannskapet kommer til.

ALLE beboere har ansvar for å måke utenfor sin oppgang og strø sand deretter. Hvert enkelt rekkehus er ansvarlig for at det blir strødd foran inngangene.

Sand kasser står plassert: 7A og 7C, 9A, 11A og 13 C.

**SØPPEL**

Alle søppelposer skal knyttes igjen før de kastes i containeren for restavfall. Pappesker skal brettes før de kastes i containeren for papp og papir. NB: Egen container for plast ved enden av hvert rekkehus. Kast ikke sigarettneiper, snusposer og annen søppel på uteområdene.

**PLASSERING AV PRIVATE GJENSTANDER**

All form for skotøy, kleshenger med sko oppbevaring, garderobeløsning, stumtjener og sykkel/el sparkesykkel er ikke tillatt å oppbevare utenfor entre dør eller felles trappoppgang.

Ved brudd på dette vil styre kontakte berørt og be om å fjerne dette.

**VASKEKJELLER**

Det er påbudt å holde vaskekjeller rene og ryddige for brannmessige forhold og trivsel.

**TØY PÅ BALKONG**

Det skal ikke henge tøy, tepper o.l. på tørkestativ eller balkonger, søndager og helligdager. Risting av tøy eller teppebanking fra balkonger, er ikke tillatt.

**GRILLING**

Det er kun tillatt med elektrisk grill på egen veranda.

**KONTAKTE STYRET**

Styret skal ikke ringes etter kl. 20.00 mandag -fredag, dersom det ikke er strengt nødvendig. Ta kontakt neste dag, skriftlig eller muntlig.

**ERSTATNINGSPLIKT**

Andelseiere er ansvarlig for skader som blir påført borettslagets eiendom.

**VEDRØRENDE KLAGER**

Eventuelle klager skal være skriftlig og leveres til styret.

**PARABOL-ANTENNE**

Det er forbud mot oppsetting av parabol-antenne i borettslaget, men kan vurderes av styret i spesielle tilfeller.

**LUKKING AV VINDUER**

Kjellervinduer skal være lukket hele året pga. utøy kommer inn.

**BEISING OG OLJING**

NB: Styret minner om at det er beboernes ansvar å beise balkongene. Gulvene må oljes jevnlig, slik at de ikke tørker opp og sprekker. Leietakere må kontakte sin utleier.

**Søknad om dyrehold**

Undertegnede søker herved om tillatelse til å holde .....  
(dyr og rase)

Begrunnelsen er:

.....  
.....  
.....  
.....

Jeg forplikter meg til å overholde følgende vedtatte ordensregler:

**Erklæring**

1. Jeg bekrefter at jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
2. Jeg er innforstått med at hunder skal føres i bånd på boligselskapets område.
3. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.
4. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende.
5. Jeg er innforstått med at jeg er ansvarlig for at dyreholdet ikke blir til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Dersom det framsettes berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe er jeg også klar over at dette er mislighold fra min side.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i ordensreglene om dyrehold som boligselskapet måtte finne nødvendig å vedta.

....., den .....  
Andelseiers underskrift

.....  
Adresse

1. Styret gir tillatelse til å holde ..... på de underskrevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn av.....

.....  
....., den...../..... Styrets leder: .....

for styret i Jutulveien borettslag



Standard vedtekter for borettslag tilknyttet  
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag  
Februar 2004

## Vedtekter

for Jutulveien borettslag org nr. 95051463

tilknyttet  
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

Vedtatt av generalforsamlingen den 20.sept. 2005

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

Jutulveien 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.

(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.



Standard vedtekter for borettslag tilknyttet  
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag  
Februar 2004

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

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

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

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

### 3. Forkjøpsrett

#### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

#### 3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

#### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

### 4. Boret og bruksoverlating

#### 4-1 Boretten

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

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

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



Standard vedtekter for borettslag tilknyttet  
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag  
Februar 2004

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

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

#### 4-2 Bruksoverlating

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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



Standard vedtekter for borettslag tilknyttet  
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag  
Februar 2004

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

### 6-1 Mislighold

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

### 6-2 Pålegg om salg

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

### 6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdselslovens 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 besluttet 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.



Standard vedtekter for borettslag tilknyttet  
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag  
Februar 2004

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

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

#### 8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

#### 8-3 Styrets vedtak

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

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

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

#### 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.



Standard vedtekter for borettslag tilknyttet  
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag  
Februar 2004

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

#### 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

#### 9-5 Møteledelse og protokoll

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

#### 9-6 Stemmerett og fullmakt

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

#### 9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

### 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

#### 10-1 Inhabilitet

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

#### 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



Standard vedtekter for borettslag tilknyttet  
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag  
Februar 2004

- 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.

## Jutulveien Borettslag

### Innkalling til ordinær generalforsamling

Tidspunkt: Onsdag 09.04.2025 kl. 17:00

Sted: SOBBLs lokaler, St. Mariagate 112, kantina

#### 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 Regnskap og revisors beretning for 2024

##### 3 Innkomne saker

##### 4 Godtgjøring til styret

##### 5 Valg

- 5.1 Valg av styreleder for 2 år
- 5.2 Valg av styremedlem for 2 år
- 5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år
- 5.4 Valg av valgkomite for 1 år
- 5.5 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

24.03.2025

#### Hilsen styret i Jutulveien Borettslag

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

**1. Konstituering****1.1 Valg av møteleder****1.2 Valg av referent****1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte****1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen****1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden****2. Regnskap og revisors beretning for 2024****3. Innkomne saker**

Ingen innkomne saker

**4. Godtgjøring til styret**

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

**5. Valg**

Styret har bestått av:

Styreleder, Johan Marcus Johansson  
Styremedlem, Berit Helene Fosser  
Styremedlem, Elise Karoline Sælid Almås  
Varamedlem, Carina Louise Dagrød

**5.1 Valg av styreleder for 2 år**

Johan Marcus Johansson er på valg

**5.2 Valg av styremedlem for 2 år**

Berit Helene Fosser er på valg

**5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år**

Carina Louise Dagrød er på valg

**5.4 Valg av valgkomite for 1 år****5.5 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 2025 i Jutulveien Borettslag.

Sted og dato: \_\_\_\_\_ , \_\_\_\_ / \_\_\_\_ -2025

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

\_\_\_\_\_

**Viktig å vite om fullmakter:**

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

## Resultatregnskap for Jutulveien Borettslag

|                                       | Note | 2024             | 2023             | Budsjett 2024    | Budsjett 2025    |
|---------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>INNETEKTER</b>                     |      |                  |                  |                  |                  |
| Innkrevde felleskostnader             |      | 2 064 960        | 1 765 800        | 2 064 700        | 2 490 200        |
| Innkrevde kostnader finans            |      | 1 252 080        | 1 154 880        | 1 252 100        | 1 246 700        |
| Innkrevde andre kostnader             |      | 158 400          | 158 400          | 158 400          | 158 400          |
| <b>Sum inntekter</b>                  |      | <b>3 475 440</b> | <b>3 079 080</b> | <b>3 475 200</b> | <b>3 895 300</b> |
| <b>KOSTNADER</b>                      |      |                  |                  |                  |                  |
| Personalkostnader                     | 1    | 16 800           | 20 160           | 0                | 0                |
| Styrehonorar                          | 2    | 160 300          | 105 000          | 120 000          | 111 000          |
| Arbeidsgiveravgift og pensjon         |      | 24 969           | 17 647           | 15 600           | 15 500           |
| Revisjonshonorar                      | 3    | 6 250            | 6 125            | 6 500            | 6 500            |
| Forretningsførerhonorar               |      | 147 486          | 147 486          | 147 500          | 147 500          |
| Renhold                               |      | 137 500          | 125 000          | 158 400          | 158 400          |
| Drift og vedlikehold                  | 4    | 620 537          | 358 532          | 430 000          | 172 000          |
| TV/bredbånd                           |      | 475 373          | 452 172          | 479 300          | 494 400          |
| Forsikringer                          |      | 169 852          | 153 555          | 172 000          | 198 700          |
| Kommunale avgifter                    |      | 721 657          | 618 955          | 743 900          | 877 900          |
| Eiendomsskatt                         |      | 104 040          | 104 040          | 104 000          | 104 000          |
| Festeavgift                           |      | 7 244            | 5 725            | 7 500            | 8 000            |
| Kostnader strøm, energi               |      | 154 411          | 182 300          | 200 000          | 200 000          |
| Andre driftskostnader                 | 5    | 42 275           | 61 517           | 50 800           | 54 700           |
| <b>Sum kostnader</b>                  |      | <b>2 788 693</b> | <b>2 358 214</b> | <b>2 635 500</b> | <b>2 548 600</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                 |      | <b>686 747</b>   | <b>720 866</b>   | <b>839 700</b>   | <b>1 346 700</b> |
| <b>Finansnetto</b>                    |      |                  |                  |                  |                  |
| Utbytte Gjensidige                    |      | 16 305           | 14 263           | 0                | 0                |
| Renteinntekter                        |      | 58 441           | 64 496           | 0                | 0                |
| Rentekostnader                        |      | 694 800          | 586 542          | 692 000          | 661 500          |
| <b>Sum finansielle poster</b>         |      | <b>-620 055</b>  | <b>-507 782</b>  | <b>-692 000</b>  | <b>-661 500</b>  |
| <b>Resultat</b>                       |      | <b>66 692</b>    | <b>213 084</b>   | <b>147 700</b>   | <b>685 200</b>   |
| <b>Disponering av årsresultat</b>     |      |                  |                  |                  |                  |
| Overført til/fra opptjent egenkapital |      | 66 692           | 213 084          | 0                | 0                |

Lag nr:25. Jutulveien Borettslag Org.nr. 950 514 639

## Balanse for Jutulveien Borettslag

|                                     | Note  | 2024             | 2023             |
|-------------------------------------|-------|------------------|------------------|
| <b>EIENDELER</b>                    |       |                  |                  |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>                |       |                  |                  |
| <b>Varige driftsmidler</b>          |       |                  |                  |
| Bygninger                           | 6, 10 | 3 116 213        | 3 116 213        |
| <b>Sum anleggsmidler</b>            |       | <b>3 116 213</b> | <b>3 116 213</b> |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>                 |       |                  |                  |
| <b>Fordringer</b>                   |       |                  |                  |
| Felleskostnader                     |       | 10 730           | 12 729           |
| Andre fordringer                    | 7     | 693 304          | 645 225          |
| <b>Bankinnskudd og kontanter</b>    |       |                  |                  |
| Innestående bank                    |       | 1 041 600        | 1 571 785        |
| Konto for skattetrekk-bundne midler |       | 17               | 17               |
| <b>Sum omløpsmidler</b>             |       | <b>1 745 651</b> | <b>2 229 755</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>                |       | <b>4 861 864</b> | <b>5 345 968</b> |

Lag nr: 25. Jutulveien Borettslag Org. nr. 950 514 639

## Balanse for Jutulveien Borettslag

|                                  | Note        | 2024              | 2023              |
|----------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |             |                   |                   |
| <b>EGENKAPITAL</b>               |             |                   |                   |
| Innskutt egenkapital             |             | 6 000             | 6 000             |
| Opptjent egenkapital             |             | -7 787 673        | -7 854 365        |
| <b>Sum egenkapital</b>           | <b>8, 9</b> | <b>-7 781 673</b> | <b>-7 848 365</b> |
| <b>GJELD</b>                     |             |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>          |             |                   |                   |
| Pantegjeld                       | 10          | 12 097 988        | 12 648 980        |
| Borettsinnskudd                  | 11          | 300 000           | 300 000           |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>      |             | <b>12 397 988</b> | <b>12 948 980</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>          |             |                   |                   |
| Forskuddsbetalte felleskostnader |             | 5 538             | 4 941             |
| Leverandørgjeld                  |             | 218 166           | 217 353           |
| Skyldig off. myndigheter         |             | 254               | 305               |
| Påløpte renter                   |             | 19 791            | 20 594            |
| Annen kortsiktig gjeld           | 12          | 1 800             | 2 160             |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>      |             | <b>245 549</b>    | <b>245 353</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                 |             | <b>12 643 537</b> | <b>13 194 333</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>  |             | <b>4 861 864</b>  | <b>5 345 968</b>  |

Jutulveien Borettslag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Johan Marcus Johansson  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Elise Karoline Sælid Almås  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Berit Helene Fosser  
Styremedlem

Lag nr: 25. Jutulveien Borettslag Org. nr. 950 514 639

## 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. 30.000. 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 disposering. Størrelsen på de disponible midlene er et viktig styringsverktøy i vurderingen av om det er nødvendig å endre felleskostnadene.

|   | 2024             | 2023             |
|---|------------------|------------------|
| <b>Disponible midler pr 01.01.</b>        | <b>1 984 402</b> | <b>2 338 845</b> |
| Endring disponible midler                 |                  |                  |
| Årets resultat                            | 66 692           | 213 084          |
| Avdrag lån                                | -550 992         | -567 527         |
| <b>Årets endring av disponible midler</b> | <b>-484 300</b>  | <b>-354 443</b>  |
| <b>Disponible midler</b>                  | <b>1 500 102</b> | <b>1 984 402</b> |
| Omløpsmidler                              | 1 745 651        | 2 229 755        |
| Kortsiktig gjeld                          | -245 549         | -245 353         |
| <b>Disponible midler</b>                  | <b>1 500 102</b> | <b>1 984 402</b> |

Den 01.02.25 forfaller avdrag på lån i Husbanken med kr 110 103. Dette avdraget vil redusere disponible midler 01.02.2025.

Lag nr: 25 Jutulveien Borettslag

## Noter

**Note 1 - Personalkostnader**

|                       | 2024          | 2023          |
|-----------------------|---------------|---------------|
| 5000 Lønn til ansatte | 15 000        | 18 000        |
| 5092 Feriepenger      | 1 800         | 2 160         |
| <b>Sum</b>            | <b>16 800</b> | <b>20 160</b> |

Borettslaget har ingen faste ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon (OTP). Lønn utbetalt etter timelister. Antall årsverk: 0,1

**Note 2 - Styrehonorar**

Styrehonorar utbetalt i 2024 gjelder for valgperioden 2023/2024.

**Note 3 - Revisjonshonorar**

Revisjonshonorar i 2024 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

**Note 4 - Drift og vedlikehold**

|                            | 2024           | 2023           |
|----------------------------|----------------|----------------|
| 6600 Vedlikehold bygning   | 167 874        | 61 130         |
| 6603 Vedlikehold uteområde | 63 588         | 297 402        |
| 6604 Rehab fasader         | 389 075        | 0              |
| <b>Sum</b>                 | <b>620 537</b> | <b>358 532</b> |

Vedlikehold omfatter løpende fast vedlikehold som gressklipping, snømåking, feiing og serviceavtale brannvern. Utover dette er det gjennomført rehabilitering av fasade, montert fire nye varmtvannsberedere, reparert sluk, kjøpt inn brannslukkere, rep. av frostskafer, leid inn avfukter, samt diverse andre mindre vedlikeholdstiltak.

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

**Note 5 - Andre driftskostnader**

|                                     | 2024          | 2023          |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| 6300 Leie av møtelokaler            | 1 500         | 750           |
| 6490 Leie Container                 | 11 749        | 7 135         |
| 6500 Verktøy og redskap             | 0             | 24 196        |
| 6550 Driftsmateriell                | 0             | 1 066         |
| 6800 Kontorrekvisita                | 399           | 0             |
| 6860 Kurs og konferanser            | 15 600        | 11 700        |
| 7400 Kontingent- fradragsberettiget | 4 544         | 4 481         |
| 7710 Generalforsamling/årsmøte      | 5 000         | 5 000         |
| 7770 Bank og kortgebyr              | 2 190         | 2 257         |
| 7790 Andre driftskostnader          | 1 290         | 4 903         |
| 7875 Tap på felleskostnader         | 3             | 29            |
| <b>Sum</b>                          | <b>42 275</b> | <b>61 517</b> |

Andre driftskostnader konto 7790 gjelder mat og drikke til dugnad.

Lag nr: 25 Jutulveien Borettslag

## Noter

**Note 6 - Bygninger**

|                            |                  |
|----------------------------|------------------|
| Kostpris 1963              | 1 847 200        |
| Rehabilitering             | 1 269 013        |
| <b>Bokført verdi 31.12</b> | <b>3 116 213</b> |

Tomten gnr. 1 bnr. 4126, 4127, 4128 og 4129 ble festet i oktober 1962 for 50 år med rett til ytterligere 50 år. Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført

**Note 7 - Andre fordringer**

|   | 2024           | 2023           |
|---|----------------|----------------|
| 1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm. | 693 304        | 645 225        |
| <b>Sum</b>                                      | <b>693 304</b> | <b>645 225</b> |

**Note 8 - Endringer egenkapital**

|                           | 2024              | 2023              |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital 01.01.        | -7 848 365        | -8 061 449        |
| Årets resultat            | 66 692            | 213 084           |
| <b>Egenkapital 31.12.</b> | <b>-7 781 673</b> | <b>-7 848 365</b> |

**Note 9 - 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.

Lag nr: 25 Jutulveien Borettslag

## Noter

**Note 10 - Pantegjeld**

| Kreditor:               | DNB Bank ASA     | DNB Bank ASA     | Husbanken      | DNB Bank ASA     | DNB Bank ASA     |
|-------------------------|------------------|------------------|----------------|------------------|------------------|
| Lånenummer:             | 12135986796      | 12122466947      | 11475095 3     | 12139071881      | 12139766960      |
| Lånetype:               | Annuitet         | Annuitet         | Annuitet       | Annuitet         | Annuitet         |
| Opptaksår:              | 2018             | 2012             | 2001           | 2019             | 2020             |
| Rentesats:              | 5.70 %           | 5.70 %           | 4.705 %        | 5.70 %           | 5.70 %           |
| Beregnet innfridd:      | 30.12.2042       | 30.12.2041       | 01.02.2028     | 30.09.2044       | 31.03.2045       |
| Opprinnelig lånebeløp:  | 15 000 000       | 5 250 000        | 4 500 000      | 3 200 000        | 2 500 000        |
| Lånesaldo 01.01:        | 2 934 654        | 3 651 809        | 1 041 829      | 2 796 037        | 2 224 651        |
| Avdrag i perioden:      | 88 469           | 120 127          | 213 972        | 72 805           | 55 619           |
| <b>Lånesaldo 31.12:</b> | <b>2 846 185</b> | <b>3 531 682</b> | <b>827 857</b> | <b>2 723 232</b> | <b>2 169 032</b> |

**Pantegjeld**

|   | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter | 30           | 206 610           | 6 198 300       |
|   | 30           | 196 657           | 5 899 710       |

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

**Note 11 - Borettsinnskudd**

Opprinnelig borettsinnskudd i 1963 er kr 300 000.

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

**Note 12 - Annen kortsiktig gjeld**

|                           | 2024         | 2023         |
|---------------------------|--------------|--------------|
| 2940 Skyldige feriepenger | 1 800        | 2 160        |
| <b>Sum</b>                | <b>1 800</b> | <b>2 160</b> |

**Resultat og balanse med noter for Jutulveien Borettslag.**

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Jutulveien Borettslag**

|             |                                    |            |
|-------------|------------------------------------|------------|
| Styreleder  | Johan Marcus Johansson (sign.)     | 12.03.2025 |
| Styremedlem | Elise Karoline Sælid Almås (sign.) | 11.03.2025 |
| Styremedlem | Berit Helene Fosser (sign.)        | 04.03.2025 |


**SOLHØI REVISJON AS**

Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Autorisert regnskapsførelseskap

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

**UAVHENGIG REVISORS BERETNING**

Til generalforsamlingen i Jutulveien Borettslag

**Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet**
*Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Jutulveien Borettslag som viser et overskudd på kr 66 692. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

*Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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**

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. Betyggende 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Sarpsborg, 12. mars 2025

Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge  
Statsautorisert revisor



## Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Jutulveien Borettslag onsdag 09.04.2025 kl. 17:00 - SOBBLs lokaler, St. Mariegade 112, kantina.

### 1. Konstituering

#### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Valgt ble: Håvard Bøe

#### 1.2 Valg av referent

**Vedtak:**

Valgt ble: Håvard Bøe

#### 1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 5  
Antall fullmakter: 0  
Antall stemmeberettigede: 5

I tillegg møtte  
Medeiere/andre: 1  
Fra SOBBL: Håvard Bøe

**Vedtak:**

Godkjent

#### 1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

**Vedtak:**

Valgt ble: June Hansen og Elise Almås

#### 1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

**Vedtak:**

Godkjent

### 2. Regnskap og revisors beretning for 2024

**Vedtak:**

Regnskapet for 2024 ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

### 3. Innkomne saker

**Vedtak:**

Ingen innkomne saker.

### 4. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

Forslag: Kr. 46.700 til styreleder Johan Marcus Johansson og kr. 30.000 hver til styremedlemmene Berit Helene Fosser og Elise Almås.

**Vedtak:**

Som forslag

### 5. Valg

#### 5.1 Valg av styreleder for 2 år

Johan Marcus Johansson er på valg

Forslag: Gjenvalg av Johan Marcus Johansson

**Vedtak:**

Johan Marcus Johansson ble valgt

#### 5.2 Valg av styremedlem for 2 år

Berit Helene Fosser er på valg

Forslag: Gjenvalg av Berit Helene Fosser

**Vedtak:**

Berit Helene Fosser ble valgt

#### 5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Carina Louise Dagrød er på valg

Forslag: Sulvanos Sock

**Vedtak:**

Sulvanos Sock ble valgt

#### 5.4 Valg av valgkomite for 1 år

**Vedtak:**

Styret fungerer som valgkomite

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

#### Vedtak:

Delegat: Johan Marcus Johansson  
Varadelegat: Berit Helene Fosser


Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.

#### Sarpsborg, 09.04.2025

Håvard Bøe, møteleder (sign.)  
June M. Hansen, protokollvitne (sign.)  
Elise Almås, protokollvitne (sign.)

Dagbok nr. 19041962  
Dbl. 6110 H. 20.  
Sarpsborg sørenskriverembets

Jutulveien 7.



### Leiekontrakt

Sarpsborg kommune bortleier herved en boligtomt utskilt av matr.nr. 4000 til  
Jutulveien Borettslag A/L,

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

Tomta er oppmålt ved kartforretning den 2/5 1962. Den har et areal  
på 1669,75 kvm., og er gitt matr.nr. 4125.

Leien skjer på følgende vilkår:

- Leietiden er 50 år fra 1. oktober 1962.  
Ved leietidens utløp har leieren rett til å fornye kontrakten for et tidsrom på 50 år. Leieavgiften kan i tilfelle reguleres så den tilsvarer den verdi tomta da har.
- Leieavgiften er kr. 166,90 pr. år, beregnet etter en pris på kr. 100,00 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 tvangsfullbyrdelseslovens § 109 og retten til utsettelse etter § 111 frafalles.
- Leieren må ved bebyggelse av tomta rette seg etter de gjeldende reguleringsbestemmelser og byggesregler. Byggetegninger skal om det forlanges forelegges formannskapet til godkjenning.  
Kommunen er uten ansvar for tomtas beskaffenhet og bæreevne.
- Leieretten kan ikke overdras før tomta er bebygget.  
Leieren kan ikke framleie deler av tomta.

*Sarpsborg Bøeig - Byggeting, Renskriving, 19. 4. 1962*

*Bl. 6. 5. 1 - 8. 8. 1962*

6. 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.

7. Så lenge lån av Den Norske Stats Husbank eller Noregs Småbruk- og Bustadbank hviler på husene skal,  
 a. Leiekontrakten ikke utløpe selv om kortere leietid er avtalt.  
 b. Leieavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.  
 c. Banken eller kommunen i tilfelle festedighet være berettiget til å anta ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av lånets tilbakebetalingstid.

8. I tilfelle tvangssalg skal Husbanken/Bustadbanken for sin pantobligasjon bare stå tilbake for 1 års leieavgift og kommunens rett til framtidig leieavgift.

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

Sarpsborg, den 6. oktober 1962.

Som grunneier:

SARPSBORG KOMMUNE

*Sverre Andersen*  
Ordfører

*Arvid Havnud*  
Rådmann

Som leier:

JUTULVEIEN BORETTSLAG

*Jan Gjøtholen*

*Per Bjørn*

Dok. nr. 1904 ført inn i dagboken  
 Sarpsborg sorenskriverembete den 6/10/1962  
 Anmerket i grunnboken - personregistret  
 innført i pantebok. Tgl. geb. kr. 500 bet  
 Høttelser anmerkes mot gebyr kr. 2.-  
 Anmarkes: A. 20.

*Jan Gjøtholen*

Dagbok nr. 19051962  
 Dbl. 6/10 1962  
 Sarpsborg sorenskriverembete

Jutulveien 9.



## Leiekontrakt

Sarpsborg kommune bortleier herved en boligtomt utskilt av matr.nr. 4000 til

Jutulveien Borettslag A/L,

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

Tomta er oppmålt ved kartforretning den 26/9 1962. Den har et areal på 1640,40 kvm., og er gitt matr.nr. 4126.

Leien skjer på følgende vilkår:

- Leietiden er 50 år fra 1. oktober 1962.  
 Ved leietidens utløp har leieren rett til å fornye kontrakten for et tidsrom på 50 år. Leieavgiften kan i tilfelle reguleres så den tilsvarer den verdi tomta da har.
- Leieavgiften er kr. 164,00 pr. år, beregnet etter en pris på kr. 100,00 pr. dekar pr. år. Den skal betales ukrevet og på forskudd for hvert år til komeren 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 bebyggelse av tomta rette seg etter de gjeldende reguleringsbestemmelser og byggeregler. Byggetegninger skal om det forlanges forelegges formannskapet til godkjenning.  
 Kommunen er uten ansvar for tomtas beskaffenhet og bæreevne.
- Leieretten kan ikke overdras før tomta er bebygget.  
 Leieren kan ikke framleie deler av tomta.

*19.10. 51 - 8.00*  
*21.10. 45 -*

*19.10. 1962 i Sarpsborg - Sarpsborg Sorenskriverembete*

6. 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.

7. Så lenge lån av Den Norske Stats Husbank eller Noregs Småbruk- og Bustadbank hviler på husene skal,

- Leiekontrakten ikke utløpe selv om kortere leietid er avtalt.
- Leieavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.
- Banken eller kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å anta ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av lånets tilbakebetalingstid.

8. I tilfelle tvangssalg skal Husbanken/Bustadbanken for sin pantobligasjon bare stå tilbake for 1 års leieavgift og kommunens rett til framtidig leieavgift.

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

Sarpsborg, den 6. oktober 1962.

Som grunneier:

SARPSBORG KOMMUNE

*Sverre Andersen*  
Ordfører

*Ingvald Hansen*  
Rådmann

Som leier:

*Anders Nordhøy*  
JUTULVEIEN BORETTSLAG

*Yngve Gjølhus*

*Per Oden*

Dok. nr. 1905 ført inn i dagboken nr. 1905  
Sarpsborg saksarkiverembete den 6/10 1962  
Anmerket i grunnboken - personregisteret  
Innført i pantebok. Tgl. geb. kr. 5.00 bet  
Høvelser anmerkes mot gebyr kr. 2.  
Anmerkes: A.20.

*Per Oden*

Dagbok nr. 1905 1962  
Dok. 6110 A.20  
Sarpsborg saksarkiverembete

Jutulveien 11.



## Leiekontrakt

Sarpsborg kommune bortleier herved en boligtomt utskilt av matr.nr. 4000 til

Jutulveien Borettslag A/L,

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

Tomta er oppmålt ved kartforretning den 26/9 1962. Den har et areal på 1263,40 kvm., og er gitt matr.nr. 4127.

Leien skjer på følgende vilkår:

- Leietiden er 50 år fra 1. oktober 1962. Ved leietidens utløp har leieren rett til å fornye kontrakten for et tidsrom på 50 år. Leieavgiften kan i tilfelle reguleres så den tilsvarer den verdi tomta da har.
- Leieavgiften er kr. 126,30 pr. år, beregnet etter en pris på kr. 100,00 pr. dekar pr. år. Den skal betales ukrevet og på forskudd for hvert år til komneren 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 tvangsfullbyrdelseslovens § 109 og retten til utsettelse etter § 111 frafalles.
- Leieren må ved bebyggelse av tomta rette seg etter de gjeldende reguleringsbestemmelser og byggegrer. Byggetegninger skal om det forlanges forelegges formannskapet til godkjenning. Kommunen er uten ansvar for tomtas beskaffenhet og bæreevne.
- Leieretten kan ikke overdras før tomta er bebygget. Leieren kan ikke framleie deler av tomta.

*Sarpsborg Borettslag - Sarpsborg, Sarpsborg, S.P. 19. 1962  
Tgl. 1. 10. 62 - 8.00*

6. 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.
7. Så lenge lån av Den Norske Stats Husbank eller Noregs Småbruk- og Bustadbank hviler på husene skal,
- Leiekontrakten ikke utløpe selv om kortere leietid er avtalt.
  - Leieavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.
  - Banken eller kommunen i tilfelle festededighet være berettiget til å anta ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av lånets tilbakebetalingstid.
8. I tilfelle tvangssalg skal Husbanken/Bustadbanken for sin pantobligasjon bare stå tilbake for 1 års leieavgift og kommunens rett til framtidig leieavgift.

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

Sarpsborg, den 6 oktober 1962.

Som grunneier:

SARPSBORG KOMMUNE

*Sverre Andersen*  
Ordfører

Som leier:

JUTULVEIEN BORETTSLAG

*Jan G. Tholen*  
*Jan G. Tholen*

Dok. nr. 1907 ført inn i dagboken ved Sarpsborg sorenskriverembete den 6/10 1962  
Anmerket i grunnboken - personregisteret - og innført i pantebok. Tgl. geb. kr. 5.00 bet  
Hefteiser anmerkes mot gebyr kr. 2.-.  
Anmerkes: A. 20.

*Jan G. Tholen*

Dagbok nr. 1906 1962  
Dbl. 6110 sk. 20.  
Sarpsborg sorenskriverembete

Jutulveien 13.



## Leiekontrakt

Sarpsborg kommune bortleier herved en boligtomt utskilt av matr.nr. 4000 til

Jutulveien Borettslag A/L,

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

Tomta er oppmålt ved kartforretning den 26/9 1962. Den har et areal på 1683,50 kvm., og er gitt matr.nr. 4128.

Leien skjer på følgende vilkår:

- Leietiden er 50 år fra 1. oktober 1962. Ved leietidens utløp har leieren rett til å fornye kontrakten for et tidsrom på 50 år. Leieavgiften kan i tilfelle reguleres så den tilsvarer den verdi tomta da har.
- Leieavgiften er kr. 168,30 pr. år, beregnet etter en pris på kr. 100,00 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 tvangsfullbyrdelseslovens § 109 og retten til utsettelse etter § 111 frafalles.
- Leieren må ved bebyggelse av tomta rette seg etter de gjeldende reguleringsbestemmelser og byggetegninger. Byggetegninger skal om det forlanges forelegges formannskapet til godkjenning. Kommunen er uten ansvar for tomtas beskaffenhet og bæreevne.
- Leieretten kan ikke overdras før tomta er bebygget. Leieren kan ikke framleie deler av tomta.

6. Kommunen har rett til å ta tomta helt eller delvis tilbake før leietidens utløp dersom den tren-  
ges til kommunalt formål. Alle rettighetshavere har i tilfelle krav på erstatning etter de van-  
lige ekspropriasjonsregler.
7. Så lenge lån av Den Norske Stats Husbank eller Noregs Småbruk- og Bustadbank hviler på  
husene skal,
- Leiekontrakten ikke utløpe selv om kortere leietid er avtalt.
  - Leieavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.
  - Banken eller kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å anta ny fester på de  
opprinnelige vilkår for den gjenværende del av lånets tilbakebetalingstid.
8. I tilfelle tvangssalg skal Husbanken/Bustadbanken for sin pantobligasjon bare stå tilbake for  
1 års leieavgift og kommunens rett til framtidig leieavgift.

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

Sarpsborg, den 6 oktober 1962.

Som grunneier:

SARPSBORG KOMMUNE

*Sverre Andersen*  
Ordfører

*August Strøm*  
Rådmann

Som leier:

*Sverre Andersen*  
JUTULVEIEN, BORETTSLAG

*Jørn Gjølaker*

*Jørn Gjølaker*

Dok. nr. 1906 ført inn i dagboken ved  
Sarpsborg sorenskriverembete den 6/10 1962  
Anmerket i grunnboken - personregisteret - og  
innført i pantebok. Tgl. geb. kr. 5.00 bet  
Høitelser anmerkes mot gebyr kr. 2.-  
Anmerkes: A.20.

*Jørn Gjølaker*

Dagbok nr. 19081962  
Dof. 6/10 1962  
Sarpsborg sorenskriverembete

Jutulveien 15.



## Leiekontrakt

Sarpsborg kommune bortleier herved en boligtomt utskilt av matr.nr. 4000 til

Jutulveien Borettslag A/L,

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

Tomta er oppmålt ved kartforretning den 26/9 1962. Den har et areal  
på 1661,30 kvm., og er gitt matr.nr. 4129.

Leien skjer på følgende vilkår:

- Leietiden er 50 år fra 1. oktober 1962.  
Ved leietidens utløp har leieren rett til å fornye kontrakten for et tidsrom på 50 år. Leieav-  
giften kan i tilfelle reguleres så den tilsvarer den verdi tomta da har.
- Leieavgiften er kr. 166,00 pr. år, beregnet etter en pris på kr. 100,00 pr. dekar  
pr. år. Den skal betales ukrevet og på forskudd for hvert år til komneren i Sarpsborg den 1.  
januar.
- Til sikkerhet for leieavgiften har kommunen pantrett 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 frafaller.
- Leieren må ved bebyggelse av tomta rette seg etter de gjeldende reguleringsbestemmelser  
og byggegr. Byggetegninger skal om det forlanges forelegges formannskapet til god-  
kjenning.  
Kommunen er uten ansvar for tomtas beskaffenhet og bæreevne.
- Leieretten kan ikke overdras før tomta er bebygget.  
Leieren kan ikke framleie deler av tomta.

*Føl. nr. 51 - 611  
4. 45 -*

*Sarpsborg Borettslag - Sarpsborg, Sarpsborg, Sarpsborg, Sarpsborg*

6. 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.

7. Så lenge lån av Den Norske Stats Husbank eller Noregs Småbruk- og Bustadbank hviler på husene skal,

- Leiekontrakten ikke utløpe selv om kortere leietid er avtalt.
- Leieavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.
- Banken eller kommunen i tilfelle festededighet være berettiget til å anta ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av lånets tilbakebetalingstid.

8. I tilfelle tvangs salg skal Husbanken/Bustadbanken for sin pantobligasjon bare stå tilbake for 1 års leieavgift og kommunens rett til framtidig leieavgift.

\*\*

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

Sarpsborg, den 6 oktober 1962.

Som grunneier:

SARPSBORG KOMMUNE

*Sverre Andersen*  
Ordfører

Som leier:

*Medis Skjerve*  
JUTULVEIEN BORETTSLAG

*Jan Gjøthaugen*

Dok. nr. 1908 ført inn i dagboken ved  
Sarpsborg saksrakerembete den 6/10 1962  
Anmerket i grunnboken - personregisteret - og  
innført i pantebok. Tgl. geb. kr. 5.00 bet  
Høftelser anmerkes mot gebyr kr. 2,-.  
Anmerkes 4.20.

*Jan Gjøthaugen*

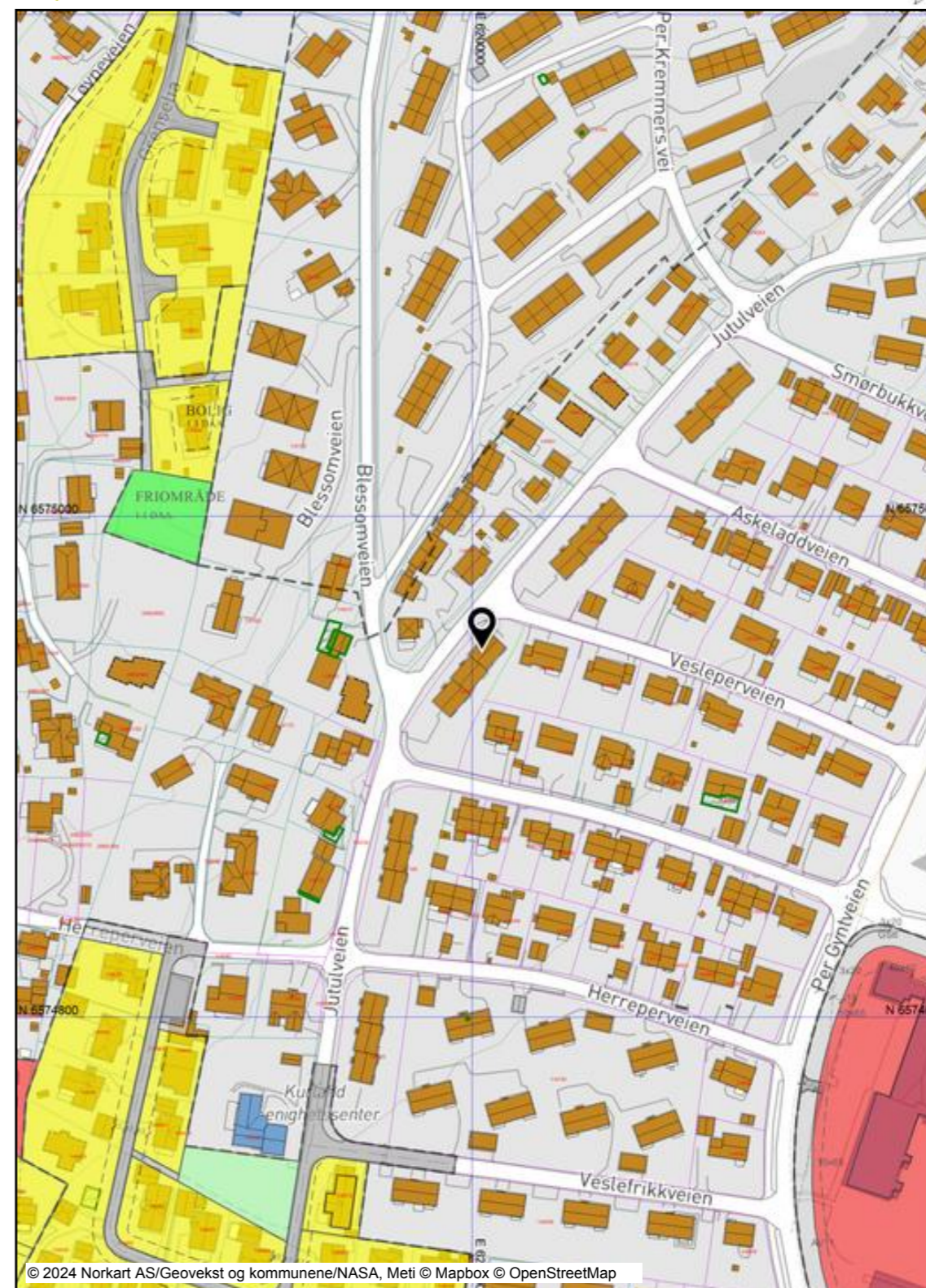


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 13.02.2024

Målestokk: 1:2000

Koordinatsystem: UTM 32N



Tegnforklaring

|  |  |
|--|--|
| <b>Eiendomsinformasjon</b>   | Abc Påskrift bredde                            |
| ■ Eiendomsteig   | Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift |
| <b>Matrikkelkart</b>   | Eiendomsinformasjon                            |
| — Hjelpelinje veg  | Abc Gårds- og bruksnummer                      |
| — Hjelpelinje fiktiv   |  |
| — Grense <= 10 cm  |  |
| — Grense <= 30 cm  |  |
| — Grense < 200 cm  |  |
| — Grense < 500 cm  |  |
| — Grense >= 500 cm   |  |
| <b>Bygninger</b>   |  |
| ■ Bygning - Boligbygg  |  |
| ■ Annen næring   |  |
| ■ Garasje og uthus   |  |
| <b>Tiltak</b>  |  |
| ■ Bygning/Tiltak   |  |
| <b>Bygninger</b>   |  |
| — Bygningsdelelinje  |  |
| — Grunnmur   |  |
| — Taksprang bunn   |  |
| ■ Annen bygning  |  |
| — Takplatt   |  |
| — Takriss  |  |
| — Takoverbygg  |  |
| — Takoverbygg kant   |  |
| — Trapp inntil bygg, kant  |  |
| — Veranda  |  |
| — Bygningslinje  |  |
| — Taksprang  |  |
| — Mønelinje  |  |
| — Låvebru  |  |
| — Bygningsavgrensning på tiltak  |  |
| — Vegg frittstående  |  |
| <b>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25,1.1ek)</b>                               |  |
| ■ Område for boliger med tilhørende anlegg   |  |
| ■ Område for offentlige bygninger (stat, fylkeskommune)                                |  |
| ■ Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)                                      |  |
| <b>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985)</b>                             |  |
| ■ Kjøreveg   |  |
| ■ Annen veggrunn   |  |
| ■ Gang-/sykkelveg  |  |
| ■ Parkeringsplass  |  |
| <b>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,1.1edd 1)</b>                              |  |
| ■ Park   |  |
| ■ Anlegg for lek   |  |
| <b>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25,1.1k)</b>                              |  |
| ■ Privat veg   |  |
| ■ Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig                                     |  |
| ■ Frisiktsone ved veg  |  |
| <b>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25,1.1ed)</b>                              |  |
| ■ Felles avkjørsel   |  |
| <b>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25, Grense for restriksjonsområde)</b> |  |
| <b>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008</b>                                     |  |
| ■ Regulerings- og bebyggelsesplanområde  |  |
| — Planens begrensning  |  |
| — Formålsgrense  |  |
| — Eiendomsgrænse som skal oppheves   |  |
| — Byggegrense  |  |
| — Bebyggelse som inngår i planen   |  |
| — Bebyggelse som forutsettes fjernet   |  |
| — Regulert senterlinje   |  |
| — Frisiktslinje  |  |
| — Målelinje/Avstandslinje  |  |
| — Avkjørsel  |  |
| Abc Påskrift feltnavn  |  |
| Abc Påskrift areal   |  |
| Abc Påskrift utnytting   |  |

**SARPSBORG BYGNINGSRÅD**

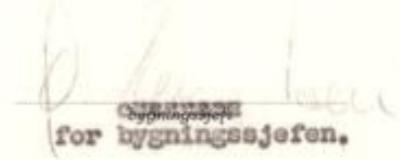
J.-nr. \_\_\_\_\_ Anm. nr. \_\_\_\_\_

## Ferdig attest

Under henvisning til bygningslovens § 142 meddeles, at det for \_\_\_\_\_  
**Sarpsborg Boligbyggelag**  
 anmeldte bygningsarbeide på matr.-nr. \_\_\_\_\_ ved \_\_\_\_\_  
**Jutulveien 7,9,11,13 og 15**  
 nemlig **5 stk. boligbygg i tre a 6 leiligheter**

kan tas i bruk i overensstemmelse med den meddelte approbasjon **av 11. april 1961**

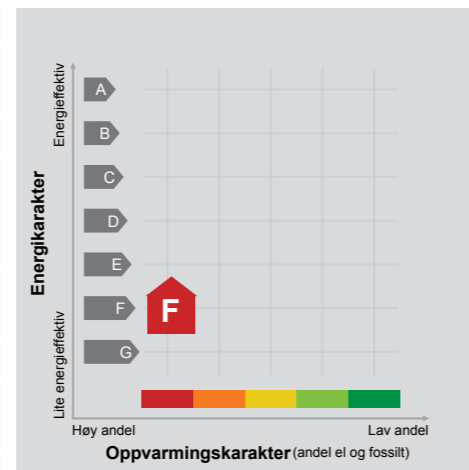
Sarpsborg den **3. september 1965**

  
 for bygningssjefen.



## ENERGIATTEST

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Adresse           | Jutulveien 9B           |
| Postnummer        | 1709                    |
| Sted              | SARPSBORG               |
| Kommunenavn       | Sarpsborg               |
| Gårdsnummer       | 1                       |
| Bruksnummer       | 4126                    |
| Seksjonsnummer    | —                       |
| Andelsnummer      | —                       |
| Festenummer       | —                       |
| Bygningsnummer    | 352187                  |
| Bruksenhetsnummer | H0101                   |
| Merkenummer       | Energiatest-2025-159131 |
| Dato              | 23.08.2025              |



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



### Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

### Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

### Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå el.apparater helt av
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Redusér innnetemperaturen
- Følg med på energibruken i boligen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





### Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

|                                 |                |
|---------------------------------|----------------|
| <b>Bygningskategori:</b>        | Småhus         |
| <b>Bygningstype:</b>            | Firemannsbolig |
| <b>Byggeår:</b>                 | 1965           |
| <b>Bygningsmateriale:</b>       | Tre            |
| <b>BRA:</b>                     | 34             |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b> | 2              |
| <b>Detaljert vegger:</b>        | Nei            |
| <b>Detaljert vindu:</b>         | Nei            |

#### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
**Ventilasjon:** Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.



### Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

### Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/tilrettelagt-energiattest>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plottet til energiattesten er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

#### Tiltak 2: Reduser innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

#### Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

#### Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

#### Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

#### Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

#### Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

#### Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

#### Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

#### Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

#### Tiltak utendørs

#### Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

#### Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

#### Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

#### Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

#### Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

#### Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak på sanitæranlegg

#### Tiltak 19: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

#### Tiltak 21: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

#### Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

**Tiltak 23: Termografering og tetthetsprøving**

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

# 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 boligjakt 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.



Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

## Boligkjøperforsikring

Få hjelpen du trenger!



Unngå bekymring og stress



Spar verdifull tid



Få advokatkostnadene dekket

### NÅR

Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.

### HVOR

Du kjøper forsikringen via en digital bestillingsløsning i etterkant av budaksept, eller hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.

### HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

**MED VÅR BOLIGKJØPERFORSIKRING** er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

### Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:  
**Kr 8 500**

Seksjonert eiendom/aksjebolig:  
**Kr 11 900**

Enebolig/fritid/tomt:  
**Kr 16 900**

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Les alt om boligkjøperforsikring på [soderbergpartners.no/eiendom](http://soderbergpartners.no/eiendom)

## 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](http://proaktiv.no) eller [finn.no](http://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:

Jutulveien 9B, 1709 Sarpsborg. Gnr. 1, bnr. 4126, andelsnr. 41, org.nummer 950514639 i Jutulveien borettslag, oppdragsnr.: 110250125  
Megler: Geir Inge Rangøy Johannessen, mobil: 90 29 97 97, e-post: geir.johannessen@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: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/ kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem 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 ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



proaktiv.no



**Geir Inge Rangøy  
Johannessen**

Eiendomsmegler  
90 29 97 97  
geir.johannessen@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv - Meglerhuset Borg Næring**  
Postboks 517, 1703 Sarpsborg, 69 12 60 60, borg@proaktiv.no