

PROAKTIV

Praktisk leilighet i 3. etasje i Tårnbygget

Heis - Veranda - Parkering -
Sentralt!



KARL JOHANS GATE 2





Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

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

• Heimdalen

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

• Moholt

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

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

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

VESTLAND

• Småstrandgt.

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

• Sandviken

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

• Voss

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

ROGALAND

• Haugesund

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

• Stavanger

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

• Sandnes

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

• Sola

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

• Jæren

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

AGDER

• Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• Briskeby

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

AKERSHUS

• Lørenskog

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

• Lillestrøm

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.liier@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 - SENTRUM

Praktisk leilighet i 3. etasje i Tårnbygget - Heis - Veranda - Parkering -
Sentralt!

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Karl Johans gate 2, 1706 Sarpsborg

Gnr./Bnr.: Gnr. 1, bnr. 39, andelsnr. 311, org.nummer 979222726 i Tårnet borettslag

Prisantydning: 1.990.000,-

Omkostninger: 1.350,-

Andel fellesgjeld: 663.526,-

Totalpris: 2.654.876,-

Boligtype: Leilighet

Eierform: Borettslag

Byggeår: 1999

Rom/soverom: 2/1

BRA: 65 m²

BRA-i: 65 m²

TBA: 5 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Det er biloppstillingsplasser i felles carportanlegg i gårdsrommet.

Tomt: 2336 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 7.697,-

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

INNHold

2	4	10	12
Nøkkelinformasjon	Nærområdet	Informasjon om boligen	Kontorets side
13	14	20	22
Leder/megler	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
26	94		
Vedlegg	Budskjema		



SARPSBORG SENTRUM

Kommune: Sarpsborg / Område: Sarpsborg - Sentrum

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

Beliggenhet

Karl Johans gate 2 har en attraktiv og sentral beliggenhet i Sarpsborg, med umiddelbar nærhet til byens varierte servicetilbud. Her bor du i gangavstand til Sarpsborg sentrum med et bredt utvalg av butikker, kjøpesentre, kaféer, restauranter og øvrige servicetilbud som apotek, treningssentre og offentlige tjenester.

Området er veletablert og byr på en god kombinasjon av urbane fasiliteter og rolige boomgivelser. Kollektivtransport er lett tilgjengelig med hyppige bussforbindelser i nærområdet, samt kort avstand til Sarpsborg jernbanestasjon som gir gode pendlermuligheter mot blant annet Fredrikstad og Oslo.

For den aktive finnes flere rekreasjons- og grøntområder i kort avstand fra boligen. Glomma med tilhørende turstier og friarealer gir gode muligheter for spaserturer, trening og rekreasjon året



OFFENTLIG TRANSPORT

 Helsehuset Sarpsborg Totalt 17 ulike linjer	2 min  0.1 km
 Sarpsborg stasjon Linje RE20	6 min  0.5 km
 Oslo Gardermoen	1 t 30 min 

DAGLIGVARE

Meny Sarpsborg	3 min 
Coop Extra St. Marie Gate Post i butikk, PostNord	6 min  0.5 km

VARER/TJENESTER

 Storbyen	4 min 
 Vitusapotek Sarsborg	2 min 

SPORT

 Eilertsevja grusbane Fotball	3 min  0.2 km
 Kruseløkka ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	6 min  0.5 km
 SATS Sarpsborg	4 min 
 SKY Fitness Sarpsborg	7 min 

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Storbyen Senter, Sarpsborg	5 min 
--	---



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



rundt. I tillegg er det kort vei til idrettsanlegg, treningssentre og kulturtilbud.

Daglige nødvendigheter er enkelt tilgjengelig, med dagligvarebutikker i nærområdet og enkel adkomst til større handelsområder. For barnefamilier finnes barnehager og skoler i rimelig nærhet, og området oppleves som oversiktlig og lett tilgjengelig.



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



Beliggenheten gir enkel adkomst til hovedfartsårer, noe som gjør det lett å komme seg raskt ut av byen ved behov, samtidig som man bor sentralt og bekvemt.

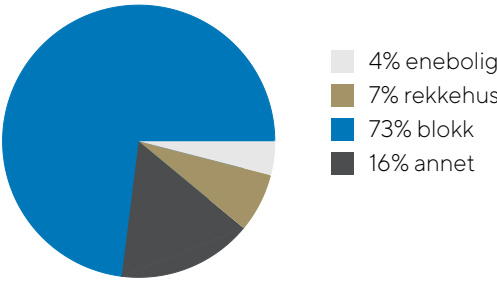
Dette er et område som passer godt for både enslige, par og pendlere som ønsker en praktisk og sentral hverdag, med nærhet til både byliv og rekreasjonsmuligheter.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Adkomst
Inngang på hjørnet i krysset Karl Johans gate og Sigvat Skalds gate, vis-a-vis politistasjonen.



BOLIGMASSE



SKOLER

Sandesundsveien barneskole (1-7 kl.) 437 elever, 35 klasser	10 min 0.9 km
Lande barneskole (1-7 kl.) 438 elever, 22 klasser	11 min 0.9 km
Childrens Intern. School Sarpsborg (1-10 kl.) 268 elever, 15 klasser	15 min 1.3 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 562 elever, 36 klasser	5 min 0.4 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 334 elever, 25 klasser	6 min 2.5 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	8 min 0.7 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	12 min 5.2 km

BARNEHAGER

Askeladden barnehage (0-5 år) 39 barn	4 min 0.3 km
Fritznerbakken barnehage (0-5 år) 74 barn	5 min 0.4 km
Kulås barnehage (0-5 år) 68 barn	10 min 0.9 km





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

Lord Philip Chesterfield



VELKOMMEN TIL KARL JOHANS GATE 2

Vi starter utendørs...

BYGGEMÅTE

Taket har svakt fall til sluk, tekket med papp eller folie.
Renner og nedløp i plastbelagt stål fra byggetiden
Vegger har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning og mur konstruksjoner.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggetiden.
Bygningen har malt balkong dør i tre og brann- og lyd klassifisert entrédør, fra byggetiden.
Det er støpt terrasse med rekkverk i stål aluminium.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 28.12.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Takstmannen har utarbeidet en tilstandsrapport med gradering av eiendommens tilstand.

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

I følge tilstandsrapport er det registrert følgende avvik på tilstandsgrad:

TG 3:

- Ingen.

TG 2:

- Utvendige vinduer: Det er registrert vanlig elde og bruksslitasje.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Innvendige overflater: Innvendige overflater er fra byggetiden. Det er registrert vanlig elde ut fra alder.

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon er i dag ikke tilstrekkelig alene for å oppfylle kravene til luftutskifting i boliger.

- Elektrisk anlegg: Det foreligger ikke el-tilsynsrapport siste 5 år.

- Overflater vegger og himling bad: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er åpninger i skjøter på tapen og skruehull i veggen.

- Overflater gulv bad: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Sluk, membran og tettesjikt bad: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Sanitærutstyr og innredning bad: Har en standard fra byggetiden, og har normal slitasje med hensyn til alder.
- Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er åpninger i skjøter på tapen og skruehull i veggen.
- Overflater og innredning kjøkken: Kjøkkeninnredningen har normal slitasje grad ut ifra alder.

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

Parkering

Det er biloppstillingsplasser i felles carportanlegg i gårdsrommet.



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



”

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

Eiendomsmegler MNEF:
Kai Roger Hagen



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

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

EN NY HVERDAG

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
tusener 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.

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

Erfaringen gjennom alle årene som
eiendomsmegler bidrar til at
nettopp Kai Roger kan gi deg de
beste rådene og det beste
salgsopplegget for nettopp din bolig.
Den erfaringen og kunnskapen han
besitter er kun noe som kan
opparbeides gjennom mange år og
som han ønsker å dele med deg
som kunde.

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

Eiendomsmegler MNEF
Kai Roger Hagen

VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder:
Gang, bad/vaskerom, kjøkken, stue, soverom og bod.

Det medfølger også en ekstern bod.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 65 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal):
- Totalt BRA: 65 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 5 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

Leiligheten ligger i 3. etasje med heis, veranda og parkering i det attraktive Tårnbygget. Her bor du sentralt i Sarpsborg med gangavstand til Torget, Gågaten og byens øvrige fasiliteter.

Fra fellesarealet kommer man inn i en praktisk entre, som gir adgang til leilighetens rom.

Badet har fliser på gulv og tapet på vegger, og er utstyrt med toalett, dusjkabinett, baderomsinnredning samt opplegg for vaskemaskin.

Kjøkkenet er romslig og har lys kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate. Det er rikelig med skap- og benkeplass. Frittstående hvitevarer medfølger salget.

Stuen har en god størrelse og gir plass til både sofa- og spisegruppe. Herfra er det utgang til verandaen hvor man kan nyte fine sommerdager.

Soverommet har installert garderobeløsning.

Det er elektrisk anlegg med ett sikringsskap med automatsikringer.
Boligen har naturlig ventilasjon.

Det må forventes oppussing av leiligheten.

Oppvarming

Oppvarming med elektrisitet.

Energimerking

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



STUE

Stuen har en god størrelse og gir plass til både sofa- og spisegruppe. Herfra er det utgang til verandaen hvor man kan nyte fine sommerdager.





KJØKKEN

Kjøkkenet er romslig og har lys kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate.

Det er rikelig med skap- og benkeplass.

Frittstående hvitevarer medfølger salget.



BAD

Badet har fliser på gulv og tapet på vegger, og er utstyrt med toalett, dusjkabinett, baderomsinnredning samt opplegg for vaskemaskin.





SOVEROM

Soverommet har installert garderobeløsning



PLANTEGNINGER



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 2 336 kvm, Eierform: Fellestomt. Liten del av tomten er opparbeidet med gressplen og utemøbler.

Utstyr

Hvitevarer som står i leiligheten blir værende i boligen.

BORETTSLAGET / ØKONOMI

Borettslaget

Borettslag: Tårnet borettslag, Orgnr.: 979222726
Andelsnr.: 311
Andel fellesgjeld: 663526, Andel fellesformue: 14769, Total gjeld: 35651500, Oppdatert pr: 18.12.2025

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.

Forkjøpsrett

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

Forretningsfører

SARPSBORG OG OMEGNS BOLIGBYGGELAG

Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk.

Dyrehold

Ved husdyrhold kreves styrets samtykke. Den som holder hund må sørge for at hunden ikke sjenerer naboene. Gjentatte klager vil kunne føre til forføyninger og i verste fall vil hunden da måtte fjernes. Hundeeiere skal fjerne ekskrementer etter egen hund.

Forsikring

IF Skadeforsikring
Polisenummer: SP1400156.4.1

Sikringsordning

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 641 797 per 31.12.24
Formuesverdi som sekundærbolig kr 2 567 186 per 31.12.24

Felleskostnader

Felleskostnader pr.mnd kr. 7 697,-
Felleskostnader inkluderer: renter og nedbetaling av felles lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt, forsikring, forretningsførsel, vaktmester, renhold, tv/bredbånd, drift og vedlikehold m.m.

Andel fellesgjeld/fellesformue

Andel fellesgjeld pr 18.12.25 kr 663 526,-
Andel fellesformue kr. 14 769,-

Lånevilkår

Borettslagets samlede fellesgjeld er i følge regnskap pr. 18.12.2025 kr 35.651.500,-

Lånene er fordelt som følger:
Lånummer: 10207125720, Marker og Eidsberg Sparebank
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 18.12.2025: 4.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 92
Saldo per 18.12.2025: 35 651 500
Andel av saldo: 663 527
Første termin: 30.09.2025
Neste avdrag: 30.03.2029 (siste termin 30.09.2048)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller betaling 30.03.2029 utgjøre ca kr 1 667,00 per måned for denne boligen.

Faste løpende kostnader

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

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligkompleks, datert 30.11.1999.

OFFENTLIGE FORHOLD

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er regulert til boligformål ihht reguleringsbestemmelser til reguleringsplan Kvartal 69.

Eiendommens betegnelse

Andelsnr. 311 Orgnr. 979222726 i Sarpsborg kommune

Vei/vann/avløp

Offentlig tilknyttet.

Kjerneinformasjon

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

1 990 000,- (Prisantydning)
663 526,- (Andel av fellesgjeld)

2 653 526,- (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)

2 654 876,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

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

Sikkerhetsstillelse

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtagelse**

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

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

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. 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. Rekvisjon 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.

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/>.

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

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

Nye arealbegreper

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

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

Løsøre og tilbehør

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

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

Lov om hvitvasking

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

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

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

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

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

Eier

Liv Astrid Vingsjø

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende kr 60.366,- for gjennomføring av salgsoppdraget. Selger betaler i tillegg alle utlegg og andre utgifter, samt evt. boligselgerforsikring.

Tinglysing av hjemmel

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

Salgsoppgave

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

Samarbeidspartnere

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

Informasjon om meglerforetaket

Meglerhuset Borg AS

Org.nr. 994976192

Ansvarlig megler: Kai Roger Hagen

Dato salgsoppgave
5.1.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

- Leilighet i 3. etasje
- Karl Johans gate 2, 1706 SARPSBORG
- SARPSBORG kommune
- gnr. 1, bnr. 39
- Andelsnummer 311

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 11.12.2025 Rapportdato: 28.12.2025 Oppdragsnr.: 15333-1915 Referansenummer: VD2002
Autorisert foretak: Vestre Vei Eiendom AS Sertifisert Takstingeniør: Tom Gjerlaugsen



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.

Takstmann og Byggmester Tom Gjerlaugsen

Rapportansvarlig

Tom Gjerlaugsen

tom@gjerlaugsen.no

916 99 311



Oppdragsnr.: 15333-1915

Befaringsdato: 11.12.2025

Side: 2 av 18

Karl Johans gate 2, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 39
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 15333-1915

Befaringsdato: 11.12.2025

Side: 3 av 18

Karl Johans gate 2, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 39
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Karl Johans gate 2, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 39
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 3. etasje - Byggeår: 1999

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket har svakt fall til sluk, tekket med papp eller folie.
Renner og nedløp i plastbelagt stål fra byggetiden
Vegger har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning og mur konstruksjoner.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggetiden.
Bygningen har malt balkong dør i tre og brann- og lyd klassifisert entrédør, fra byggetiden.
Det er støpt terrasse med rekkverk i stål aluminium.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har strie.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte glatte dører fra byggetiden.
Det er registrert vanlig elde og bruksslitasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 1997- 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Baderom har oppgradert overflater fra 1999
Badet fliser på gulv og vegger har fliser og tapet.
Sanitærutstyr er dusjkabinett, servant med skap og klosett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 1999 med lakkerte overskap og underskap.
Det er frittstående hvitevarer.
Laminat benkeplate.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggetiden
Det er avløpsrør av plast fra byggetiden.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er elektrisk anlegg med ett sikringsskap med automatsikringer.
Det er montert brannvarsler og det finnes brannslukningsapparat i boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet i 3. etasje

- Det foreligger ikke tegninger

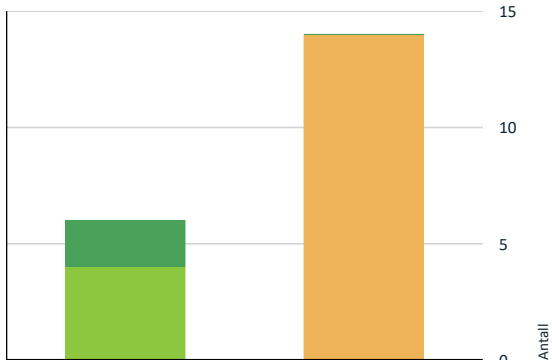
Karl Johans gate 2, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 39
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i 3. etasje

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Oppdragsnr.: 15333-1915

Befaringsdato: 11.12.2025

Side: 6 av 18

Karl Johans gate 2, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 39
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapport

LEILIGHET I 3. ETASJE

Byggeår 1999	Kommentar Opplysninger er tatt ut fra Eiendomsverdi
Standard Fremstår som fra byggetiden	
Vedlikehold Bygget er jevnlig vedlikeholdt.	
Tilbygg / modernisering	Det som er utvendig er ikke vurdert at takstmann. Da det tilhører felleskapet. Det er borettslaget/sameie som har ansvaret for det som er utvendig, og tar de fleste kostnadene utvendig ved utbygging. Eier av leiligheten har normalt vedlikeholdsplikt på vinduer, dører og balkonger/terrasser.

UTVENDIG

Taktekking
<i>Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft</i> Taket har svakt fall til sluk, tekket med papp eller folie.

Nedløp og beslag
Renner og nedløp i plastbelagt stål fra byggetiden

Veggkonstruksjon
Vegger har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning og mur konstruksjoner.

Vinduer
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggetiden.
Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Det er registrert vanlig elde og bruksslitasje.
Konsekvens/tiltak Andre tiltak: Borettslaget som bestemmer nå de skal byttes

Dører

Bygningen har malt balkong dør i tre og brann- og lyd klassifisert entrédør, fra byggetiden.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er støpt terrasse med rekkverk i stål aluminium.

- Vurdering av avvik:**
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konsekvens/tiltak**
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



INNSENDIG

Overflater

Innwendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har strie. Innvendige tak har malte plater.

- Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:
- Innwendige overflater er fra byggetiden. Det er registrert vanlig elde ut fra alder.

- Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:
- Eventuell behov for oppussing og modernisering av innvendig overflater, er opp til ny kjøper.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

- Vurdering av avvik:**
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er målt avvik i stue ca. 20 mm. Gangen ca. 12 mm. Over 30 mm. er TG.3.
- Det kan være større avvik i plan på overflater i etasjeskille. Det er vanlig at det forkommer avvik på leiligheter som ble bygd på den tiden.

Oppdragsnr.: 15333-1915

Befaringsdato: 11.12.2025

Side: 7 av 18

Karl Johans gate 2, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 39
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Radon

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

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører fra byggetiden. Det er registrert vanlig elde og bruksslitasje.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 1997- 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Baderom har oppgradert overflater fra 1999 Badet fliser på gulv og vegger har fliser og tapet. Sanitærutstyr er dusjkabinett, servant med skap og klosett. Badet har oppnådd forventet brukstid. Normal levetid på baderom er 12 til 25 år.



ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og tapet. Taket er malt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfluger har riss/sprekker.

Det er åpninger i skjøter på tapen og skruehull i veggen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet nærmer seg full oppgradering.



ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Gulvet er nærmest plant

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

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



Fuger slipper

ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

Karl Johans gate 2, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 39
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet nærmer seg full oppgradering.



ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Har en standard fra byggetiden, og har normal slitasje med hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På sikt må man kunne forvente behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til utstyrets alder og forventede normale levetid og brukstid.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Det er avtrekk via boenheten. Det er borettslaget som holder i ovenstående.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført. Målt med Protimeter MMS, målt vektprosent i tre til en fuktighet.8 % på befaringsdagen

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er åpninger i skjøter på tapen og skruehull i veggen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Når våtrommet fornyes, må det påregne og fjerne alle overflater med plater inn til mur/stender verk.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 1999 med lakkerte overskap og underskap. Det er frittstående hvitevarer. Laminat benkeplate. Det er registrert vanlig elde og bruksslitasje ut fra alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen har normal slitasje grad ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for fornyelse av kjøkken innredning , kan vurderes av ny kjøper.



Karl Johans gate 2, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 39
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapport

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggetiden

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast fra byggetiden.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Naturlig ventilasjon er i dag ikke tilstrekkelig alene for å oppfylle kravene til luftutskifting i boliger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør være tilfredsstillende tilluft til våtrom, og sette inn flere ventiler der det ikke er og ved behov.

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.

Det er elektrisk anlegg med ett sikringsskap med automatsikringer. Anlegget er fra byggetiden. Elektrisk oppvarming, som ikke er funksjonstestet. Det er ingen bruker opplysninger.

Det kan forventes at det kommer påkostninger om en tar el. kontroll, og at anlegget er eldre. Det elektriske anlegget er ikke vurdert av takstmann, da det krever spesiell kompetanse og autorisasjon, på det elektriske anlegget

- 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

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent da det har vært flere eiere.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

Oppdragsnr.: 15333-1915

Befaringsdato: 11.12.2025

Side: 10 av 18

Karl Johans gate 2, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 39
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapport

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



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

Det er montert brannvarsler og det finnes brannslukningsapparat i boligen.

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

Oppdragsnr.: 15333-1915

Befaringsdato: 11.12.2025

Side: 11 av 18

Karl Johans gate 2, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 39
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

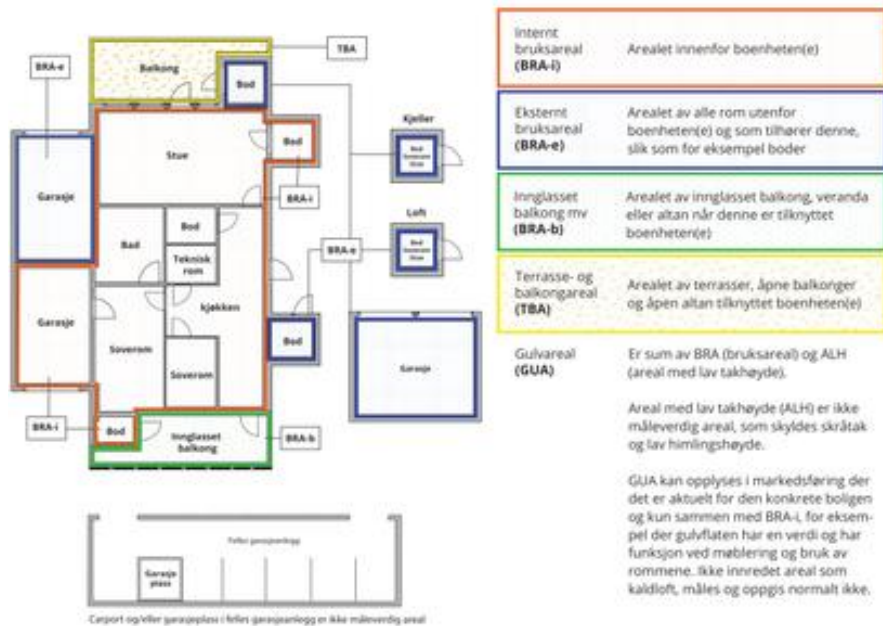
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Oppdragsnr.: 15333-1915

Befaringsdato: 11.12.2025

Side: 12 av 18

Karl Johans gate 2, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 39
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Arealer

Leilighet i 3. etasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	65			65	5
SUM	65				
SUM BRA	65				5

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, bad/vaskerom, kjøkken, soverom, stue, bod	Bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, 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.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i 3. etasje	61	4

Kommentar

Leilighet i 3. etasje

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten.
Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Oppdragsnr.: 15333-1915

Befaringsdato: 11.12.2025

Side: 13 av 18

Karl Johans gate 2, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 39
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.12.2025	Tom Gjerlaugsen	Takstingeniør
	Liv Astrid Vingsjø	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1	39		0	2336.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Karl Johans gate 2							
Hjemmelshaver							
Tårnet Borettslag							

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
311/TÅRNET BORETTSLAG	979222726	311	Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag	Fjeld Ruth

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
311	150 000	14 769 31.12.2024	633 526 18.12.2025

Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:		646 Samlet innskuddskapital:	0
Kortsiktig gjeld (-)	-	34 896 Langsiktig gjeld (+):	+ 35 651 500
Disponible midler:		-34 250 Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	35 651 500

Kommentar
Ajourført langsiktig gjeld pr. 18.12.2025

Karl Johans gate 2, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 39
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en meget sentral beliggenhet i Sarpsborg sentrum med kort avstand til alle byens fasiliteter, så som handlesentra med diverse butikker, legekontorer, restauranter, kino, samt Kulåsparken for rekreasjon og kulturelle opplevelser. Kort avstand til Sarpsborg bussterminal og jernbanestasjon. Sarpsborg ligger i hjertet av Østfold, og har kort avstand til påkjøring til E6, der man enkelt kommer seg videre til alle Østfoldbyene, samt Oslo mot nord, og Sverige med sine handlesentra mot sør. Nytt sykehus på Kalnes er bare noen minutters kjøring unna. Rett før påkjøring til E6 ligger Tunevannet med sine bade- fiske- og rekreasjonsmuligheter, samt Quality Spa og badeland.

Adkomstvei

Rett inn fra Karl Johans gate

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Liten del av tomten er opparbeidet med gressplen og utemøbler

Parkering

Det er biloppstillingsplasser i felles carportanlegg i gårdsrommet.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring	SP1400156.4.1			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.12.2025	
2	28.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Karl Johans gate 2, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 39
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 15333-1915

Befaringsdato: 11.12.2025

Side: 16 av 18

Karl Johans gate 2, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 39
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/VD2002>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Oppdragsnr.: 15333-1915

Befaringsdato: 11.12.2025

Side: 17 av 18

Karl Johans gate 2, 1706 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 39
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Andre bilder



Egenerklæring

Karl Johans gate 2, 1706 Sarpsborg

04 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Karl Johans gate 2

Karl Johans gate 2

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Vet ikke

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Vingsjø, Liv Astrid

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklærings skjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklærings skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Egenerklæring

A.1

Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Vet ingenting om boligen

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95730108

Egenerklæringsskjema

Name

Vingsjø, Liv Astrid

Date

2026-01-04

Identification

 Vingsjø, Liv Astrid

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Vingsjø, Liv Astrid

04/01-2026
14:12:15

BANKID

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Håvard Bøe

Dato utkjørt: 18.12.25 Side 1 av 2

Tårnet Borettslag	Vår ref.:	138/311
Karl Johans gate 2	Type:	Tilknyttet borettslag
1706 SARPSBORG	Eiere:	Ruth Fjeld's bo
Organisasjonsnr: 979 222 726	Andelsnr:	311

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 7 698

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter	2 917
	Felleskostnader - 1	4 735
	Avdrag	46

Det er IKKE innført IN-ordning i boligselskapet

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.01.2026 Tot. utg. i kr.: 7 697

Felleskostnader:	Renter	2 737
	Felleskostnader - 1	4 960
	Avdrag	(46,00 i Des. 25) 0

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	663 526	Gjeld siste årsoppg.: 673 084
Klient ajourf. lån:	35 651 500	Klient gj. s. årsoppg.: 36 162 500

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 10207125720, Marker og Eidsberg Sparebank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 18.12.2025: 4.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 92

Saldo per 18.12.2025: 35 651 500

Andel av saldo: 663 527

Første termin: 30.09.2025Neste avdrag: 30.03.2029 (siste termin 30.09.2048)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.03.2029 utgjøre ca kr 1 667,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Terje Andresen

Adresse: Karl Johans Gate 2

Postnr/-sted: 1706 SARPSBORG

Telefon: Mob.: 91122623

E-post: terje.andresen16@gmail.com

6: Ligning - 2024

Annen formue:	14 769	Gjeld:	673 084	Andre inntekter:	646
		Utgifter:	34 896		

7: Pålydende

Pålydende:	Opprinnelig innskudd: 150 000
Andelsnr: 311	Partialobligasjonsnr: 311

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 1/39

Bygningstype: Høyblokk

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring Polisenr: SP1400156.4.1

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	03	Første innflytting:	31.12.1998	SSBnr:	H3311
Heis:	Ja	Oppvarmingstype:	Strøm		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Håvard Bøe

Dato utkjørt: 18.12.25 Side 2 av 2

Tårnet Borettslag	Vår ref.:	138/311
Karl Johans gate 2	Type:	Tilknyttet borettslag
1706 SARPSBORG	Eiere:	Ruth Fjeld's bo
Organisasjonsnr: 979 222 726		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Ja	Kategori:	Kategori 1
Ansiennitetsregler:	1 - Intern - andelseier i borettslaget		
	2 - Felles forkjøpsrett		
	2 - Medlem i SOBBL		

Fasiliteter:

Handikapede har fortrinn på garasjeplassene 502 og 803 (HC-plasser).

Krav til livsløpsstandard i byggeår, tilsvarer ikke dagens krav.

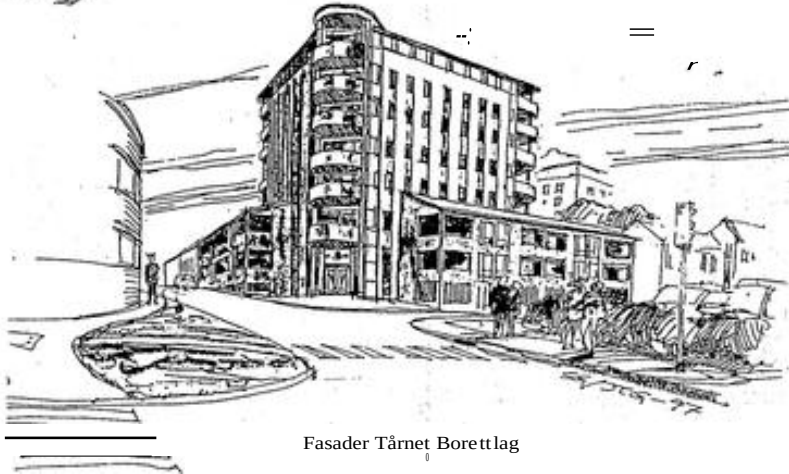
Annen informasjon:

HUSORDENSREGLER

TÅRNET BORETTSLAG



Inngangsparti



Fasader Tårnet Borettslag

Tårnet Borettslag

Husordensregler

Husordensreglene er utarbeidet for å sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir fulgt.

ALMINNELIGE REGLER

Hver enkelt andelseier holder orden og vedlikeholder den del av laget som hører med til leieforholdet.

PARKERING

skal skje i garasje eller biloppstillingsplass. Oppstilling av båter, campingvogner m.v. er ikke tillatt. Våre HC parkeringsplasser blir fordelt av styre. Disse plassene er merket med HC parkering, og alle som har parkering på disse plasser har signert på en parkerings kontrakt.

LÅSING Ytterdører skal være låst hele døgnet

REGLER OM RO

Andelseierne skal sørge for slik ro at naboene ikke forstyrres.
Høyrøstet tale i trappeoppgangene må unngås, spesielt om natten eller sent på kveldene.
Reparasjoner, banking i vegger o.l. skal ikke skje etter kl. 20.00.
Etter kl. 22.00 må man ta hensyn med radio, TV e.l. og ha naboene i tankene.

UTEANLEGG vedlikeholdes av borettslaget. I den grad andelseieren kan eller selv ønsker kan han delta i vedlikeholdsarbeidet.

SØPPEL OG RENHOLD

Søppel skal innpakkes og leveres i container i eget søppelrom i 1. etg., sortert etter bestemmelser gitt av Sarpsborg Kommune. Nærmere oppslag fra styret om dette.
Søppelavfall skal ikke kastes i klosettskålen.

TØRKING AV KLÆR I BANKING AV TEPPER

Det skal ikke henge tøy, tepper e.l. på balkonger på lørdag ettermiddag, søn- og helligdager. Risting av tøy eller teppebanking fra balkonger skal ikke gjøres så det generer naboene.

HUSDYR

Ved husdyrhold kreves styrets samtykke. Den som holder hund må sørge for at hunden ikke sjenerer naboene. Gjentatte klager vil kunne føre til forføyninger og i verste fall vil hunden da måtte fjernes. Hundeeiere skal fjerne ekskrementer etter egen hund.

SANITÆRANLEGGET

Leilighetene må til enhver tid være såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Skader på rør og sanitæranlegget som skyldes dårlig oppvarming e.l., er andelseierens ansvar.
Benytt bare klosettpapir på WC og uvedkommende ting som bleier / sanitetsbind etc. må ikke kastes i toalettet.
Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vasker eller sluk. Staking av klosett, vasker og sluk er andelseierens ansvar. Alle faste innredninger og utstyr må behandles med forsiktighet.

ANTENNER/PARABOL

Borettslaget er tilknyttet kabel-TV anlegg. Oppsetting av eget utvendig antenneanlegg er ikke tillatt uten styrets samtykke.

FORANDRINGER I LEILIGHETENE

Forandringer på husets grunnplan eller opprinnelige tegninger krever styrets samtykke.

FREMLEIE

Krever styret godkjenning.

UTVENDIG / INNVENDIG LYS ved inngangene skal brenne hele natten.

GENERELT

Styret har adgang til inspeksjon av boligene / leilighetene.
Borettsshaveren plikter å sørge for at håndverkere / vaktmester mv. får adgang til boligen / leiligheten for reparasjon ved behov.
Det må ikke foretas installasjoner eller arbeider som kan medføre verdiforringelse av leiligheten.
Heller ikke må det plasseres uvedkommende ting i trapperom, svalgang, fellesarealer, garasje eller garasjeoppstillingsplass.

FELLESAREALER

Trapper og ganger skal ikke brukes som lekeplass for barna.
Foreldrene plikter å orientere og forklare barna ordensreglene så langt det er mulig.
Foreldrene er ansvarlig for skader barna påfører borettslagets eiendeler.

Det er ikke tillatt med blomsterkasser hengende utenfor veranda.

Midlertidig vedtak vedr sykkelparkering:
Parkering av sykler skal seg i lagerrom i 1. etg. eller på eget parkeringsområde.

Styret februar 2016.



Standard vedtekter for borettslag tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Februar 2004

Vedtekter

for Tårnet borettslag org nr. 979222726

tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

Vedtatt av generalforsamlingen den 25.05.04

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Tårnet 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



Standard vedtekter for borettslag tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Februar 2004

borettslaget og forretningsfører. Sameierne er solidarisk ansvarlige for å oppfylle andelseiers plikter overfor borettslaget, og plikter å holde borettslaget løpende orientert om hvem som er deltakere i sameiet. Sameiernes innbyrdes organisering og ansvarsfordeling for øvrig vedrører ikke borettslaget.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

(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



Standard vedtekter for borettslag tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Februar 2004

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.

(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,



Standard vedtekter for borettslag tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Februar 2004

- har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
- Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.



Standard vedtekter for borettslag tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Februar 2004

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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



Standard vedtekter for borettslag tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Februar 2004

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.
- (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:



Standard vedtekter for borettslag tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Februar 2004

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær 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



Standard vedtekter for borettslag tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Februar 2004

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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



Standard vedtekter for borettslag tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Februar 2004

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Tårnet Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Tidspunkt: Onsdag 09.04.2025 kl. 19:00

Sted: 3. etg i borettslaget

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

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

2 Årsmelding for 2024

3 Regnskap og revisors beretning for 2024

4 Innkomne saker

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

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

20.03.2025

Hilsen styret i Tårnet Borettslag

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2. Årsmelding for 2024

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

4. Innkomne saker

Ingen innkomne saker

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Terje Andresen
Styremedlem, Liv Ellinor Rødsethol
Styremedlem, Åse Hammer
Styremedlem, Stig Andreas Eriksen
Styremedlem, Harald Sando
Varamedlem, Solveig Juliussen
Varamedlem, Lisbeth Juliane Løvvig Gulbrandsen

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Åse Hammer og Liv Rødsethol er på valg

Valgkomitéens innstilling:
Åse Hammer og Liv Rødsethol velges for 2 år

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Solveig Juliussen og Lisbeth Gulbrandsen er på valg

Valgkomitéens innstilling:
Solveig Juliussen og Lisbeth Gulbrandsen velges for 1 år

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

Ellen Grimsøen, Marit Skaufell og Knut Utne er på valg

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

Valgkomitéens innstilling: Terje Andresen som delegat, Stig Eriksen som varadelegat

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

gir med dette fullmakt til:

_____ ,

for å stemme på mine vegne på ordinær generalforsamling i 2025 i Tårnet 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.

Årsberetning for Tårnet borettslag for 2024

Tårnet borettslag, org.nr 979222726 er et samvirkeforetak som har som mål å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Tårnet borettslag er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Borettslaget består av 51 enheter, og har beliggenhet i Sarpsborg kommune. Borettslaget er forsikret i Protector Forsikring.

Styret har bestått av:

Styreleder:	Terje Andresen
Styremedlem:	Stig Eriksen
Styremedlem:	Harald Sando
Styremedlem:	Liv Rødsethol
Styremedlem:	Åse Hammer
Varamedlem:	Solveig Juliussen
Varamedlem:	Lisbeth J-L Gulbransen

Utført vedlikehold i 2024

- Stort Vedlikehold med Kone Heis. Fornyet store deler av heisen for ca 1 mill kr
- Ferdig å legge ny gul murstein på 2 vegger fra 7. til 3. etasje. 2 vegger som står igjen til senere når vi har bygget opp litt kapital.
- Vedlikeholdsavtale for garasjeporten
- Vedlikeholdsavtale for kjøleaggregater i søppel-rommet.
- Vedlikeholdsavtale av det elektriske fugleskremsel på taket.
- Vedlikeholdsavtale med Nødlysteknikk AS i Arendal
- Lagt inn ny fiber kabel for TV og bredbånd fra Telia.
- Fått ny forsikringen av bygget med Eidsberg Sparebank
- Reparert blikket på 2 sider av garasjeporten
- 2 nye dreneringsrør og ny duk på deler av taket ca kr 5000,-
- Utskifting av varmtvanns-elementet 5 stk.
- Reparert vannlekkasje gjennom taket i tredje. I skjøten mellom tårndelen og taket i 3. etasje.
- Byttet strømleverandør i bygget
- Satt opp TV oppdaging med et kamera som dekker begge innganger inn i bygget og heisen. Begge innganger er merket med dette.
- Alle kjøkkenvifter sjekket og rengjort.
- Rengjøringsavtale for alle felles rom, trapper, vinduer i felles rom og ganger, samt bytte/rengjøring av matter

Planlagt vedlikehold i 2025/26/27

- Vi har 2 vegger å bytte murstein mot syd/vest som koster ca kr 800.000,- Byttes tidligst i 2026
- Byttes isolasjon på varmtvannsrørene i berederrom. Brukt isolasjon for kondens og ikke for varme når huset var nytt.

- Skrive vedlikeholdsavtale med BluTech for solcellene på taket.
- Rengjøre garasjeporten
- 2 leiligheter klager på trekk. Planlagt termofotografering av veggen for å finne ut årsak og hvor den kommer fra.

Møtevirksomhet:

Styret har hatt 8 styremøter der 35protokollførte saker har vært behandlet, og en generalforsamling

Helse, miljø og sikkerhet.

Styret har ingen faste ansatte, har ingen lekeplass, men har rutiner og avtaler for alt vedlikehold som kreves for å holde god sikkerhet av bygget og for beboere.

Helse, miljø og sikkerhet

Styret har ingen faste ansatte, har ingen lekeplass, men har rutiner og avtaler for alt vedlikehold som kreves for å holde god sikkerhet av bygget og for beboere

Styret

Styret

Resultatregnskap for Tårnet Borettslag

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		2 754 948	2 529 132	2 754 800	3 052 700
Innkrevde kostnader finans		1 980 400	1 607 448	1 918 400	1 910 300
Andre inntekter	1	37 657	10 000	0	0
Sum inntekter		4 773 005	4 146 580	4 673 200	4 963 000
KOSTNADER					
Styrehonorar	2	70 000	67 200	70 000	75 000
Arbeidsgiveravgift og pensjon		9 870	9 475	9 900	10 500
Avskrivning	4	36 797	36 797	36 800	36 800
Revisjonshonorar	5	5 750	5 625	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		114 750	114 750	114 800	114 800
Vaktmester		49 547	47 210	49 600	52 000
Renhold		219 329	220 256	160 000	190 000
Drift og vedlikehold	6	2 427 439	1 423 884	1 572 000	372 000
TV/bredbånd		287 028	311 219	329 900	330 000
Forsikringer		134 741	126 617	130 000	157 600
Kommunale avgifter		656 551	482 147	625 700	772 600
Eiendomsskatt		428 535	428 535	428 500	428 500
Kostnader strøm, energi		186 703	119 445	130 000	240 000
Andre driftskostnader	7	93 378	93 752	128 400	107 000
Sum kostnader		4 720 417	3 486 913	3 791 600	2 892 800
Driftsresultat		52 588	659 667	881 600	2 070 200
Finansnetto					
Renteinntekter		34 717	47 289	0	0
Rentekostnader		1 874 830	1 574 521	1 918 400	1 880 600
Sum finansielle poster		-1 840 113	-1 527 232	-1 918 400	-1 880 600
Resultat		-1 787 525	-867 565	-1 036 800	189 600
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		-1 787 525	-867 565	0	0

Balanse for Tårnet Borettslag			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt	8, 12	3 080 000	3 080 000
Bygninger	9, 12	55 254 657	55 254 657
Andre driftsmidler	4	650 078	686 875
Sum anleggsmidler		58 984 735	59 021 532
OMLØPSMIDLER			
Andre fordringer	10	421 391	466 840
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		672 033	1 703 318
Konto for skattetrekk-bundne midler		4	4
Sum omløpsmidler		1 093 428	2 170 163
SUM EIENDELER		60 078 163	61 191 695

Balanse for Tårnet Borettslag			
	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		5 100	5 100
Opptjent egenkapital		2 895 357	4 682 882
Sum egenkapital	11	2 900 457	4 687 982
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	36 162 500	35 200 000
Borettsinnskudd	13	20 705 000	20 705 000
Sum langsiktig gjeld		56 867 500	55 905 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 126	7 652
Leverandørgjeld		291 803	520 854
Påløpte renter		10 277	70 207
Sum kortsiktig gjeld		310 206	598 713
Sum gjeld		57 177 706	56 503 713
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		60 078 163	61 191 695

Tårnet Borettslag

Sted: _____, dato: _____

_____ Terje Andresen Styreleder	_____ Åse Hammer Styremedlem	_____ Harald Sando Styremedlem
_____ Liv Ellinor Rødsethol Styremedlem	_____ Stig Andreas Eriksen Styremedlem	

Noter

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter
Felleskostnadene innkreves månedlig.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres hvis de har en antatt levetid over tre år, og en kostpris som overstiger kr. 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 disponering. Størrelsen på de disponible midlene er et viktig styringsverktøy i vurderingen av om det er nødvendig å endre felleskostnadene.

	2024	2023
Disponible midler pr 01.01.	1 571 450	1 402 217
Endring disponible midler		
Årets resultat	-1 787 525	-867 565
Tilbakeføring avskrivninger	36 797	36 797
Avdrag lån	-37 500	0
Innløst lån	0	-34 200 000
Nytt Lån	1 000 000	35 200 000
Årets endring av disponible midler	-788 228	169 232
Disponible midler	783 222	1 571 450

Omløpsmidler	1 093 428	2 170 163
Kortsiktig gjeld	-310 206	-598 713
Disponible midler	783 222	1 571 450

Noter

Note 1 - Andre inntekter

	2024	2023
3900 Andre inntekter	37 657	10 000
Sum	37 657	10 000
Andre inntekter konto 3900 gjelder refusjon av strømkostnader for elbillading		

Note 2 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2024 gjelder for valgperioden 2023/2024.

Note 3 - Ansatte og OTP

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

Note 4 - Andre anleggsmidler

	Solcelleanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	735 938
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	735 938
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	85 859
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	650 078
Årets avskrivninger :	36 797
Anskaffelsesår :	2022
Antatt levetid i år :	20

Note 5 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2024 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2024	2023
6600 Vedlikehold bygning	1 218 433	1 328 342
6601 Vedlikehold heis	154 418	66 708
6603 Vedlikehold uteområde	35 207	18 363
6604 Rehabilitering	1 012 686	0
6612 Kostnader garasjer	6 694	10 472
Sum	2 427 439	1 423 884

Noter

Note 6 - Drift og vedlikehold

Vedlikehold omfatter løpende fast vedlikehold som serviceavtaler brann, heis og fugleavvisning.

Vedlikehold bygning:
Resterende arbeid med mur, rehabilitering av heisen, diverse større blikkenslagerarbeider ifbm. heisen, flere målinger av kolber på varmtvannstanker, utbedring av sprinkler i kjeller (utevann) og spyling av rør.

Vedlikehold uteområde:
Snørydding, rengjøring av uteplass og innkjøp av blomster

Vedlikehold garasjer:
Feilsøking på lys og nye beslag

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

Noter

Note 7 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6500 Verktøy og redskap	0	1 708
6550 Driftsmateriell	6 375	9 942
6560 Kostnader elbil lading	99	0
6720 Honorar for økon.og jur.bistan	750	1 500
6900 Telefon	366	375
7400 Kontingent- fradragsberettiget	3 862	3 809
7710 Generalforsamling/årsmøte	9 973	9 313
7770 Bank og kortgebyr	2 951	2 317
7771 Diverse purregebyr og renter	-76	0
7790 Andre driftskostnader	2 162	3 557
7797 Alarmoverføring	66 917	61 232
Sum	93 378	93 752

Andre driftskostnader konto 7790 omfatter varslingsbrev vedr. felleskostnader + porto, blomst og vin ved generalforsamling, sorgbinderi, samt bilutgifter.

Note 8 - Tomt

Tomten ble kjøpt i 1997 for kr 3 080 000.

Note 9 - Bygninger

Kostpris 1998	55 254 657
Bokført verdi 31.12	55 254 657

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

Note 10 - Andre fordringer

	2024	2023
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	421 391	466 840
Sum	421 391	466 840

Note 11 - Endringer egenkapital

	2024	2023
Egenkapital 01.01.	4 687 982	5 555 546
Årets resultat	-1 787 525	-867 565
Egenkapital 31.12.	2 900 457	4 687 982

Noter

Note 12 - Pantegjeld

Kreditor:	Marker og Eidsberg Sparebank	Marker og Eidsberg Sparebank
Lånenummer:	10207108125	10207103662
Lånetype:	Serie	Serie
Opptaksår:	2024	2023
Rentesats:	5.20 %	5.20 %
Beregnet innfridd:	31.03.2044	30.09.2048
Opprinnelig lånebeløp:	1 000 000	35 200 000
Lånesaldo 01.01:	0	35 200 000
Avdrag i perioden:	37 500	0
Opptak i perioden:	1 000 000	0
Lånesaldo 31.12:	962 500	35 200 000

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	2	791 193	1 582 386
	2	783 055	1 566 110
	4	754 133	3 016 532
	25	710 533	17 763 325
	2	709 661	1 419 322
	4	693 093	2 772 372
	2	684 955	1 369 910
	2	677 833	1 355 666
	4	673 037	2 692 148
	4	656 179	2 624 716

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 10207103662 har første avdrag 31.03.2029 med kr 445 570	2	791 193	3 250
	2	783 055	3 216
	4	754 133	3 097
	25	710 533	2 918
	2	709 661	2 915
	4	693 093	2 847
	2	684 955	2 813
	2	677 833	2 784
	4	673 037	2 764
	4	656 179	2 695

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

Noter

Note 13 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd 1998 kr 20 705 000

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

Resultat og balanse med noter for Tårnet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Tårnet Borettslag		
Styreleder	Terje Andresen (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Harald Sando (sign.)	28.02.2025
Styremedlem	Stig Andreas Eriksen (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Åse Hammer (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Liv Ellinor Rødsethol (sign.)	06.03.2025



SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskapsførerselskap

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Tårnet Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tårnet Borettslag som viser et underskudd på kr 1 787 525. 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 avviklet.



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



SOLHØI REVISJON AS

Side 2

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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, 6. mars 2025
Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor



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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Tårnet Borettslag onsdag 09.04.2025 kl. 19:00 - 3. etg i borettslaget.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Mathias Kristiansen

1.2 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Mathias Kristiansen

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 25
Antall fullmakter: 0
Antall stemmeberettigede: 25

I tillegg møtte:
Medeier/andre: 6
Fra SOBBL: Mathias Reinsch Kristiansen

Vedtak:
Godkjent

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:
Valgt ble: Ellen Grimsøen og Stig Eriksen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:
Godkjent

2. Årsmelding for 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

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

4. Innkomne saker

Vedtak:
Ingen inntkomne saker

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

Forslag: 75.000kr til intern fordeling

Vedtak:
Som forslag

6. Valg

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Åse Hammer og Liv Rødsethol er på valg

Valgkomitéens innstilling: Åse Hammer og Liv Rødsethol velges for 2 år

Andre forslag: Ingen

Vedtak:
Som innstilling

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Solveig Juliussen og Lisbeth Gulbrandsen er på valg

Valgkomitéens innstilling: Solveig Juliussen og Lisbeth Gulbrandsen velges for 1 år

Andre forslag: Ingen

Vedtak:
Som innstilling

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

Ellen Grimsøen, Marit Skaufell og Knut Utne er på valg

Forslag: Ellen Grimsøen, Marit Skaufell og Knut Utne

Vedtak:
Som forslag

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

Valgkomitéens innstilling: Terje Andresen som delegat, Stig Eriksen som varadelegat

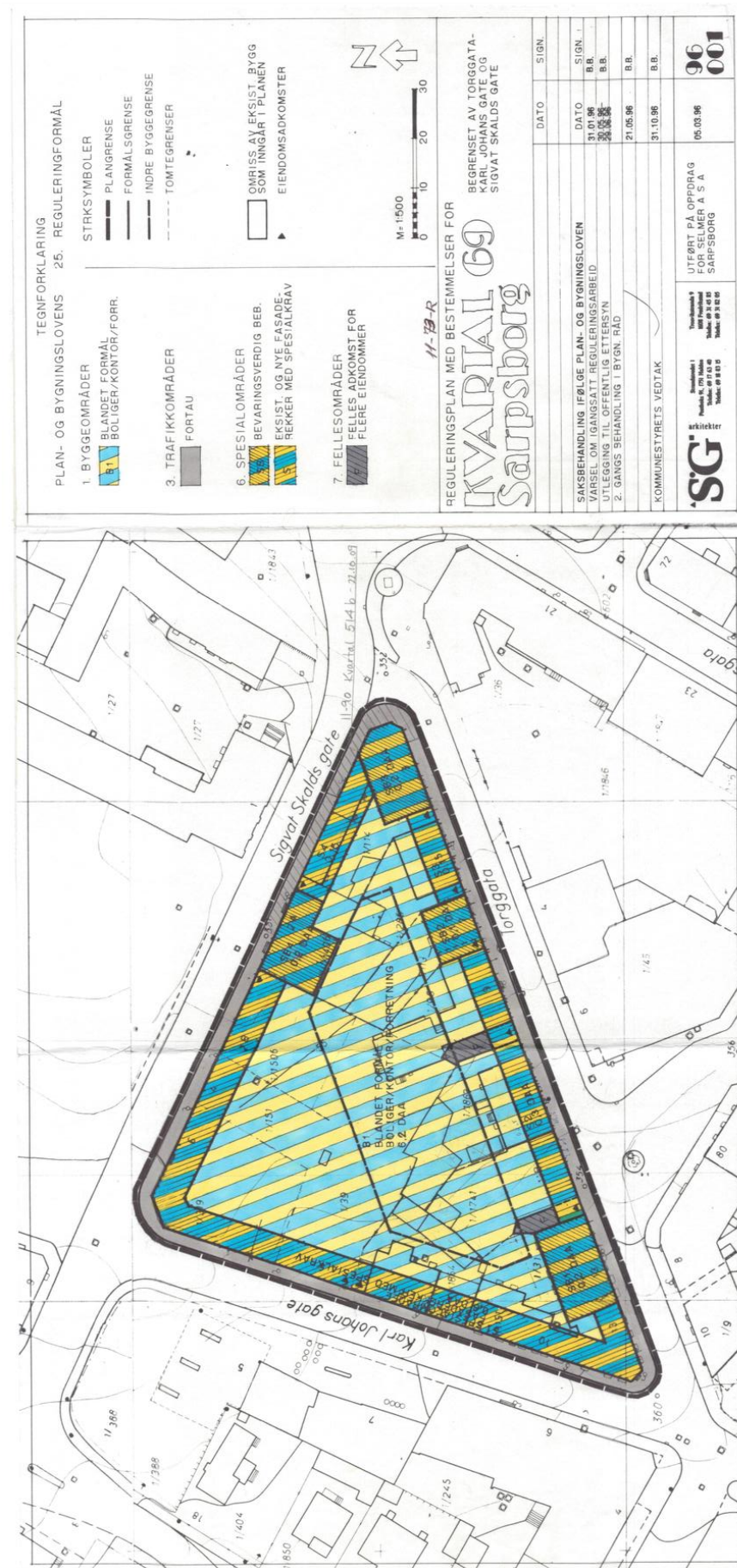
Andre forslag: Ingen

Vedtak:
Som innstilling

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.

Sarpsborg, 09.04.2025.

Mathias Reinsch Kristiansen, møteleder (sign.)
Ellen Grimsøen, protokollvitne (sign.)
Stig Eriksen, protokollvitne (sign.)



Kvartal 69

11-73



SARPSBORG KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

KVARTAL 69

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

Planområdet er reguleret med følgende formål:

- ☞ Byggeområder
- ☞ Trafikkområder
- ☞ Spesialområder
- ☞ Fellesområder

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre 31.10.1996

Reguleringsbestemmelsene er datert: **05.03.1996**

Revidert: **08.08.1996**

§ 1 GENERELT

1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense og reguleres til følgende formål:
- Bygeområder:

- Boliger og kontor/forretning (B, B1)
- Trafikkområder:

- Fortau
- Spesialområder:

- Bevaringsverdig bebyggelse (SB1-SB4)
- Eksisterende og nye fasaderekker som undergis spesialkrav (S1-S4).
- Fellesområder:

- Felles atkomst for flere eiendommer.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

1. PLANKRAV:

- 1.1. I forbindelse med byggemeldig skal det vedlegges situasjonsplan i M=1:500 som viser hvordan ubebygd del av tomten skal benyttes og hvor hensynet til barns utfoldelsesmuligheter er i varetatt. Situasjonsplanene skal godkjennes av det faste utvalget for plansaker.
- Det skal vises fasadeoppriss hvor tilgrensende nabobebyggelse er vist. Typisk snitt skal vise topografi, maksimale bygningshøyder og evt. nabobebyggelse (på nabokvartaler).
- Også ved fasadeendringer kreves ny fasade vist i forhold til gjenstående bebyggelse med oppriss av hele kvartalets gatefasade.

2. BYGGEGRENSER:

- 2.1. Ny bebyggelse skal ligge i byggegrense med fortau. Hjørner kan avskjæres eller trekkes inn. Som et minimum skal hjørner være avkuttet i 3 m lengde.
- 2.2. Bebyggelsen skal være sammenhengende langs gatene. Åpninger på maksimalt 4 m kan tillates som atkomst til bakgårdene.
- 2.3. Ytre byggegrense for bebyggelse over kote 66,5 er sammenfallende med spesialområdets formålsgrense og ligger 5,5 m inn fra byggegrense mot fortau.
- 2.4. Indre byggegrense går fram av plankartet. Uthus eventuelt boder av mindre format kan tillates utover byggegrense etter det faste utv. for plansakers skjønn.

3. ETASJETALL OG BYGGEHØYDER/ UTNYTTELSE:

- 3.1 Etasjetall for nybygg er relatert til max. kotehøyde. Max. gesimshøyde for ytre byggegrense settes til kote 61,5.
- 3.2 Max. byggehøyde (mønhøyde) for byggegrense 5,5 m fra fortau settes til kote 66,5.
- 3.3 Max. byggehøyde på øvrige bebyggbart areal settes til kote 78,0.
- 3.4 BYA max.settes til 80% (for hver tomt).

4. PARKERING ATKOMST

- 4.1 For byggeområdene skal parkeringsdekningen generelt være 1 bilplass pr. leilighet og 1 bilplass pr. 50 kvm. kontor/forretningsareal.
- 4.2 Frikjøpsordninger vurderes av det faste utv. for plansaker etter gjeldende kommunale vedtekter.
- 4.3 Eiendomsatkomster (kjøreatkomst) er angitt med pil på reguleringsplanen.

5. OVERFLATER

- 5.1 Det faste utv. for plansaker skal godkjenne skilt, reklamebruk, utvendig belysning, materialbruk, husfarge, gjerder og fortausbelegg.

§ 3 BLANDET FORMÅL (B, B1)
BOLIGER OG FORRETNING/KONTOR.

1. I området kan oppføres bygninger for forretning/kontor/kafeer/utstillingslokaler/ikke støyende småverksteder e.l. kombinert med boliger. Boliger i nybygg skal ikke ligge på gateplan. 1. etasje i nybygg (bakkeplan) kan nyttes til parkering.
2. Nye boliger i området skal ivareta arkitektoniske kvaliteter. Ved utforming av størrelse, form og materialvalg skal det gjøres en kvalifisert bymessig vurdering i forhold til byforming generelt og i forhold til andre eksisterene bygningskompleks i denne delen av bysenteret.

§ 4 SPESIALOMRÅDER (SB1-SB4)

1. SPESIALOMRÅDER BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE.
- 1.1 Bygninger i denne kategori har høy verneverdi som enkeltobjekt eller som del av bygningsmiljøet.

1.2 Før det faste utv. for plansaker kan ta stilling til ombygginger m.v. skal disse sendes fylkeskonservator til uttalelse.

1.3 Etter evt. brann/riving skal bebyggelse på disse tomtene fornyes med bebyggelse som i nødvendig utstrekning tar historisk hensyn. Fylkeskonservator skal gi uttalelser før behandling i det faste utv. for plansaker.
2. EKSISTERENDE OG NYE FASADEREKKER SOM UNDERGIS SPESIALKRAV (S1-S4).
- 2.1 Hele fasaderekker rundt kvartalet i eksisterende og ny bebyggelse skal gis en sammenhengende karakter med god individuell tilpassing. Formålet strekker seg 5,5 m inn fra fortauslinje (innerkant) og dekker takflater til og med mønelinjer.

2.2 Bygninger som inngår i planen skal som prinsipp bevares. Ved hovedombygging eller rehabilitering skal fasadeuttrykk knyttes til en relevant tidligere stil-/tidsepoke t.eks.historisme / sveitserstil.

2.3. Nybygg skal ha fasadeuttrykk som samspiller med eksisterende bebyggelse. Materialbruk i fasader skal være tegl eller pussede overflater eller kombinasjon av disse. Trepaneler aksepteres ved rehabilitering/gjenoppbygging. Taktekking skal være rød stein eller båndtekking (ikke sort).

Vinduer skal ikke utformes som sammenhengende bånd.

§ 5 FELLESOMRÅDER

1. Felles atkomst fra Torggata vist på plankartet er felles for de tomter som er angitt.



SARPSBORG KOMMUNE

FERDIGATTEST

(Etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1)

Byggherre:		SOBBL, Postboks 335, 1701 Sarpsborg			
Ansvarshavende:		Sjur Tømte, Selmer ASA, Postboks 533, 1701 Sarpsborg			
Eiendom/byggested:		Karl Johansgt. 2			
Gnr:	1	Bnr.:	39		
Søknadsdato:		10.03.1997			
Arbeidets art:		Nybygg			
Byggets art:		Boligblokk			
Vedtak dato:	17.06.1997		Sak nr.:	97/695	

Vi har besikttet arbeidet i samsvar med Pbl. § 99. Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen. Bygningen eller deler av denne må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. §93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Kontrollør:	Gunnar Bøhaugen
Sarpsborg:	30.11.1999

Håvard Vestby
avdelingssjef.

Utskrift til:
Gib-ansvarlig
Avgiftregisteret
Feiermester



Dato
29.12.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

MEGLERHUSET BORG AS
Postboks 517
1703 SARPSBORG

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3105 SARPSBORG

Organisasjonsnr 979 222 726 Andelsnr 311

Eiendommens adresse:

Karl Johans gate 2, 1706 SARPSBORG

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig: kr 641 797
Som sekundærbolig: kr 2 567 186

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nærområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

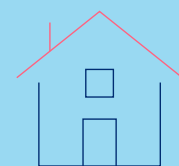
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøvelser 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 Eiendomsmedling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

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

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

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøvelser 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:

Karl Johans gate 2, 1706 Sarpsborg. Gnr. 1, bnr. 39, andelsnr. 311, org.nummer 979222726 i Tårnet borettslag, oppdragsnr.: 109250303
Megler: Kai Roger Hagen, mobil: 90 64 73 94, e-post: kai.roger.hagen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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, overtagelsesdato 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



Kai Roger Hagen

Eiendomsmegler MNEF

90 64 73 94

kai.roger.hagen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv - Meglerhuset Borg

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