

PROAKTIV



Moderne 3-roms selveierleilighet

Veranda - Parkering - Stort bad -
Sentral beliggenhet.

ULFHILDS GATE 4



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

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

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

ROGALAND

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

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

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

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

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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

TELEMARK

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



SARPSBORG - SENTRUM

Moderne 3-roms selveierleilighet - Veranda - Parkering - Stort bad -
Sentral beliggenhet!

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Ulfhilds gate 4, 1707 Sarpsborg

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 1, bnr. 342, snr. 7 i
Boligsameiet Vardinggården

Prisantydning: 3.400.000,-

Omkostninger: 99.250,-

Totalpris: 3.499.250,-

Kommunale avgifter: 16.727,-

Boligtype: Leilighet

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 1964

Rom/soverom: 3/2

BRA: 79 m²

BRA-i: 75 m²

BRA-e: 4 m²

TBA: 16 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Leiligheten har egen
biloppstillingsplass på sameiets tomt.

Tomt: 924 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 4.477,-

Felleskostnader inkl.: Drift- og
vedlikehold, felles bygningsforsikring,
forretningsførsel, Altibox Flex, revisjon og
styrehonorar, samt andre driftskostnader.

INNHold

2	4	8	12
Nøkkelinformasjon	Nærområdet	Informasjon om boligen	Boligen i bilder
18	20	21	22
Plantegninger	Leder/megler	Kontorets side	Kjerneinformasjon
26	115		
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

Velkommen til Ulfhildsgate 4 - en leilighet med drømmebeliggenhet midt på attraktive Fritznorbakken! Her bor du i et av Sarpsborgs mest ettertraktede områder, med alt du trenger rett utenfor døren.

Innen få minutters gange finner du gågata med et bredt utvalg av butikker, servicetilbud, restauranter og koselige kafeer. På torget kan du nyte kulturlivet og byens arrangementer, og på Storbyen kjøpesenter venter et stort utvalg av butikker for enhver smak.

Selv om du bor tett på sentrum, har du også natur og rekreasjon i umiddelbar nærhet. Ta en rusletur langs Glengshølen, eller utforsk Sarpsborgmarka på Kurland, et eldorado av turstier, lysløype og friluftsmuligheter året rundt.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗	Roald Amundsens gate 12 Linje 130, 135, 142	2 min 🚶 0.2 km
🚉	Sarpsborg stasjon Linje RE20	4 min 🚶 0.4 km
✈️	Oslo Gardermoen	1 t 30 min 🚆

DAGLIGVARE

	Meny Sarpsborg	6 min 🚶
	Rema 1000 Vatvedt Torg	6 min 🚶

VARER/TJENESTER

📦	Storbyen	7 min 🚶
🏪	Vitusapotek Sarpsborg	6 min 🚶

SPORT

⚽	Eilertsevja grusbane Fotball	2 min 🚶 0.2 km
🏐	Glengsparken sandvolleyballbane Ballspill	5 min 🚶 0.4 km
🏊	SATS Sarpsborg	7 min 🚶
🏋️	SKY Fitness Sarpsborg	8 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Storbyen Senter, Sarpsborg	9 min 🚶
---	----------------------------	---------



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



For deg som pendler, er beliggenheten rett og slett perfekt! Du har kort gangavstand til både tog- og busstasjon, og med enkel adkomst til E6 er du i Oslo på under en time.

Fra Fritznorbakken har du dessuten kort vei til Grålum, Bjørnstad og Kalnesområdet, hvor mange spennende arbeidsplasser er etablert, blant annet Sykehuset Østfold Kalnes, kun 8 minutter unna med bil.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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

Her får du virkelig det beste fra to verdener, et rolig og attraktivt nabolag, med sentrum og naturen like i nærheten

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

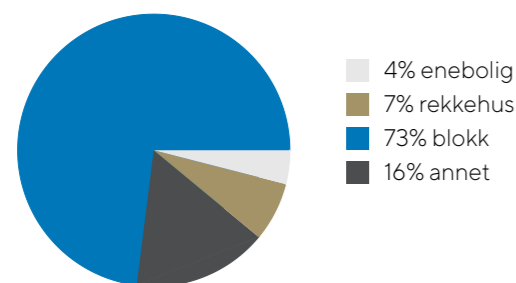
Adkomst

Fra Sarpsborg sentrum: kjør rett frem i sykehuskrysset retning Kurland. Ta første til høyre inn Færders gate, følg denne 550 meter og ta til høyre inn Ulfhilds gate. Eiendommen er så beliggende på venstre hånd.

Det vil bli skiltet med visningskilt på visningsdagen.



BOLIGMASSE



SKOLER

Lande barneskole (1-7 kl.) 438 elever, 22 klasser	11 min 1 km
Sandesundsveien barneskole (1-7 kl.) 437 elever, 35 klasser	14 min 1.2 km
Kurland barneskole (1-7 kl.) 444 elever, 22 klasser	15 min 1.3 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 562 elever, 36 klasser	8 min 0.7 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 334 elever, 25 klasser	6 min 2.6 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	11 min 1 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	12 min 5.3 km

BARNEHAGER

Fritznerbakken barnehage (0-5 år) 74 barn	3 min 0.2 km
Askeladden barnehage (0-5 år) 39 barn	3 min 0.2 km
Kulås barnehage (0-5 år) 68 barn	12 min 1.1 km



VELKOMMEN TIL ULFHILDS GATE 4

Vi starter utendørs...

BYGGEMÅTE

Bygningen har flatt yttertak, antagelig tekket med papp, folie eller tilsvarende.

Det er murvegger, trevegger med puss systemer utvendig og deler av yttervegger har trekledning.

Malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er beslått utvendig med aluminium.

Til leiligheten er det en brann- og lyd klassifisert ytterdør i malt utførelse.

Malt balkongdør i tre med 3-lags glass. Døren er beslått utvendig med aluminium.

Terrasse i trekonstruksjoner.

Bygget har betong grunnmur.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 03.11.25, 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:

- Innvendige overflater: Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er eldre fuktskader i gulvet ved kjøleskapet. Eier opplyser at dette er fra tidligere, og ved fuktsøk ble det ikke indikert noen unormale høye fuktverdier ved befaringen. Overflater fremstår med forskjeller av slitasjegrad og behov for vedlikehold.

- Overflater og innredning kjøkken: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Det er registrert uttetheter eller vannlekkasjer i røropplegg. I forbindelse med utskiftning av avløpsrør i kjøkkenbenken var det sølt med vann i benkeskapet. Det ble foretatt fuktsøk på kjøkkengulvet, og det ble ikke indikert noen unormale høye fuktverdier ved befaringen. Det er ikke montert avløp fra overløp, og på bakgrunn av det gitt en TG 3 i henhold til NS 3600..

TG IU:

- Taktekking: Taket er antatt tekket med papp/folie eller tilsvarende. Taktekkingen er ikke besikket av takstingeniør på grunn av sikkerhet.

- Takkonstruksjon/loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

TG 2:

- Veggkonstruksjon: Fasader har dels noe vedlikeholdsetterslep, stedvis med noe sprekkdannelser og grønske.

Ingen synlig ventilering og drenering av vegg, noe som øker risikoen for oppsamling av fukt/kondens i veggkonstruksjonen.

- Balkongdør: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Døren har brukslitasje, og det er skader på tettelst.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Gulvet har vedlikeholdsetterslep.

- Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

- Avløpsrør: Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger. Manglende utførelse av avløpsrør (overløp) i kjøkkenbenken

- Varmepumpe: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Det har ikke blitt foretatt service de senere år.

- Varmtvannstank: Det er montert drens fra ekspansjonsventil inn til bad, men berederen er ikke plassert i rom med sluk. Det var vanlig å koble varmtvannsbereder i stikkontakt når denne varmtvannsberederen ble tilkoblet. I dag er det krav om at nye varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer skal være fast tilkoblet.

- Elektrisk anlegg: Det foreligger ingen dokumentasjon. Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene. Det anbefales en gjennomgang av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

- Avtrekk kjøkken: Det registreres vedlikeholdsetterslep.

- Overflater vegger og himling bad: Overflater har elde og bruksslitasje.

- Overflater gulv bad: Overflater har elde og bruksslitasje.

- Sluk, membran og tettesjikt bad: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Sanitærutstyr og innredning bad: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Det er påvist skader på innredning.

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

Parkering

Leiligheten har egen biloppstillingsplass på sameiets tomt.



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

Lord Philip Chesterfield



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje, og inneholder:

Entre, stue/kjøkken, 2 soverom, gang, bad/vaskerom og en bod.

I tillegg tilkommer en bod i felles bodarealer i kjelleren.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 75 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 4 kvm
- Totalt BRA: 79 kvm
- TBA (terrasse-/balkongareal): 16 kvm

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

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

Standard

Lys og romslig leilighet med sentral og perfekt beliggenhet i Sarpsborg sentrum. Her bor du med kort gangavstand til både jernbanestasjonen, torget, gågata og alle byens servicetilbud, kaféer og butikker.

Bygården ble totalrenovert og ombygd til leiligheter i 2008, og leiligheten har i hovedsak standard fra dette året. Planløsningen er gjennomtenkt og gir en luftig følelse med en stor og åpen løsning mellom kjøkken og stue. Perfekt for både hverdag og sosiale sammenkomster.

Når du kommer inn møter du en romslig hall med en stor

praktisk skyvedørgarderobe, som har godt med oppbevaring. Videre leder det deg til den åpne stue- og kjøkkendelen. Herfra er det utgang til en hyggelig veranda hvor du kan nyte solrike dager og rolige kvelder. Det er god plass til både spisebord og sofakrok. Downlights i himling.

Kjøkkenet har mørk innredning med slette fronter og laminat benkeplate. Det er rikelig med skap- og benkeplass. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, induksjonstopp og komfyr. Vifte med avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg.

Badet er imponerende stort, med fliser på både gulv og vegger. Det er varmekabler i gulvet. Badet innehar badekar, dusjkabinett, lys baderomsinnredning og vegghengt toalett. Et bad med hotellfølelse i egen bolig.

Hovedsoverommet ligger praktisk til ved badet og har skyvedørgarderobe. I tillegg er det et ekstra soverom som finnes ved inngangspartiet. Ideelt som barnerom, kontor eller gjesterom.

Leiligheten har både innvendig bod og egen bod i kjeller, noe som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Elektrisk anlegg med 63 AHS, overspenningsvern og diverse kurser med jordfeilautomater. Varmtvannsbereder på ca. 200 liter.

Dette er en moderne og trivelig leilighet med gjennomgående god romfølelse og en ypperlig beliggenhet midt i Sarpsborg sentrum, perfekt for deg som ønsker å bo urbant og lettstelt, med alt du trenger rett utenfor døren.



Oppvarming

Luft til luft varmepumpe.

Elektrisk gulvarme på badet, samt en elektrisk panelovn i det ene soverommet.

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.

Strømstøtteordning

Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.



STUE

Åpen stue og kjøkkenløsning. Herfra er det utgang til en hyggelig veranda hvor du kan nyte solrike dager og rolige kvelder. Det er god plass til både spisebord og sofakrok



KJØKKEN

Kjøkkenet har mørk innredning med slette fronter og laminat benkeplate. Det er rikelig med skap- og benkeplass. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, induksjonstopp og komfyr.





BAD

Badet er imponerende stort, med fliser på både gulv og vegger.

Det er varmekabler i gulvet. Badet innehar badekar, dusjkabinett, lys baderomsinnredning og vegghengt toalett.

Et bad med hotellfølelse i egen bolig.

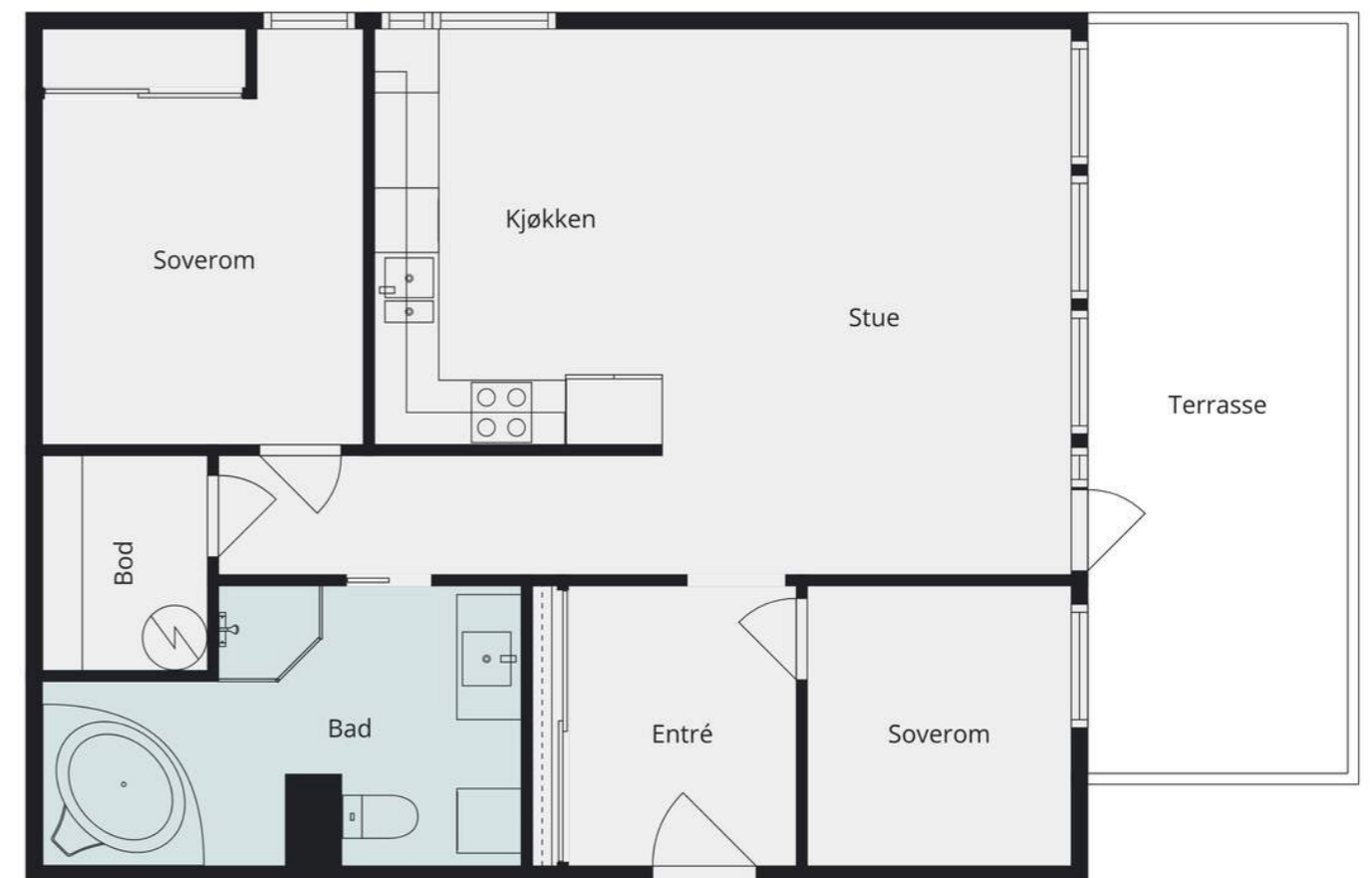


SOVEROM

Hovedsoverommet ligger praktisk til ved badet og har skyvedørgarderobe. I tillegg er det et ekstra soverom som finnes ved inngangspartiet. Ideelt som barnerom, kontor eller gjesterom.



PLANTEGNINGER



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

”

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

Eiendomsmegler MNEF:
Kai Roger Hagen



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

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

EN NY HVERDAG

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

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

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

Eiendomsmegler MNEF
Kai Roger Hagen



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Sarpsborg

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.

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

Proaktiv Sarpsborg har lang erfaring innenfor salg av bolig, næring og prosjekt. Alle som jobber på kontoret arbeider for at kunder skal få en optimal pris på sin eiendom, i en handel som er trygg både for kjøper og selger.

Her finner du svært erfarne og engasjerte meglere, som har hatt gleden av å hjelpe tusenvis av mennesker med å selge og kjøpe bolig. Det er deres tilnærming til meglerfaget, unike lokalkunnskap og høye kompetanse som gjør at de lykkes så godt.

Proaktiv Sarpsborg vet at salg av eiendom er en tillitssak, og derfor forteller de alltid hva de skal gjøre, og gjør det de har sagt at de skal gjøre. Ved å lage en plan og unngå at tilfeldighetene får spillerom, så oppnår de høyest mulig pris, og gjør prosessen trygg og effektiv.

De står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe eiendom.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat i Torggata 8, og de gleder oss til å ta deg imot.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 924 kvm, Eierform: Eiet tomt. Fellesarealer som er opparbeidet med asfaltert parkeringsplass og tilsådde gressarealer med diverse beplantninger.

SAMEIET / ØKONOMI

Sameiet

Sameie: Boligsameiet Vardinggården, Orgnr: 992951044

Eierseksjonen hører til boligsameie. 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 sameiets styre og/eller generalforsamling.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie lf. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Forretningsfører

Solibo AS

Styregodkjennelse

Ingen styregodkjenning eller forkjøpsrett.

Dyrehold

Hold av kjæledyr er i utgangspunktet tillatt, men skal meldes og godkjennes av styret på forhånd. Styret har anledning til å trekke godkjenningen tilbake dersom kjæledyrholdet åpenbart generer andre beboere og etter gjentatte klager.

Forsikring

Storebrand Forsikring AS
Polisenummer: 3656172

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 667 204 per 31.12.23
Formuesverdi som sekundærbolig kr 2 668 816 per 31.12.23

Felleskostnader

Felleskostnader pr.mnd kr. 4 477,-
Felleskostnader inkluderer: Drift- og vedlikehold, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, Altibox Flex, revisjon og styrehonorar, samt andre driftskostnader.

Andel fellesgjeld/fellesformue

Andel fellesformue kr. 47 271,-

Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 16 727 pr. år
Eiendomsskatt utgjør kr. 5 774,- av dette beløpet.

Det er vannmåler på eiendommen. Oppgitte sum for kommunale avgifter vil derfor variere avhengig av forbruk. De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Faste løpende kostnader

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

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for ny boligblokk, datert 07.09.2009.

Utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:
- Dok. 159, datert 31.01.1958 - Bestemmelse om vann og kloakk.
- Dok. 236323, datert 25.03.2008 - Seksjonering.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i uregulert område og omhandles av kommuneplan med tilhørende bestemmelser.

Eiendommens betegnelse

Gnr. 1 Bnr. 342 Snr. 7 i Sarpsborg kommune

Vei/vann/avløp

Offentlig tilknyttet.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

3 400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
85 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 400 000,-))
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
12 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

99 250,- (Omkostninger totalt)

3 499 250,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av

Kjerneinformasjon

skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selger har allikevel fylt ut egenerklæringsskjema som er vedlegg til dette prospekt.

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 oppjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må

kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter 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

Per Henning Jelsness

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende kr. 123 200,- for gjennomføring av salgsoppgaven. Selger betaler i tillegg alle utlegg og andre utgifter, samt evt. boligselgerforsikring.

Tinglysing av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppjøret. 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

Kjerneinformasjon

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 - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Informasjon om meglerforetaket

Meglerhuset Borg AS

Org.nr. 994976192

Ansvarlig megler: Kai Roger Hagen

Dato salgsoppgave
10.11.2025

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

- Boligbygg med flere boenheter
- Ulfhilds gate 4, 1707 SARPSBORG
- SARPSBORG kommune
- # gnr. 1, bnr. 342, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 4 m² BRA-i: 0 m²



Befaringsdato: 17.10.2025 Rapportdato: 06.11.2025 Oppdragsnr.: 12472-1829 Referansenummer: YX9879
Autorisert foretak: Witek AS Sertifisert Takstingenør: Lars Petter Bjerkebekk Vår ref: Kai Roger Hagen



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.

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 7 godt kvalifiserte takstingeniører med medlemskap i Norges Takst. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringstakst, skadetakst, TEGOVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

Vi utfører:

Tilstandsrapporter på bolig og næring. Energirådgivning. Verdianalyse av bolig, næring, tomter og utbyggingsområder. Byggelånsoppfølging. Skadetakster. Uavhengig kontroll. Reklamasjonsrapporter. Overtagelsesforretning.

Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling.



Rapportansvarlig

Lars Petter Bjerkebekk

Lars Petter Bjerkebekk
Uavhengig Takstingeniør
lars@witek.no
906 35 455



Oppdragsnr.: 12472-1829

Befaringsdato: 17.10.2025

Side: 2 av 25

Ulfhilds gate 4, 1707 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 342
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 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 fuktøk.

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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.: 12472-1829

Befaringsdato: 17.10.2025

Side: 3 av 25

Ulfhilds gate 4, 1707 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 342
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG
Norsk tekst

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 tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Oppdragsnr.: 12472-1829

Befaringsdato: 17.10.2025

Side: 4 av 25

Ulfhilds gate 4, 1707 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 342
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG
Norsk tekst

Beskrivelse av eiendommen

Ulfhildsgate 4 er en tidligere næringseiendom hvor det ble drevet trykkerivirksomhet i årene 1967-2001. Bygningen har også blitt benyttet som kontorlokaler for Sarpsborg kommune. I 2007-2008 ble eiendommen ombygget, tilbygget og seksjonert. I dag fremstår Boligsameiet Vardinggården som en moderne bygning med tilsammen 9 selveierleiligheter fordelt på 3 etasjer.

Generelt oppført i kjente konstruksjoner og med en bygget metode som var vanlig når dette bygget ble oppført.

Leiligheten ligger i første etasje, og inneholder entré, stue/kjøkken, 2 soverom, gang, bad/vaskerom og en bod. I tillegg tilkommer en bod i felles bodarealer i kjelleren.

Det er påvist avvik, men dels som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppførings tidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard. Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Denne bygningen er nå opprinnelig 61 år gammel og det kan ikke utelukkes at det kan avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

Se for øvrig nærmere opplysninger om de ulike bygningsdelene i denne rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1964

UTVENDIG

Bygningen har flatt yttertak, antagelig tekket med papp, folie eller tilsvarende (ikke inspisert). Det er murvegger, trevegger med puss systemer utvendig og deler av yttervegger har trekledning. Malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er beslått utvendig med aluminium. Til leiligheten er det en brann- og lyd klassifisert ytterdør i malt utførelse. Malt balkongdør i tre med 3-lags glass. Døren er beslått utvendig med aluminium. Terrasse i trekonstruksjoner. Bygget har betong grunnmur.

INNVENDIG

Gulv med parkett. Vegger med malt tapet og tapet. Himlinger med malte plater. Etasjeskiller er av antatt betongdekke. Felles trapperom med flislagte betongtrapper, og rekkverk i stålkonstruksjon. I tillegg er det installert personheis. Malte glatte dører.

VÅTROM

BAD/VASKEROM

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett, badekar og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplater av laminat. Det er integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er avløpsrør av plast. Mekanisk ventilasjon med avtrekk fra kjøkkenventilator, bad/vaskerom og bod. Det er spalte for tilluft i vinduene. Luft til luft varmepumpe. Varmtvannsbereeder på ca. 200 liter. Elektrisk gulvarme på badet, samt en elektrisk panelovn i det ene soverommet. Elektrisk anlegg med 63 AHS, overspenningsvern og diverse kurser med jordfeilautomater. Brannslukningsapparat og røykvarslere.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Oppdragsnr.: 12472-1829

Befaringsdato: 17.10.2025

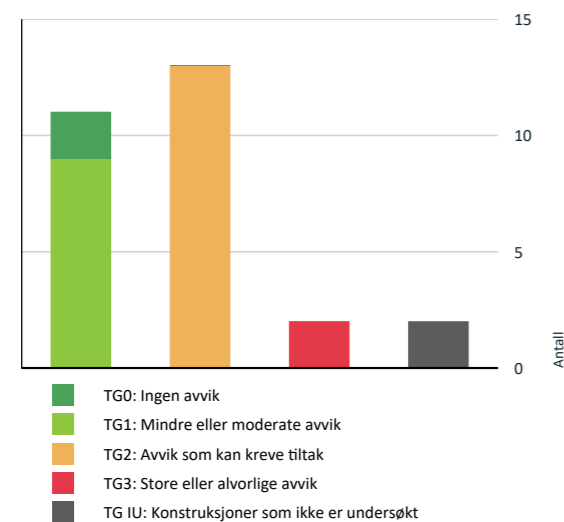
Side: 5 av 25

Ulfhilds gate 4, 1707 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 342
3105 SARPSBORG

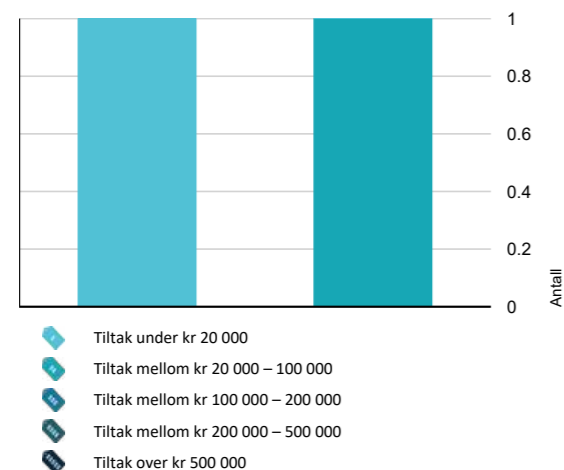
Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til boligseksjonen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningenes fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner for øvrig bygningsmasse i borettslaget/sameiet. Dersom det er utført en vurdering av disse konstruksjonene er vurdering kun for konstruksjonene som berører denne leiligheten. Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet.

Dersom det foreligger tilstandsvurdering av fellesdeler/øvrig bygningsmasse anbefales dette innhentet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
↓	Innvendig > Overflater Gå til side
↓	Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
↓	Utvendig > Taktekking Gå til side
↓	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
↓	Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side
↓	Utvendig > Balkongdør Gå til side
↓	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
↓	Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side
↓	Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
↓	Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side
↓	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side
↓	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Oppdragsnr.: 12472-1829

Befaringsdato: 17.10.2025

Side: 6 av 25

Ulfhilds gate 4, 1707 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 342
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

↓	Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side
↓	Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side
↓	Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side
↓	Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
↓	Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Oppdragsnr.: 12472-1829

Befaringsdato: 17.10.2025

Side: 7 av 25

Ulfhilds gate 4, 1707 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 342
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport

TG 2 Andre utvendige forhold

Bygningen har flatt yttertak, antagelig tekket med papp, folie eller tilsvarende (ikke insisert). Det er murvegger, trevegger med puss systemer utvendig og deler av yttervegger har trekledning. Bygget har betong grunnmur. Alder, utførelse og tilstand på drenering er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNSENDIG

TG 3 Overflater

Gulv med parkett.
Vegger med malt tapet og tapet.
Himlinger med malte plater.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er eldre fuktskader i gulvet ved kjøleskapet, og eier opplyser at dette er fra tidligere. Det bli ikke indikert noen unormale høye fuktverdier ved befaringen.

Overflater fremstår med forskjeller av slitasjegrad og behov for vedlikehold.

Deler av overflatene fremstår med TG 1 og TG 2.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimatet er kun satt for den lokale utbedringen av TG3 avviket som i dette tilfellet gjelder skader i gulv/parkett i stue/kjøkken, ikke eventuelle følge tiltak som kan følge med og heller ikke eventuelle andre TG2 avvik som er nevnt under denne konstruksjonen.

Det må forventes behov for oppussing og eventuell modernisering, avhengig av brukerens krav til standard og funksjon. Omfanget av tiltak vil være individuelt og bør vurderes ut fra ønsket bruksnivå og estetikk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Ulfhilds gate 4, 1707 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 342
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport



Eldre fuktskader i gulvet.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av antatt betongdekke.

Jfr. "Overflater", fuktskader i parkett.

Boligen er møblert, og nivellering er kun foretatt som stikkprøver. Det er derfor ikke foretatt nivellering over alt.

TG 1 Radon

Det er etablert radonsug i bygningen som et forebyggende tiltak.



TG 1 Innvendige trapper

Felles trapperom med flislagte betongtrapper, og rekkverk i stålkonstruksjon. I tillegg er det installert personheis.

Heisen er ikke tilstandsvurdert av takstingeniør.

Ulfhilds gate 4, 1707 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 342
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport



Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vedlikehold ol;
Det registreres normal brukslitasje med hensyn til alder.

Årstall: 2008



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Oppdragsnr.: 12472-1829

Befaringsdato: 17.10.2025

Side: 12 av 25

Ulfhilds gate 4, 1707 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 342
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TO 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater har elde og brukslitasje. Det observeres en mindre sprekk i flis over døren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Den enkelte må vurdere egne behov for tiltak.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater har elde og brukslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Den enkelte må vurdere behov for tiltak. Utstyr ble ikke flyttet, så observasjonene er noe begrenset.

Oppdragsnr.: 12472-1829

Befaringsdato: 17.10.2025

Side: 13 av 25

Ulfhilds gate 4, 1707 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 342
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport



Sår i en flis.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membran ligger skjult under fliser og tilstand kan ikke avdekkes uten inngripen i konstruksjonene. Ingen dokumentasjon på selve utførelsen foreligger.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Avløp under badekar.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist skader på innredning.

Oppdragsnr.: 12472-1829

Befaringsdato: 17.10.2025

Side: 14 av 25

Ulfhilds gate 4, 1707 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 342
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport

Det er sprekke i bunnen av dusjkabinettet, og innredningen har fukt/svelleskader i nedkant.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.



Sprekker i gulvet i dusjkabinettet.



Fuktskader

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i boden.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 3 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplater av laminat. Det er integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.

I forbindelse med utskifting av avløpsrør i kjøkkenbenken var det sølt med vann i benkeskapet. Det ble foretatt fuktøk på kjøkkengulvet, og det ble ikke indikert noen unormale høye fuktverdier ved befaringen.

Det er ikke montert avløp fra overløp, og på bakgrunn av det gitt en TG 3 i henhold til NS 3600.

Oppdragsnr.: 12472-1829

Befaringsdato: 17.10.2025

Side: 15 av 25

Ulfhilds gate 4, 1707 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 342
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Manglende tilkobling av avløp fra overløp innebærer at vann som renner ut via overløpsfunksjonen ikke blir ledet til avløpet. Dette medfører risiko for vannskade ved bruk av overløpet. Eier opplyser imidlertid at rørlegger er rekvirert for å utbedre rør i kjøkkenbenken før salg, og når tiltaket er gjennomført vil kjøkken oppnå en TG 2.

Kostnadsestimatet er kun satt for den lokale utbedringen av TG3 avviket som i dette tilfellet gjelder utbedring av avløpsrør i kjøkkenbenken, ikke eventuelle følge tiltak som kan følge med og heller ikke eventuelle andre TG2 avvik som er nevnt under denne konstruksjonen

Kostnadsestimat: Under 20 000



Manglende dekklist på front.



Avløp fra overløp er ikke tilkoblet.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres vedlikeholdsetterslep.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre vedlikehold.



Oppdragsnr.: 12472-1829

Befaringsdato: 17.10.2025

Side: 16 av 25

Ulfhilds gate 4, 1707 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 342
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Manglende utførelse av avløpsrør (overløp) i kjøkkenbenken (jfr. "Kjøkken").

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra kjøkkenventilator, bad/vaskerom og bod. Det er spalte for tilluft i vinduene.

TG 2 Varmesentral

I stuen er det montert en luft til luft varmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Det har ikke blitt foretatt service de senere år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å få rengjort filter og utført service.

Oppdragsnr.: 12472-1829

Befaringsdato: 17.10.2025

Side: 17 av 25

Ulfhilds gate 4, 1707 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 342
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport



TO 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er montert dreins fra ekspansjonsventil inn til bad, men berederen er ikke plassert i rom med sluk.

Det var vanlig å koble varmtvannsbereider i stikkontakt når denne varmtvannsbereideren ble tilkoblet. I dag er det krav om at nye varmtvannsbereidere med effekt på 1500 W eller mer skal være fast tilkoblet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk oppvarming

Elektrisk gulvarme på badet, samt en elektrisk panelovn i det ene soverommet.

Utstyret er ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert av takstingeniør.

TO 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.

Elektrisk anlegg med 63 AHS, overspenningsvern og diverse kurser med jordfeilautomater.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2008
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Oppdragsnr.: 12472-1829

Befaringsdato: 17.10.2025

Side: 18 av 25

Ulfhilds gate 4, 1707 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 342
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Det foreligger imidlertid samsvarserklæring på følgende:

Omgjøring av kurs til stikk for billader, 10 amp, 2019.

Montering av ladestasjon på eksisterende kabel, 2022.

Sjekk av bryter lys, 2025.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
 9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
- #### Inntak og sikringskap
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
 11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
 12. 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 Eier innehar ikke samsvarserklæringen fra nyinstallasjonen i 2008. Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene. Det anbefales en gjennomgang av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.



Løs stikkontakt.

TO 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.

Leiligheten er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler. I tillegg er det brannslange i kjøkkenbenken.

Oppdragsnr.: 12472-1829

Befaringsdato: 17.10.2025

Side: 19 av 25

Ulfhilds gate 4, 1707 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 342
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Oppdragsnr.: 12472-1829

Befaringsdato: 17.10.2025

Side: 20 av 25

Ulfhilds gate 4, 1707 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 342
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 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 målbar 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.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglisset balkong stiv (BRA-b)	Arealet av innglisset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

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 byggeteknisk 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?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 12472-1829

Befaringsdato: 17.10.2025

Side: 21 av 25

Ulfhilds gate 4, 1707 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 342
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje					
Kjeller		4		4	
SUM		4			
SUM BRA	4				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom, soverom 2, bod, gang		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og ha manglende godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.10.2025	Lars Petter Bjerkebekk	Takstingeniør
	Per Henning Jelsness	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1	342		7	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Ulfhilds gate 4							
Hjemmelshaver							
Jelsness Per Henning							

Oppdragsnr.: 12472-1829

Befaringsdato: 17.10.2025

Side: 22 av 25

Ulfhilds gate 4, 1707 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 342
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligsameiet Vardinggården ligger sentralt øverst på Fritznerbakken i Sarpsborg kommune. Området består i hovedsak av leilighetsbygg, dels som blokkbebyggelse og dels som rekkehus. Herfra er det gangavstand til barnehager, skoler, bussterminal, idrettsanlegg, og alt sentrum har å by på butikker. Det er kort vei til friluft- og turområder i og rundt lysløype på Kurland, og til friområder ved Glengshølen. Avstanden til Sarpsborg tog-stasjon, som er et knutepunkt mellom Oslo og de andre Østfold byene er ca. 300 meter.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand Forsikring AS	3656172			
Kommentar				
Det er felles forsikring av bygningen i sameiet, og premien er en del av felleskostnadene. Egen innboforsikring må tegnes.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.11.2025	
2	06.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 12472-1829

Befaringsdato: 17.10.2025

Side: 23 av 25

Ulfhilds gate 4, 1707 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 342
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Ulfhilds gate 4, 1707 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 342
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 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.

- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YX9879>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Egenerklæring

Ulfhilds gate 4, 1707 Sarpsborg

29 Oct 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Ulfhilds gate 4	Ulfhilds gate 4	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

 Ja Nei

 Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.
 ca 5 år

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 selger

Selger

Jelsness, Per Henning

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Tett toalett

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2025

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Åpnet tett toalett og avløp

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rørleggerfirma

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2025

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Åpnet tett toalett og avløp

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rørlegger i Sarpsborg

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
 Ja Nei
- 7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 8 Er det utført arbeid med drenering?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Side 3



- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i leiligheten?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- Hva slags skadedyr og hva var omfanget?
 Lagt inn Radonfangere
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

- 23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
 Ja Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
 Ja Nei

Side 4



27 **Er det utført radonmåling?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?
 Nå er det null

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringskjema

Name **Jelsness, Per Henning** Date **2025-10-29**

Identification

 **bankID** Jelsness, Per Henning



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
 Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Jelsness, Per Henning	29/10-2025 12:14:14	BANKID
-----------------------	------------------------	--------



Meglerhuset Borg AS
E-post: nina.aamodt@proaktiv.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap:

Boligsameiet Vardinggården

02.10.2025

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 01.10.2025

Boligselskap:	Boligsameiet Vardinggården
Organisasjonsnr:	992 951 044
Gnr./bnr:	1 / 342
Eier(e):	Per Henning Jelsness

Seksjons/andelsnr:	7
Adresse:	Ulfhilds gate 4, 1707 Sarpsborg

Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/vardinggarden
Kontakt skjema til styret:	home.solibo.no/hp/vardinggarden

Dokument som medfølger Meglerpakken:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, innkalling/protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/
klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap: Storebrand Forsikring AS, avtalenr. 3656172
- Opplysninger om ferdigattest/
midlertidig brukstillatelse etc.: Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsmeldingen.
- Forkjøpsrett: Ingen
- Tomt: Eiet

Lånekostnader: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader kr 3.978,- pr. md.
 Altibox Flex M kr 499,- pr. md.
 Totale felleskostnader pr. d.d: kr 4.477,- pr. md.

Felleskostnadene dekker bla.; Drift- og vedlikehold, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, revisjon og styrehonorar, samt andre driftskostnader.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 47 271	kr 3 482

Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
 Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke: 4990,- ink. mva.
 Eierskiftegebyr: 6570,- ink mva.

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

Med vennlig hilsen,
 Solibo AS

**HUSORDENSREGLER
 FOR
 BOLIGSAMEIET VARDINGGÅRDEN**

Vedtatt på sameiermøte den 15. april 2010

§ 1

Sameiernes og beboernes plikt

Sameierne og beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Husk at lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

§ 2

Fellesarealer

Gårdsplass, parkeringsplasser, utvendige - og innvendige trapper, ganger, felles kjellerrom, søppelbod osv må ikke unødig opptas med gjenstander. Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig. Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å anbringe skilt, lykter, parabolantenner og lignende på eiendommen. Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å endre utseende på eller skifte ut vindu, utgangsdør, listverk eller andre bygningsdeler med front mot fellesareal. Forurensning av fellesarealene inn og ute er forbudt. Røyking er kun tillatt i egen leilighet. Røyklukt til felles gangarealer mv må unngås. Sigarettstneiper, snus og annet avfall må ikke kastes på eiendommen. Det er ikke tillatt å mate dyr og fugler i fra egen balkong/terrasse eller på sameiets uteareal.

§ 3 Avfall

Søppel og papp/papir skal legges i anviste søppelholdere. Søppel må anbringes i gjenknytt pose. Pappesker mv må brettes godt sammen. Dersom beholderne er fulle, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis inntil beholderen tømmes. Større gjenstander og kvanta som møbler, avfall fra oppussing, flytting og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv.

§ 4

Låsing

Utgangsdør og ytterdør i kjeller skal holdes låst hele døgnet. Meld straks fra til styret dersom utgangsdør ikke går i lås automatisk.

§ 5

Ro og orden

De enkelte beboere plikter å sørge for ro og orden og for at alle som ellers gis adgang til gården ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboerne, samt beboere i naboeiendommer. Mellom kl 23 og kl 07 skal det være normal nattero i bygningen. Eierne plikter til enhver tid å holde sine seksjoner i tilfredsstillende byggteknisk stand. Ved lengre fravær plikter beboerne å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon og tilhørende boder. Rom med vannledning skal holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vannet ikke fryser.

§ 6

Boder i gang og kjeller

Beboerne plikter å holde orden i egne boder. Bruk av åpen ild i bodene er forbudt. Det er ikke tillatt å lagre eksplosive væsker eller stoffer i bodene. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere. Beboere som har lufteventiler i kjellerbodene plikter å holde disse åpne med unntak for i kalde perioder.

§ 7**Tørking av klær / banking av tepper**

Det skal ikke henge tøy, tepper eller lignende på balkonger på lørdag etter kl 15.00 og på søn- og helligdager. Risting av tøy eller teppebanking fra balkonger skal ikke gjøres så det generer andre beboere.

§ 8**Dyrehold**

Hold av kjæledyr er i utgangspunktet tillatt, men skal meldes og godkjennes av styret på forhånd. Styret har anledning til å trekke godkjenningen tilbake dersom kjæledyrholdet åpenbart generer andre beboere og etter gjentatte klager.

§ 9**Parkering**

Parkering er kun tillatt på de registrerte plassene. Oppstilling av båter, campingvogner m.v. er ikke tillatt. Parkering av sykler skal skje i egen bod i kjeller eller på eget anvist parkeringsområde.

§ 10**Utfyllende husordensregler**

Som husordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instruksjoner som er gitt av styret.

§ 11**Overtredelser av husordensreglene**

Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtres. Sameierne er ansvarlige for at reglene etterleves av husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til leiligheten. Hvis sameier ikke selv bor i seksjonen, plikter sameier å føre nødvendig tilsyn.

Overtredelse av reglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor sameieren samt ta saken opp med eventuelle leietakere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for sameiers regning.

Når mangler påtales skal varselet inneholde opplysning om at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.

§ 12**Styrets adgang til besiktigelse**

Styret kan kreve adgang til besiktigelse av en seksjon, dersom det innen seksjonen kan antas å foreligge forhold som er i strid med vedtekter eller husordensregler.

VEDTEKTER FOR SAMEIET VARDINGGÅDEN**1. Navn og opprettelse**

1.1 Sameiets navn er Vardinggården. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 25.03.2008.

2. Eiendommen

2.1 Bebyggelsen og tomten gnr 1, bnr 342 i Sarpsborg kommune ligger i sameie mellom de 9 eierseksjonene som bebyggelsen er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

2.2 Alle deler av bebyggelsen og tomten, som ikke etter opp delingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med tak, vegger, inngangsdører og vindusramminger og karmer. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgrensningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenhets sikringskap, er fellesanlegg. Det samme gjelder andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

3. Rettslig rådighet over seksjonen

3.1 Med unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og sidde vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

4. Bruken av bruksenheter og fellesarealer

4.1 Den enkelte sameier har enerett til bruksenhet med tilleggsdel og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Sameiermøtet bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

4.2 Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

4.3 Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, må på forhånd godkjennes av sameiemøtet.

4.4 Sameiemøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt.

4.5 Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelse overfor sameiet.

5. Vedlikehold og påkostninger

5.1 Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke. Sameieren har

også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra avgreningspunktet på stamledningsnett inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

- 5.2 Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og fellesanlegg påhviler sameierne i fellesskap.
- 5.3 Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

6. Fordeling av felleskostnader – ansvaret utad

- 6.1 Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Sameiermøtet skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser. Sameiermøtet fastsetter størrelsen på de a` kontobeløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned.
- 6.2 Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøkene.
- 6.3 For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

7. Lovebestemt og vedtektsbestemt panterett

- 7.1 De andre sameierne har lovebestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Sameiermøter

- 8.1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8.2 Berammelse og innkalling

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Sameiets valgte ledere skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning og regnskapsoversikt skal tilstiles alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære sameiermøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når minst to sameiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje med minst åtte og høyst 20 dagers varsel. Ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Sameiets leder har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Innkallingen skal skje skriftlig. Når sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når lederen har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag, som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels, alternativt fem seksdels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

8.3 Deltakere

Sameierens og dennes ektefelle, samboer eller annen medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og uttale seg.

En sameier kan møte med fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

8.4 Ledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av sameiets valgte leder, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier, som utpekes av sameiermøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtes avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstiles samtlige sameiere.

8.5 Stemmeberegning og flertallskrav

I sameiermøtet regnes stemmene etter antall seksjoner slik at hver seksjon har én stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmes anses som ikke avgitt. Står stemmene likt avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

8.6 Ugjildhet i sameiermøter

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

8.7 Saker som behandles i den ordinære sameiermøtet

Det ordinære sameiermøtet skal

1. Behandle sameiermøtets årsberetning og regnskapsoversikt
2. Fastsette budsjett for kommende år
3. Velge leder når lederen er på valg
4. behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

8.8 Valg av leder

Ved valg anses den som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

I forbindelse med valget fastsetter sameiermøtet tjenestetiden for leder. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er leder valgt for to år.

8.9 Representasjon

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan lederen representere sameierne.

9. STYRE

Sameiet ledes av et styre på 3 medlemmer.

Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styret skal også ha 3 varamedlemmer, som på tilsvarende måte velges av sameiermøtet.

Styremedlem og varamedlem tjenestegjør i 2 år.

9.1 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet ledes av styreleder eller, dersom denne ikke er til stede, av en møteleder som styret velger. Styret er vedtaksført når minst 2 styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

9.2 Styrets oppgaver og beslutningsmyndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtektene og vedtak i sameiermøtet. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styrets regnskapsoversikt og årsberetning for foregående år skal legges fram på ordinært sameiermøte. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

9.3 Forretningsfører

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Dersom slikt vedtak blir fattet, hører det inn under styret å ansette forretningsfører, gi denne instruks, fastsette dennes lønn, føre tilsyn med at denne oppfylder sine plikter, samt si opp eller avskjedige forretningsføreren.

Ansettelse av forretningsfører kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige 6 måneder.

9.4 Inhabilitet

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

9.5 Representasjon

To eller flere styremedlemmer representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

9.6 Revisjon

Styrets regnskapsoversikt skal revideres av en person valgt av sameiermøtet.

10. Mindretallsvern

- 10.1 Sameiermøtet eller lederen som etter esl. § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

11. Regnskap

- 11.1 Sameiermøtet skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram til det ordinære sameiermøtet.

12. Mislighold**12.1 Pålegg om salg**

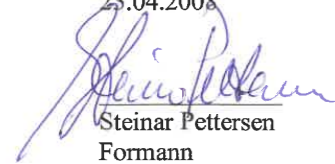
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan sameiermøtet pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel kan gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir sameiermøtet rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

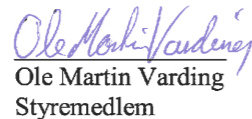
Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

12.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiermøtet kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker).

23.04.2008


Steinar Pettersen
Formann


Ole Martin Varding
Styremedlem


Alf Erik Bjørnstad
Styremedlem


SOLIBO

 Forenkler styrets hverdag og
øker boligseksjonens verdier

Ordinært årsmøte

Boligsameiet Vardinggården
17. mars 2025



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen. Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.



Til eiere i Boligsameiet Vardinggården

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: 17.03.2025
Tidspunkt: 18:00
Sted: J11, Jernbanegata 11, Sarpsborg

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2024
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024
4. BUDSJETT FOR 2025
5. GODTGJØRELSE TIL STYRET
6. VALG AV TILLITSVALGTE



1. KONSTITUERING

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
- 1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
- 1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR REGNSKAPSÅR

Styrets sammensetning

Styreleder	Tommy Widlund	På valg:	2025
Styremedlem	Marit Lislrud Olsen	På valg:	2026
Styremedlem	Terje Sten Teig	På valg:	2026
Varamedlem	Steinar Pettersen	På valg:	2026

Marit Lislrud Olsen har flyttet fra sameiet og det skal velges et styremedlem som trer inn i hennes valgperiode.

Steinar Pettersen fratrer som varamedlem og det skal velges et varamedlem som trer inn i hans valgperiode.

Revisor

Navn:	Anne-Lise Teig	På valg:	2025
-------	----------------	----------	------

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: <https://home.solibo.no/hp/vardinggarden/oppslagstavle>

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn:	Solibo AS
	Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo

Forsikring

Forsikringsselskap: **Storebrand Forsikring AS**

Polisnummer: **3656172**



Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

Styret har i 2024 utført følgende saker og vedlikehold:

- I forbindelse med endringer på murfasaden er det foretatt sjekk om fukt, samt sett på forslag til alternative løsninger. Det er ikke funnet fukt bak murplater, men det er dannet sprekker i fasaden enkelte steder, spesielt i skjøter, som vi må et tidspunkt utbedre. Det skal her være en ny befaring våren 2025, og mer informasjon om tiltak rundt det vil komme senere.
- Vi har også innhentet priser på olje / beising av trefasade da den begynner å tørke inn. Styret jobber med plan om å utbedre dette i etapper, og starte med de mest utsatte områder. Oppstart 2025.
- Det er iverksatt ny TV avtale med Altibox - Viken Fiber
- Utskifting av 3 stk terrassegulv i 3.etg
- Utbedret enkelte vannskader
- Feilsøking og rep varmekabler tak / nedløp
- Det er byttet ut råtne bord på trappen ved utgangsdøren.
- Det er avholdt dugnad med generell rydding rundt sameiet og vasking av fasade.
- Det er fulgt opp HMS oppgaver som brannvern, fellesarealer osv
- Styret har avholdt 4 stk styremøter.
- Kommunikasjon med beboere gjennom året.
- Økonomistyring og faktura godkjenninger fra leverandører.

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.



3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Årsregnskap 2024

for

Boligsameiet Vardinggården

Orgnr: 992 951 044

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	448 531	433 396
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	15 634	15 135
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	15 634	15 135
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	464 166	448 531
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	501 076	498 186
Kortsiktig gjeld	36 911	49 656
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	464 166	448 531



Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		445 388	277 320	488 544	505 956
Kabel tv/internett		31 500	3 473	0	53 892
SUM DRIFTSINNTEKTER		476 888	280 793	488 544	559 848
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader		0	3 976	4 500	5 000
Styrehonorar/Lønn		0	8 400	31 500	35 000
Forsikring		27 898	24 698	27 900	30 700
Forretningsførsel	2	20 833	19 800	32 533	32 300
Energi/fyring		10 334	10 475	12 000	11 700
Kabel-TV/internett		48 602	46 096	48 602	53 892
Vedlikehold	3	321 459	123 012	506 600	257 000
Vaktmestertjenester		0	0	8 000	0
Renhold		24 756	22 500	24 800	25 600
Andre driftskostnader	4	19 173	16 167	12 159	43 750
SUM DRIFTSKOSTNADER		473 054	275 124	708 594	494 942
DRIFTSRESULTAT		3 834	5 669	-220 050	64 906
Finansinntekter		11 802	9 466	6 000	4 600
Finanskostnader	1	1	0		0
RESULTAT FINANSPOSTER		-11 801	-9 466	-6 000	-4 600
Resultat		15 634	15 135	-214 050	69 506
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	5	15 634	15 135		
SUM DISPONERING		15 634	15 135		



Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		2 233	84
Forskuddsbetalte kostnader	6	45 265	48 602
Bankinnskudd		453 578	449 500
SUM OMLØPSMIDLER		501 076	498 186
<hr/>			
SUM EIENDELER		501 076	498 186
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	5	464 165	448 530
SUM EGENKAPITAL		464 165	448 530
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		34 848	17 480
Annen påløpt kostnad		2 063	0
Avsetning styrehonorar		0	32 176
SUM KORTSIKTIG GJELD		36 911	49 656
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		501 076	498 186



Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

INTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkkonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.



2024

NOTE 2 - FORRETNINGSFØRSEL

Forretningsførsel fra Solibo 01.05.2024-31.12.2024	20 833
Sum forretningsførsel	20 833

NOTE 3 - VEDLIKEHOLD

Større vedlikeholdsarbeid	0
Vedlikehold bygninger	257 404
Vedlikehold elektro	15 014
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	3 375
Drift/vedlikehold heis	16 650
Vedlikehold brannsikring	25 956
Malerarbeider	3 000
Balkonger	60
Sum vedlikehold	321 459

NOTE 4 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Snøbrøyting/gressklipping	1 000
Honorar regnskap	4 220
Kostnader dugnad	651
Møte, kurs, oppdatering o.l.	1 381
Kontingenter	2 130
Styremøter	1 220
Bank og kortgebyrer	4 253
Annen kostnad	4 318
Sum andre driftskostnader	19 173

**NOTE 5 - ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital 1.1	448 530
Overført til/fra egenkapital	15 634
Opptjent egenkapital 31.12	464 165

NOTE 6 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	34 848
Andre forskuddsbetalte kostnader	10 417
Sum forskuddsbetalte kostnader	45 265

Årsregnskapet er elektronisk signert av styret den 17. februar 2025

Tommy Widlund /s/ Terje Sten Teig /s/ Marit Lislerud Olsen /s/

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.



Boligsameiet Vardinggården
Ulfhildsgate 4
1707 Sarpsborg

Gjennomgang av regnskapet for 2024.

Regnskapet for Boligsameiet Vardinggården, organisasjonsnummer 992951044 er gjennomgått og funnet i orden.

Regnskapet viser et overskudd på kr. 15,634,00

Sarpsborg 19 Februar 2025

Anne-Lise Teig
Anne-Lise Teig

Ulfhildsgata 4
1707 Sarpsborg

Telefon 41262103



4. BUDSJETT FOR 2025

Styret i Boligsameiet Vardinggården har behandlet og vedtatt budsjettet for 2025. Budsjettet er utarbeidet basert på både kjente og forventede kostnader sameiet har, samt de kostnadene vi vil pådra oss i det kommende året.

Budsjettet for 2025 medfører ingen endringer i felleskostnadene for sameiet. Styret har nøye vurdert alle kostnadene, inkludert prisutviklingen i samfunnet, og kommet fram til at det ikke er behov for å justere felleskostnadene i 2025.

Selv om felleskostnadene forblir uendret, vil det bli en økning i innbetalingen til kabel-TV med kr. 49,- per seksjon per måned. Dette skyldes at internett nå er inkludert i den nye avtalen med Viken Fiber.

Se styrets forslag til budsjett for 2025 – side 7 i innkallingen – kolonnen helt til høyre.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner det fremlagte budsjettforslaget for 2025, inkludert den beskrevne økningen i innbetalingen til kabel-TV.



5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Steinar Pettersen har fungert som forretningsfører for sameiet i perioden januar – april 2024, og skal honoreres med **kr. 6.600,-** for dette vervet. I tillegg har han hatt styreleder vervet i perioden 01.01.–21.03.2024 og skal honoreres med **kr. 1.050,-** for denne perioden.

Tommy Widlund ble valgt som ekstern styreleder fra 21. mars 2024. I henhold til avtalen skal han honoreres med kr. 35.000,- per år (fra ordinært årsmøte til ordinært årsmøte). For perioden 21.03.2024 – 31.12.2024 (totalt 286 dager) skal Widlund motta et honorar på **kr. 27.425,-**.

Hvert styremedlem (2 stk.) bevilges et styrehonorar på kr. 2.100,- for 2024, som totalt utgjør **kr. 4.200,-**.

Styret foreslår at årsmøtet også bevilger **kr. 35.000,-** i styrehonorar for 2025 til styreleder vervet. Honoraret kan utbetales enten delvis eller fullt ut i løpet av 2025.

Forslag til vedtak:

Godkjenning av honorar for forretningsfører: Årsmøtet godkjenner at Steinar Pettersen honoreres med kr. 6.600,- for sitt verv som forretningsfører i perioden januar – april 2024.

Godkjenning av honorar for styreleder (Steinar Pettersen): Årsmøtet godkjenner at Steinar Pettersen honoreres med kr. 1.050,- for sitt verv som styreleder i perioden 01.01.–21.03.2024.

Godkjenning av honorar for ekstern styreleder (Tommy Widlund): Årsmøtet godkjenner at Tommy Widlund honoreres med kr. 27.425,- for sitt verv som ekstern styreleder i perioden 21.03.2024–31.12.2024.

Godkjenning av styrehonorar for styremedlemmer: Årsmøtet godkjenner at hvert av de 2 styremedlemmene bevilges et styrehonorar på kr. 2.100,- for 2024, totalt kr. 4.200,-.

Bevilgning av styrehonorar for 2025: Årsmøtet bevilger et honorar på kr. 35.000,- for styreleder vervet for 2025. Honoraret kan utbetales enten delvis eller fullt ut i løpet av 2025.



6. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Tommy Widlund stiller til gjenvalg som styreleder for **2 år**

5.2 Valg av 1 styremedlem for 1 år

Karianne Darum stiller til valg som styremedlem for **1 år**
(trer inn i Marit Lislerud Olsens valgperiode)

5.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Arne Hans Harang stiller til valg som varamedlem for **1 år**
(trer inn i Steinar Pettersens valgperiode)

5.3 Valg av revisor for 1 år

Anne-Lise Teig stiller til gjenvalg som revisor for **1 år**



FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon	
Eiers navn	_____
Signatur	_____
*Medeiers navn	_____
Seksjon/Andel/Aksjenr.	_____ **Leilighetsnr. _____
Epost	_____
Dato	_____ Sted _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt	
Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:	
Fornavn	_____
Etternavn	_____
Epost	_____
Telefon.	_____
Møtedato	_____

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I BOLIGSAMEIET VARDINGGÅRDEN

Møtedato: mandag, 17. mars 2025
 Møtetidspunkt: Klokken 18:00
 Møtested: J11, Jernbanegata 11, Sarpsborg

Forretningsfører Solibo AS var representert ved Kjersti B. Hauge

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble **Kjersti B. Hauge** foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble **Kjersti B. Hauge** foreslått.

Til å underskrive protokollen ble **Terje Sten Teig** foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

8 seksjonseiere

1 fullmakter

Totalt 9 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne både måten møtet ble innkalt på og hvordan møtet skal gjennomføres.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for 2024 ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Budsjett for 2025

Budsjett for 2025 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

5. Godtgjørelse til styret

Styrets forslag til godtgjørelse til styret og tidligere forretningsfører for 2024 i hht. informasjon i innkallingen:

Steinar Pettersen har fungert som forretningsfører for sameiet i perioden januar – april 2024, og skal honoreres med **kr. 6.600,-** for dette vervet. I tillegg har han hatt styreledervervet i perioden 01.01.–21.03.2024 og skal honoreres med **kr. 1.050,-** for denne perioden.

Tommy Widlund ble valgt som ekstern styreleder fra 21. mars 2024. I henhold til avtalen skal han honoreres med kr. 35.000,- per år (fra ordinært årsmøte til ordinært årsmøte). For perioden 21.03.2024 – 31.12.2024 (totalt 286 dager) skal Widlund motta et honorar på **kr. 27.425,-**.

Hvert styremedlem (2 stk.) bevilges et styrehonorar på kr. 2.100,- for 2024, som totalt utgjør **kr. 4.200,-**.

Styret foreslår at årsmøtet også bevilger **kr. 35.000,-** i styrehonorar for 2025 til styreledervervet. Honoraret kan utbetales enten delvis eller fullt ut i løpet av 2025.

Vedtak: Godkjent

6. Valg av tillitsvalgte

6.1. Valg av styreleder for 2 år

Styreleder velges særskilt.

Tommy Widlund ble valgt som styreleder for **2 år**

6.2. Valg av styremedlem for 1 år

Karianne Darum ble valgt som styremedlem for **1 år**

6.3. Valg av varamedlem

Arne Hans Harang ble valgt som varamedlem for **1 år**

6.4. Valg av revisor for 1 år

Anne-Lise Teig ble valgt som revisor for **1 år**

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Tommy Widlund	På valg: 2027
Styremedlem:	Terje Sten Teig	På valg: 2026
Styremedlem:	Karianne Darum	På valg: 2026
Varamedlem:	Arne Hans Harang	På valg: 2026

Vedtak: Godkjent

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Kjersti B. Hauge

Protokollvitne:

Terje Sten Teig

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med E-signere18-03-2025 06:50:31 UTC

Undertegner

Dato

Kjersti Bodahl Hauge
Møteleder
kjersti@solibo.no
+4797011235Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.131.16

BOLIGSAMEIET VARDINGGÅRDEN 992951044 Norge

Signert med E-signere18-03-2025 07:01:23 UTC

Undertegner

Dato

Terje Sten Teig
Protokollvitne
terjes.teig@gmail.com
+4741310139Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 89.11.200.241

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 01.10.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	342	Festenr.		Seksjonsnr.	7
Adresse	Ulfhilds gate 4, 1707 SARPSBORG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	4 314,82 kr
Eiendomsskatt	5 774,00 kr
Renovasjon	3 079,44 kr
Vann	3 032,36 kr
Sum	16 200,62 kr

Noen kommunale gebyrer sendes muligens kun til sameiet, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Fastgebyr renovasjon	25%	1 stk	2415.00	1/1	0 %	2 415,00 kr
Restavfallsbeholder 660-770 liter	25%	1 stk	5980.00	1/9	0 %	664,45 kr
Papirbeholder 660-770 liter	25%	1 stk	0.00	1/9	0 %	0,00 kr
Glass-/metall 240 liter	25%	3 stk	0.00	1/9	0 %	0,00 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	1604000 o/oo	3.60	1/1	0 %	5 774,00 kr
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1803.20	1/1	0 %	1 803,20 kr
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	2714.00	1/1	0 %	2 714,00 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	460.00	1/9	0 %	51,11 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Antatt forbruk vann i år	15%	50 m3	24.78	1/1	0 %	1 239,13 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	50 m3	41.33	1/1	0 %	2 066,55 kr
					Sum	16 727,44 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Sarpsborg kommune

BAS Arkitekter AS
St Marie gate 96 - 98
1706 SARPSBORG

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:

Vår ref.:
07/00525-20 /hve/Blank;L40

Dato:
07.09.2009

Ferdigattest er gitt for ny boligblokk på eiendommen Gnr 1 bnr 1689 - 342 - Ulfhildsgate 4.

Saksopplysninger/utredning:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99 gis ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Ferdigattesten gis på grunnlag av anmodning om ferdigattest og kontrollerklæringer mottatt 02.09.2009.

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

I følge kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det ikke registrert mangler.

Med hilsen

Håvard Vestby
Teamansvarlig byggesaker

Vedlegg:

Saksbehandler: Håvard Vestby, Seksjon byutvikling



Postadresse: Postboks 237, 1702 Sarpsborg
Fakturaadresse: Postboks 505, 1703 Sarpsborg
Besøksadresse: Sarpsborg rådhus, Glengsgt. 38, 1707 Sarpsborg
Tlf. sentralbord: 69 11 60 00 Telefaks: 69 15 00 13
Tlf. servicetorg: 69 10 80 00
E-post: postmottak@sarpsborg.com
Internett: www.sarpsborg.com



Avskritt av dagbok nr. 159 1958
Vedtatt til 24. 2/11
Sarpsborg Sorenskriverembete L.R.
Simpel kr. 30. 00.

ERKLÆRING.

Undertegnede, som eiere av matr.nr.1740, Ulfhilds gate 2, og matr.nr.1689, Ulfhilds gate 4, avgir herved nedenstående erklæring som blir å tinglyse som vedkommende begge eiendommer, og som ikke kan avlyses uten Sarpsborg Ingeniørvesens samtykke:

1. Det er lagt felles vann- og kloakkledninger for begge eiendommer fra Glengsgaten frem til matr.nr.1740.
2. Eieren av matr.nr. 1689 har rett til å føre vann- og kloakkledninger fra fellesledninger på matr.nr.1740's grunn over sistnevnte eiendom frem til matr.nr.1689, og må da anbringe kum i forgrøningspunktet på matr.nr.1740's eiendom. Eieren av matr.nr.1689 har rett til å foreta all reparasjon og ettersyn på ledningen samme sted, når det er påkrevet. For forvoldt skade og ulemper i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn.
3. Sarpsborg Ingeniørvesen har rett til når som helst å stenge og forsegle felles-stoppekranen i Glengsgaten, hvis det av tekniske grunner skulde vise seg påkrevet. Sarpsborg Ingeniørvesen har likeledes rett til når som helst å stenge og forsegle den for hver enkelt bygning anbrakte utvendige hovedstoppekran hvis det blir nødvendig, enten av tekniske grunner, eller for å få truffne bestemmelser respektert.
4. Begge eierne er solidarisk ansvarlig for vedlikehold og reparasjoner av de felles vann- og kloakkledninger, og for eventuelle skader på grunn av ledningene.

Sarpsborg, 20. januar 1958.

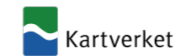
Eier av matr.nr.1740, Boligselskapet Ulfhilds gate 2:A/S: <i>O. Andersen</i> <i>Olav Hansen</i> Olavind Hansen	Eier av matr.nr.1689, Sarpsborg Kommune: Arnljot Aarsund (s.) Rådmanden i Sarpsborg.
--	---

TILLEGGSERKLÆRING.

Eierne av matr.nr.1740 og 1689 har intet i mot at matr.nr. 55, Glengsgaten 11, vederlagsfritt kan tilkobles ovenfor nevnte fellesledninger, mot at ^{eieren} han påtar seg samme betingelser og ansvar som nevnt i punkt 3 og 4 for den del av fellesledningene han benytter.

Eier av matr.nr.1740: <i>O. Andersen</i> <i>Olav Hansen</i>	Eier av matr.nr.1689: Arnljot Aarsund (s.) Rådmanden i Sarpsborg. <i>Paula Westgaard</i>
---	---

Eier av matr.nr.55, Glengsgt. 11: *Paula Westgaard*



Av hensyn til gebyrberegningen er verdien av hver av rettighetene ansatt til kr.500,-.

Sarpsborg sorenskriverembete, den 31/1 1958.
Christian B. Apenes

Attestert kopi av dok.nr. 2008/23623/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-01 14:35

Side 1 av 3

Skjøte¹⁾

Rekvirentens navn	Stig Rune Abrahamsson	
Adresse	Altveien 156	
Postnr.	Poststed	
9615	Alta	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.	Ref.nr.	

Plass for tinglysningsstempel

Doknr: 23623 Tinglyst: 10.01.2008 STATENS KARTVERK

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)²⁾					
Kommunenr./Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
2012 ALTA	33	1008			
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Beskaffenhet					
<input type="checkbox"/> 1. Bebygg <input checked="" type="checkbox"/> 2. Ubebygg					
Bruk av grunn					
Bolig <input checked="" type="checkbox"/> B eiendom <input type="checkbox"/> F eiendom <input type="checkbox"/> Forretning/kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off. vei <input type="checkbox"/> A Annet					
Type bolig					
Frittligg. <input type="checkbox"/> FB enebolig <input type="checkbox"/> Tomanns- <input type="checkbox"/> TB bolig <input type="checkbox"/> Rekkehus/ <input type="checkbox"/> RK kjede <input type="checkbox"/> Blokk- <input type="checkbox"/> BL leilighet <input type="checkbox"/> AN Annet					
2. Kjøpesum					
Kr 263 438,50,-	Utlyst til salg på det frie marked		<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Omsetningstype					
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg <input type="checkbox"/> Gave (helt eller delvis) <input type="checkbox"/> Ekspropriasjon <input type="checkbox"/> 4 Tvangs- <input type="checkbox"/> 5 Uskifte <input type="checkbox"/> Skifte- <input type="checkbox"/> 6 oppgjør <input type="checkbox"/> 8 Annet					
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.					
3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾					
Kr 263 438,50,-					
4. Overdras fra					
Fødselsnr./Org.nr. (4 sifret)	Navn			Ideell andel	
2501165	Stig Abrahamsson			1/1	
5. Til					
Fødselsnr./Org.nr. (4 sifret)	Navn			Fast bosatt i Norge	
2911082	Stig Rune Abrahamsson			<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
				Ideell andel	
				1/1	
6. Særskilte avtaler					
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses					

Nr. 700048 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 8-2005

Attestert kopi av dok.nr. 2008/23623/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-01 14:35



Side 2 av 3

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

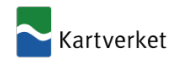
7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon⁵⁾	
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.	
Sted, dato	
Kjøpers/erverters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v.⁶⁾
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser		
Sted, dato		
ALTA		
Utsteders underskrift ⁷⁾	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	
* Stig Abrahamsson Stig ABRAHAMSSON		
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	Fred Johansen NOTAR Eiendom Alta AS
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	Daniel André Adamsen NOTAR Eiendom Alta AS
Adresse	

Bortfesters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
-------------------------	---



Attestert kopi av dok.nr. 2008/23623/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-01 14:35

Side 3 av 3

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver ⁷⁾

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
 Ja Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?
 Ja Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?
 Ja Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen
 Sted, dato

Hjemmelshavers underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen
 Dato | Ektefelle/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

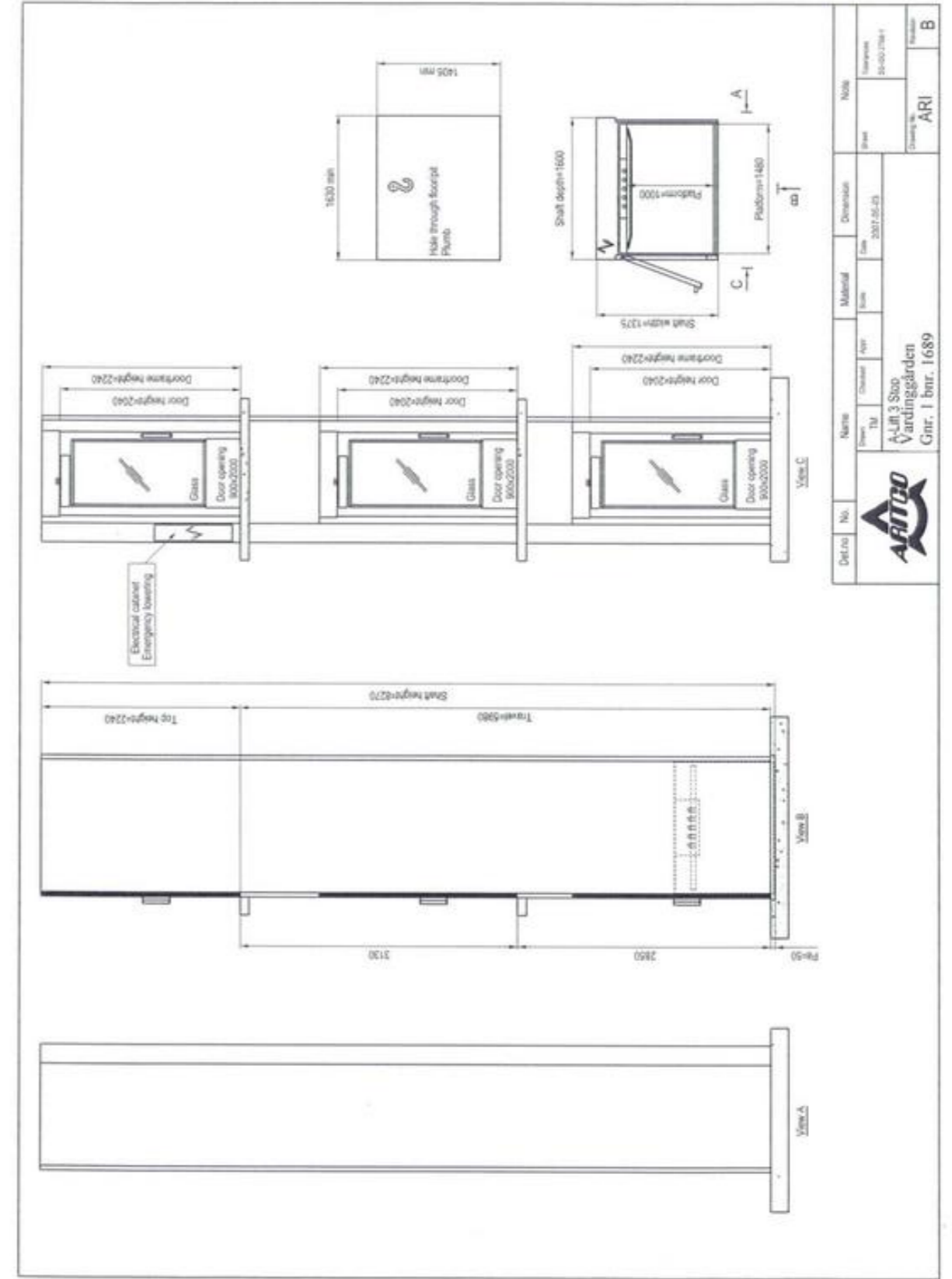
Adresse

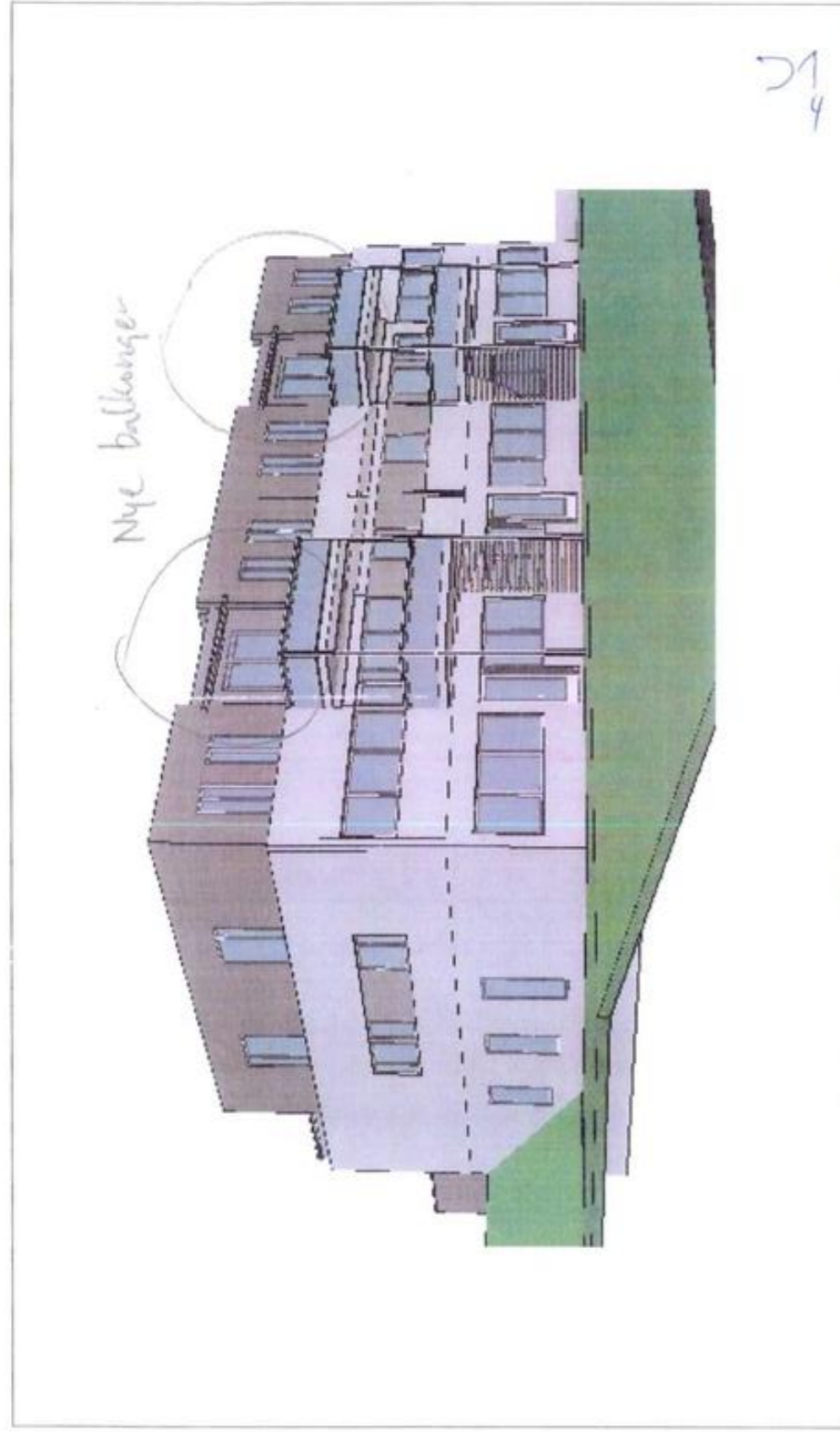
2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Noter:

- Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses ved tingretten. For tinglysing ved Statens kartverk, betales avgiftene etter at tinglysingen er foretatt.
- Dersom eiendommen har underfestennummer (ufnr.) kan felt for seksjonsnummer (snr.) nyttes.
- Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.
- Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
- Feltet kan sloyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
- Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugitte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
- Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
- Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververer og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

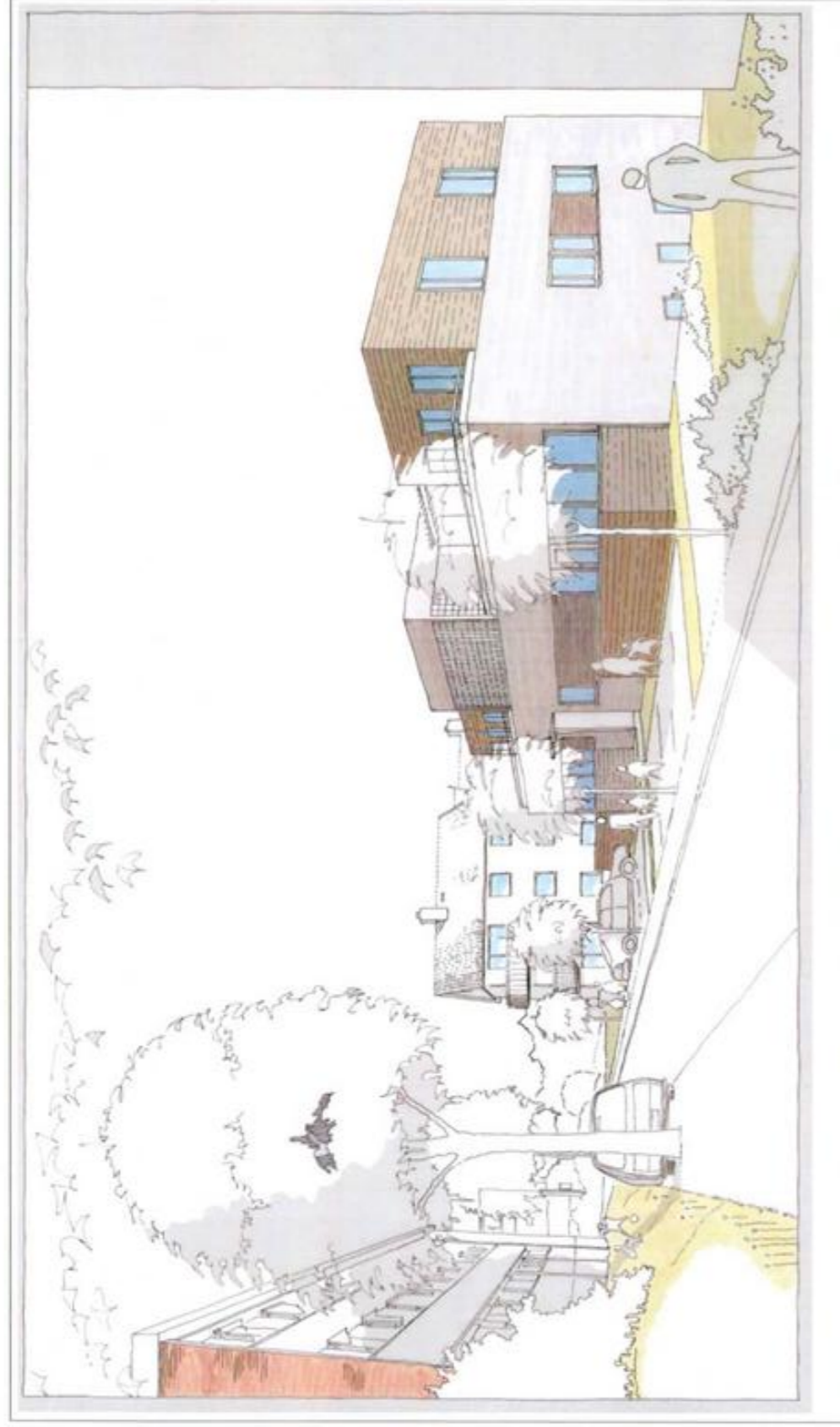




Arkitekt		BAS Arkitekter AS		Prosjekt		ØSTSIDE M/ BALKONG	
St. Marolles 96-98, 1710 Sarpsborg		St. Marolles 96-98, 1710 Sarpsborg		VARDINGGARDEN		Revisjon	
Tlf: 69 12 13 01 Fax: 69 12 13 02 E-mail: mann@bas-ark.no		Tlf: 69 12 13 01 Fax: 69 12 13 02 E-mail: mann@bas-ark.no		Tegn. AB		Tegn. nr.	
Tilskutende		Columna AS		Kontroll AB		101/12	
Helsundgate 20		Helsundgate 20		Dato		18.03.07	
1742 Borgentunengen		1742 Borgentunengen		Må		05072	



Arkitekt		BAS Arkitekter AS		Prosjekt		PERSPEKTIV 2	
St. Marolles 96-98, 1710 Sarpsborg		St. Marolles 96-98, 1710 Sarpsborg		ULFHILDSGATE		Revisjon	
Tlf: 69 12 13 01 Fax: 69 12 13 02 E-mail: mann@bas-ark.no		Tlf: 69 12 13 01 Fax: 69 12 13 02 E-mail: mann@bas-ark.no		Tegn. AL		Tegn. nr.	
Tilskutende		Columna AS		Kontroll TS		101/10 vedlegg E10	
Helsundgate 20		Helsundgate 20		Dato		11.05.06	
1742 Borgentunengen		1742 Borgentunengen		Må		05072	



BAS Arkitekter AS S2, Mørkegata 64-66, 1710 Sørbygd Tlf: 09 12 12 01 Fax: 09 12 12 02 E-mail: mann@bas.no		ULFHILDSGATE		PERSPEKTIV 1	
Columna AS Hølandsgate 20 1740 Bergenhaugen		Tegnet AL Korrigert TS	Dato 11.05.06 Mål	Prosj.nr. 05072	Rev.nr. 101/09 vedlegg E9
Prosjekt		ULFHILDSGATE		Rev.nr.	

BAS Arkitekter AS S2, Mørkegata 64-66, 1710 Sørbygd Tlf: 09 12 12 01 Fax: 09 12 12 02 E-mail: mann@bas.no		ULFHILDSGATE		SNITT 1 og 2	
Columna AS Hølandsgate 20 1740 Bergenhaugen		Tegnet TS Korrigert TS	Dato 11.05.06 Mål 1:100	Prosj.nr. 05072	Rev.nr. vedlegg E5
Prosjekt		ULFHILDSGATE		Rev.nr.	



BAS Arkitekter AS
 87 Markveien 88, 1715 Sandnessjøen
 Tlf: 09 13 10 50 Fax: 09 13 10 51 E-mail: kontakt@bas.no

Columna AS
 Hølandsgaten 20
 1740 Bjergøyhaugen

ULFHILDSGATE

Prosjekt: **05072**

Dato: 11.05.06

Figur nr: **101/06**

101/06 vedlegg E6



BAS Arkitekter AS
 87 Markveien 88, 1715 Sandnessjøen
 Tlf: 09 13 10 50 Fax: 09 13 10 51 E-mail: kontakt@bas.no

Columna AS
 Hølandsgaten 20
 1740 Bjergøyhaugen

ULFHILDSGATE

Prosjekt: **05072**

Dato: 11.05.06

Figur nr: **101/08**

101/08 vedlegg E8







BAS Arkitekter AS
 SO Mønstre 8/08, 1715 Sandberg
 TF: 69 13 13 52 Fax: 69 13 10 51 E-mail: kontakt@bas.no

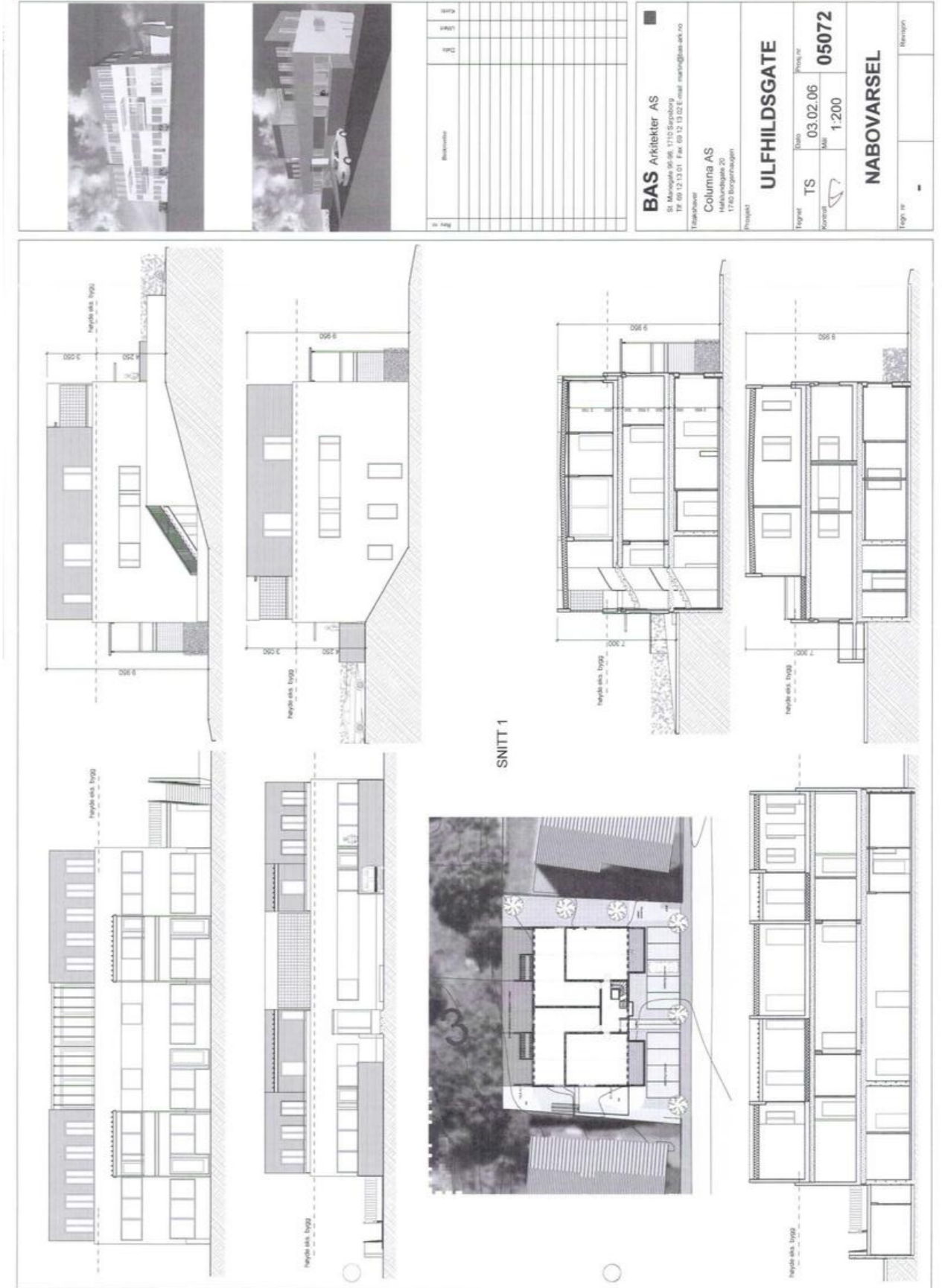
Columna AS
 Høvlundsgate 20
 1740 Bjergshøgden

Prosjekt: **ULFHILDSGATE**

Regulert TS 11.05.06
 Kontroll TS 1:100

PLAN 2. ETASJE

Figur nr: **101/04** vedlegg E4



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakt starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

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 henvendelse. 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 forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

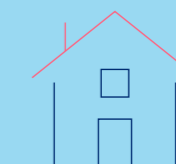
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Ulfhilds gate 4, 1707 Sarpsborg. Gnr. 1, bnr. 342, snr. 7 i Boligsameiet Vardinggården, oppdragsnr.: 109250275
Megler: Kai Roger Hagen, mobil: 90 64 73 94, e-post: kai.roger.hagen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

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

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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



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