

PROAKTIV

Nyere 2-roms
andelsleilighet i
1. etasje



JACOB HILDITCH' GATE 3



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**
Hans Baucks veg 1,
7033 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
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no
- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

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

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

AGDER

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

AKERSHUS

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

Lillestrøm

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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



SARPSBORG SENTRUM

Nyere 2-roms andelsleilighet i 1. etasje - Vestvendt - Gangavstand til sentrum - Garasje!

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Jacob Hilditch' gate 3, 1724 SARPSBORG

Gnr./Bnr.: Gnr. 1, bnr. 1742, andelsnr. 63, org.nummer 822739032 i STORGATA TERRASSE BORETTSLAG

Prisantydning: 2.295.000,-

Omkostninger: 10.390,-

Andel fellesgjeld: 692.320,-

Totalpris: 2.997.710,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 2019

Rom/soverom: 3/1

BRA: 65 m²

BRA-i: 65 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Parkeringsplass i felles garasje.

Tomt: 8133.4 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 9.494,-

Felleskostnader inkl.: Renter og nedbetaling av felles lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt, utvendig forsikring, fyring og varmtvann, tv/internett, vaktmester, renhold, vedlikehold, felles strøm, forretningsførsel.

Energimerke: Energiklasse: Lys grønn C.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	12	18	20
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
26	112		
Vedlegg	Budskjema		

”

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

Eiendomsmegler MNEF: **Geir Inge Rangøy Johannessen**



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

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

EN NY HVERDAG

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

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

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

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

Eiendomsmegler MNEF **Geir Inge Rangøy Johannessen**



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Sarpsborg

Beliggenhet

Velkommen til oss i kjernen av Sarpsborg i hyggelige lokaler. Med beliggenhet i bykjernen er det alltid enkelt å komme innom oss.

Vi står klar til å ta imot deg. Velkommen inn for en hyggelig prat!

Meglerhuset Borg AS

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

Med faglig kompetanse, lang erfaring, unik lokalkunnskap og nøye planlegging hjelper vi deg med å finne den rette kjøperen som gir den riktige prisen for din bolig.

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

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

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

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

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



SARPSBORG SENTRUM

Kommune: Sarpsborg / **Område:** Sarpsborg sentrum

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

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet ca. 1 km sydvest for Sarpsborg sentrum.

Gangavstand til barnehager, barneskole, ungdomsskole, offentlige kontorer, idrettsanlegg og alt av forretninger og øvrige fasiliteter Sarpsborg sentrum har å tilby.

På få minutter er du i sentrumskjernen med kjøpesenter, restauranter, butikker, kino og treningssentre.

Gangavstand til Kulåsparken, som er et flott naturparkanlegg i hjertet av Sarpsborg by. I nærheten ligger også Sarpsborgmarka og Tunevannet, som er et populært badested om sommeren.



OFFENTLIG TRANSPORT

 Grotterødløkka Linje 136	1 min  0.1 km
 Sarpsborg stasjon Linje RE20	19 min  1.5 km
 Oslo Gardermoen	1 t 31 min 

DAGLIGVARE

Meny Sarpsborg	10 min 
Joker St Mariegate	13 min 

VARER/TJENESTER

 Storbyen	9 min 
 Apotek 1 Bjørnen	9 min 

SPORT

 Sandesundsveien skole Aktivitetshall, ballspill, friidrett	4 min  0.3 km
 Sarpsborghallen - flerbrukshall Aktivitetshall	4 min  0.4 km
 SATS Sarpsborg	9 min 
 InterPadel Sarpsborg	9 min 

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Vestengveien 40 - Østfoldbygg V	8 min 
 Storbyen Senter, Sarpsborg	9 min 

Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Det er forholdsvis kort vei til frilufts- og turområder i og rundt lysløype på Kurland, samt til friområder ved Glengshølen. Det er golfbane på Opsund bare få minutters kjøretur unna.

Det er gode bussforbindelser fra Sarpsborg, med ekspressbusser videre til Oslo og utlandet. Du spaserer til Sarpsborg busstasjon på fem minutter. Busstopp finner du rett utenfor Storgata Terrasse.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



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



Kort vei til Sarpsborg jernbanestasjon.

Området består i det meste av blokkbebyggelse, rekkehus, eneboliger og offentlige boliger.

Kort vei til Sandesundbrua med påkjørsel til E6.

- Estimerte avstander med bil:
- Sarpsborg sentrum: 2 minutter.
 - Sykehuset Østfold, Kalnes: 8 minutter.
 - Fredrikstad sentrum: 17 minutter.
 - Svinesund, riksgrensen: 23 minutter.
 - Oslo sentrum: 1 time 10 minutter.



Adkomst

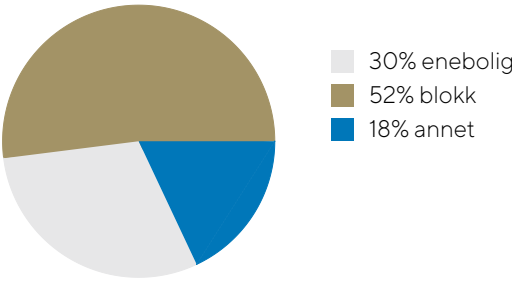
Fra Sarpsborg sentrum: Følg veien fra Storbyen og ned Storgata. Blokken ligger på venstre hånd etter ca. 600 meter.

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

BOLIGMASSE



SKOLER

Sandesundsveien barneskole (1-7 kl.) 430 elever, 37 klasser	5 min 0.4 km
Alvimhaugen barneskole (1-7 kl.) 129 elever, 8 klasser	14 min 1.2 km
Lande barneskole (1-7 kl.) 421 elever, 22 klasser	18 min 1.5 km
Childrens Intern. School Sarpsborg (1-10 k... 267 elever, 15 klasser	22 min 1.9 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 553 elever, 38 klasser	13 min 1.1 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	5 min 0.5 km

BARNEHAGER

Grotterødløkka (0-5 år) 63 barn	1 min 0.1 km
St Olavs barnehage (0-5 år) 99 barn	13 min 1.1 km
Alvim barnehage (1-5 år) 35 barn	13 min 1.1 km



VELKOMMEN TIL JACOB HILDITCH' GATE 3

Vi starter utendørs...

Parkering

Parkeringsplass i felles garasje.

Parkeringstype er oppgitt som biloppstillingsplass i felles garasje.

Hver andel disponerer en eller to parkeringsplasser i garasjekjeller. Alle leilighetene i borettslaget disponerer minst en p-plass i parkeringskjellerene, noen leiligheter disponerer to p-plasser.

Parkeringsplasser skal kun benyttes til parkering av personbiler, mindre varebiler, motorsykler og tilhengere. Beboere i borettslaget som disponerer parkeringsplass i garasjeanlegget, kan kun leie ut plassen til andre beboere i borettslaget. Styret skal informeres om slik utleie.

Gjesteparkeringene er kun for besøkende til beboere i borettslaget.

Kjøring og parkering inne på borettslagets område er ikke tillatt bortsett fra strengt nødvendig nyttekjøring og det må ikke være til hinder for utrykningskjøretøy som sykebil/brannbil m.m. Parkering og kjøring av motorkjøretøy skal bare forgå på områder som er beregnet for det. Parkeringsplasser i p-kjeller skal tas i bruk før fellesparkering benyttes.

Det er etablert 7 p-plasser i parkeringskjellere, med HC-størrelse. Ved dokumentert behov for HC-plass, må beboere som disponerer HC-plass, gi fra seg disposisjonsretten til denne, og skal midlertidig disponere en annen p-plass. Dette gjøres fortrinnsvis ved bytte. Når dokumentert behov for HC-plass ikke lenger er til stede, skal opprinnelig tildeling igjen gjøres gjeldende.

Lading av el-bil/ladbar hybrid skal kun skje i garasjekjeller når godkjent ladepunkt er etablert. Styret skal kontaktes før ladepunkt etableres jfr vedtektene. Lading av el.bil/ladbar hybrid i borettslaget, skal kun forgå i P-kjellere. Det etablerte anlegget/infrastrukturen, som er etablert for dette formålet, skal benyttes.

Beboere som har behov for å knytte seg til anlegget, melder dette skriftlig til borettslagets styre som igjen bestiller nødvendig utstyr og montering av el-entreprenøren som har levert anlegget, og som svarer for anleggets garanti/reklamasjon. Beboere som bestiller tilknytning til anlegget/infrastrukturen, må selv dekke alle kostnader som påløper for sin installasjon. Alle som benytter anlegget/infrastruktur må følge de til enhver tid gjeldende retningslinjer for dette.

Styret har løpende oppfølging av ladestasjoner i felles garasjeanlegg. Pr. 31.12.25 er det etablert 40 ladestasjoner. To av disse var nyetablert i 2025.

Tomtestørrelse

8 133,40 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er meget pent opparbeidet med asfalterte internveier og variert vegetasjon. Gode solforhold med denne vestvendte beliggenheten.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Leiligheten ligger i 1. etasje i en boligblokk oppført i 2019. Bygget har porttelefon og heis. Vinduer er utført med isolerglass i treramme og er overflatebehandlet, og kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet. Ytterdør er i tre, og verandadør er i tre med isolerglass. Fra stuen er det utgang til en terrasse oppsatt i trekonstruksjoner.

Elektrisk anlegg:

Hovedsikring med underkurser. Automatsikringer. Overspenningsvern.

Avvik: Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tiltak: Elektriske anlegget må ha en utvidet el-kontroll

Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Bygningssakskyndig

Sigurd Grydeland (befaringsdato: Tirsdag, 22. september 2026)

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:

Entré, bad, kjøkken, stue, soverom og bod

Det medfølger også en utvendig sportsbod på ca. 5 kvm

Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 65 kvm

Total BRA: 65 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 10 kvm

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Bygget har porttelefon og heis.

Standard

Lys og nyere leilighet med flott beliggenhet med nærhet til Sarpsborg sentrum.

Leiligheten er arealeffektiv med romslig åpen stue- og kjøkkenløsning. Det er store vindusflater som gir et naturlig og godt lys inn i stuen.

Fra stuen er det utgang til vestvendt terrasse, hvor man kan nyte kaffen i solen.

Kjøkkeninnredning med lyse glatte fronter og laminat benkeplate. Det er godt med skaplass og det er belysning over benkeplaten. Integrerte hvitevarer som platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kombinert kjøl/frys. Kjøkkenventilator er montert over kokeplass, med avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg. Fin plass til spisebord ved vinduet. Downlights i himling. Vedr. hvitevarer se pkt. «løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven.

Badet er pent flislagt med lyse fliser fliser. Det er varmekabler i gulvet. Baderomsinnredningen består av dusjnisse, servant med skuffer under, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Badet har balansert ventilasjon. Downlights i himling.

Det er ett soverom i leiligheten med god størrelse. Praktisk bod på innsiden av soverom.

I entre er det en stor praktisk skyvedørsgarderobe

Innvendige overflater har parkett og fliser på gulvene. På vegger er det malte plater og fliser. Himling med malte overflater.

Leiligheten har balansert ventilasjonsanlegg, og det er vannbåren varme i gulvene. Varme i gulvene og varmtvann er inkludert i felleskostnadene. Hovedsikring med underkurser, automatsikringer og overspenningsvern.

Bygget har porttelefon. Solskjerming/screens på vinduene.

Her får du en praktisk og lettstelt leilighet 1. etasje med nærhet til sentrum som har alle fasiliteter å by på.

Oppvarming

Boligen har vannbåren varme i gulvene, og bad har keramiske fliser med gulvvarme.

Energimerke

Lys grønn C

Info energiklasse

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 riktig. 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.

Lys grønn

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Modernisering og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Filterbytte ventilasjonsanlegg samtlige leiligheter.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2025:

- I 2025 er det byttet og malt plater ved inngangspartiet i nr. 15 etter en skade.
- Det har vært behov for å spyle opp avløp i nr. 15.
- Det er byttet fjærer til garasjeport til den nederste garasjen.
- Pr. 31.12.25 er det etablert 40 ladestasjoner. To av disse var nyetablert i 2025.

- Utbygger, som har akseptert reklamasjonen og tatt ansvar for utbedringen. Metoden som er brukt for tetting (Penetron) er anerkjent og hensiktsmessig.
- Utbygger har blant annet forsøkt å heve dørbladene for å kompensere for telehiv, men tiltakene har ikke gitt ønsket effekt.



STUE

Leiligheten er arealeffektiv med romslig åpen stue- og kjøkkenløsning.

Det er store vindusflater som gir et naturlig og godt lys inn i stuen.

Fra stuen er det utgang til vestvendt terrasse, hvor man kan nyte kaffen i solen.



KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med lyse glatte fronter og laminat benkeplate. Godt med skap plass. Integrerte hvitevarer som platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kombinert kjø/frys. Fin plass til spisebord ved vinduet.





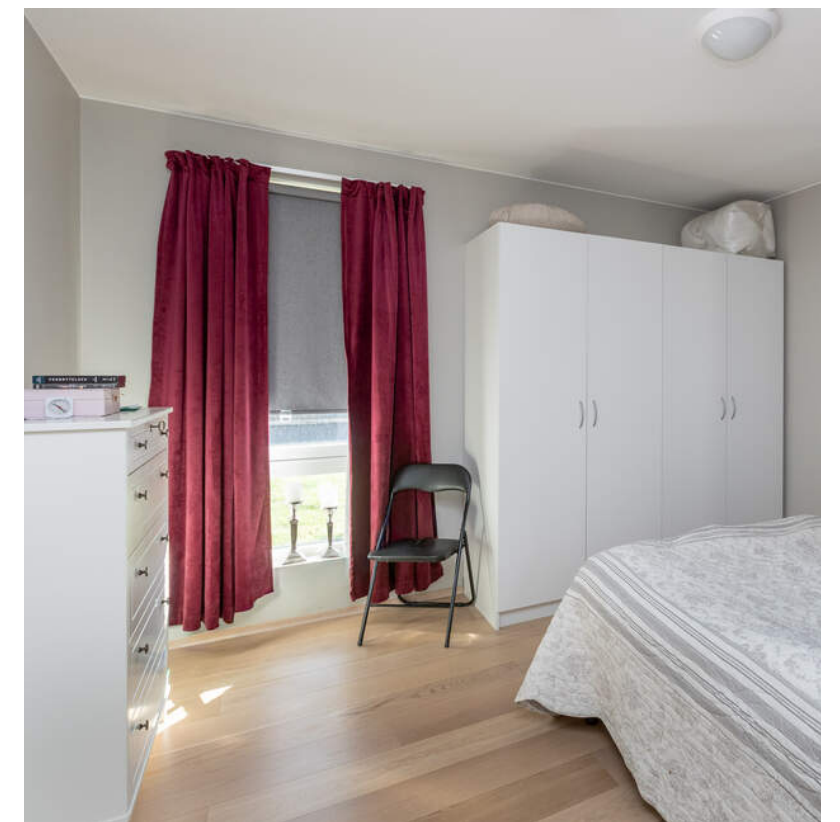
BAD

Badet er pent flislagt med lyse fliser fliser. Det er varmekabler i gulvet. Baderomsinnredningen består av dusjnise, servant med skuffer under, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.



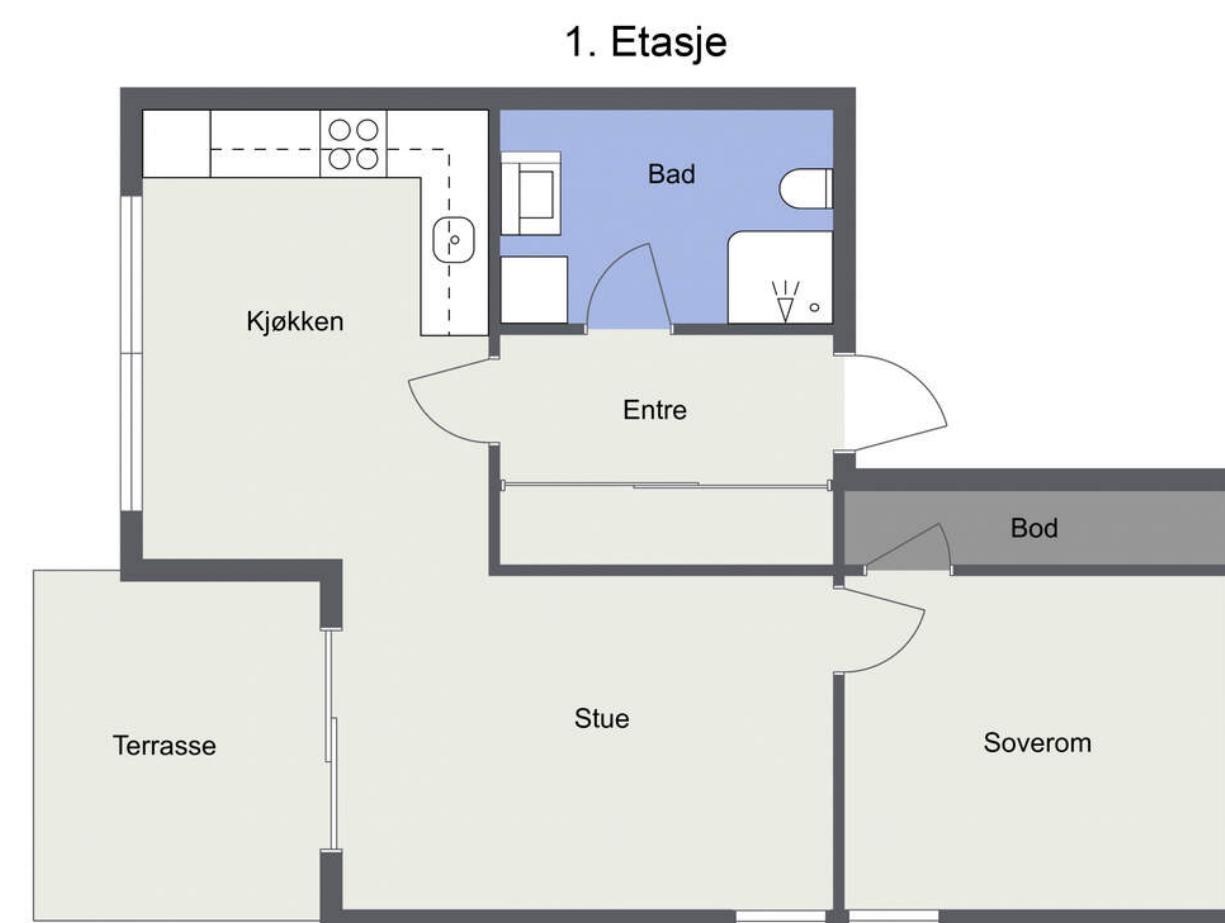
SOVEROM

Det er ett soverom i leiligheten med god størrelse. Praktisk bod på innsiden av soverom



Jacob Hilditch gate 3

PLANTEGNINGER



Tegningen er ikke målbar

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

8 133,40 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er meget pent opparbeidet med asfalterte internveier og variert vegetasjon. Gode solforhold med denne vestvendte beliggenheten.

ØKONOMI

Forretningsfører

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

Om borettslaget

Leiligheten er tilknyttet Storgata terrasse borettslag. Borettslaget består av 71 leiligheter. Forretningsfører er Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

Storgata Terrasse Borettslag ligger i Sarpsborg kommune og har organisasjonsnummer 822 739 032. Forretningsfører er Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Borettslaget består av 71 enheter. Byggene sto ferdig i 2019 og er bygget etter TEK17.

Det er inngått avtale om renhold av fellesområder. Borettslaget er tilknyttet sikringsordning og er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

Vedtatte saker:

- 23.04.2026: Styret avslutter ikke reklamasjonssakene som gjelder vanninntregning i garasjene og sidedører til garasjene. Styret følger opp og prioriterer disse sakene.
- 23.04.2026: Vedtektene pkt. 5-1 (1) og 5-1 (2) er endret. Endringen presiserer den enkelte andelseiers vedlikeholdsplikt for boligen og tilhørende rom og arealer, herunder blant annet vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater, innvendige flater og utvendige screens. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftinger.

Pågående saker

- 2025: Revidert ordensreglement.
- 2025: Inngått avtale med Sarpsborg kommune om drift av nedgravde avfallsanlegg.
- 2025: Ferdigstilt sak til generalforsamling om mulig etablering av vann- og energimålere i alle boenheter.
- 2025: Gjennomført service på brann- og nødlysanlegg, VVS-anlegget inkludert sprinkleranlegg, el-anlegg og brannvarsling, dør låser og dørpumper samt garasjeporter.
- 2025: Filterbyte i ventilasjonsanlegg i samtlige leiligheter.
- 2025: Gått over fra spotpris-avtale til Norgespris på strøm og fjernvarmeavtale.
- 2025: Utredet og avklart hvor nedløpsrør i nedre garasje kommer fra.
- 2026: Styret har fortsatt dialog med utbygger for å sikre en løsning som gir stabil og sikker funksjon. Videre tiltak forventes avklart i løpet av 2026.

- 2026: Styret hadde i 2025 vedlikeholdsplan ute på anbud. System og leverandør er valgt, og arbeidet med tilstandsregistrering av bygningsmassen er i gang.
- 2026: Styret forventer at fullstendig vedlikeholdsplan vil være ferdig i løpet av 1. halvår 2026.
- 2026: Foreløpige vurderinger peker på at utbedring av telehiv foran utgangsdører fra garasjer og behandling av trefasader sannsynligvis vil bli tidlig prioritert.
- 2026: Styret vil gjennomføre årlig egenkontroll elektro.
- 2026: Styret etablerer kontroll og service på lekeplassutstyr, og gjennomfører radonmålinger.
- 2026: Styret planlegger utbedring av arbeid vedrørende grunnarbeid ved innganger til dører til garasjeanlegg.
- 2026: Styret planlegger å få på en skjøtselsplan vedrørende uteområde.

Felleskostnader pr. mnd

9.494,-

Felleskostnader inkluderer

Renter og nedbetaling av felles lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt, utvendig forsikring, fyring og varmtvann, tv/internett, vaktmester, renhold, vedlikehold, felles strøm, forretningsførsel med mer.

Andel fellesgjeld

692.320,- per onsdag, 9. september 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 10808999590, Sparebank 1 Østfold Akershus Annuitetslån, 4 terminer per år. Rentesats per 09.09.2026: 5.34% pa. Antall terminer til innfrielse: 92 Saldo per 09.09.2026: 47 200 918 Andel av saldo: 0 Første termin/første avdrag: 30.09.2019 (siste termin 30.06.2049) Lånet er åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 10807003521, Sparebank 1 Østfold Akershus Annuitetslån, 4 terminer per år. Rentesats per 09.09.2026: 5.34% pa. Antall terminer til innfrielse: 92 Saldo per 09.09.2026: 16 540 174 Andel av saldo: 692 320 Første termin/første avdrag: 30.12.2019 (siste termin 30.06.2049) Lånet er åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Andel fellesformue

30.349,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Kjerneinformasjon

Budsjettert regnskap for 2026: Overskudd kr 1 603 500.

Årsresultat for 2025: Overskudd kr 6 136 198.

Vedtatte kostnadsøkninger:

- Vedtektene pkt. 5-1 (1) og 5-1 (2) ble endret slik at ansvar for vedlikehold, reparasjon og utskifting av utvendige screens ligger hos andelseier.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

- Utbedring av telehiv foran utgangsdører fra garasjer og behandling av trefasader er tiltak som sannsynligvis vil bli tidlig prioritert.
- Grunnarbeid vedrørende innganger til dører til garasjeanlegg.
- Kontroll og service på lekeplassutstyr.
- Radonmålinger.
- Skjøtselsplan for uteområdene, som skal brukes som grunnlag for hvilke tiltak i uteområdene som skal prioriteres.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Forkjøpsrett

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

Styregodkjennelse

Kjøper må godkjennes av styret. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men må ikke være til sjenanse for de andre beboerne. Før anskaffelse skal det sendes skriftlig søknad til styret.

- Husdyrhold: Se husordensregler.
- Dyrehold er tillatt i borettslaget, men dyreholdet må ikke være til sjenanse for andre beboere.
- Før anskaffelse skal det sendes skriftlig søknad til styret.
- Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke er til sjenanse for andre.
- For å unngå skader på borettslagets plenareal skal hunder luftes utenfor borettslaget. Bruk avfallspose for hund!
- Dyrehold kan kun nektes av styret dersom dette er til vesentlig ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Forsikring

Forsikringsselskap Storebrand Forsikring AS

Storebrand Forsikring AS
Polisenummer 2201842

2201842

Sikringsordning

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning.

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

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

Diverse

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

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

Rentekostnader fellesgjeld

2.947,-

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av 8 boligbygg med felles parkeringskjeller, gnr. 1 bnr. 1742, Jacob Hilditch gate 1-15, datert 09.11.2021.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Tirsdag, 9. november 2021

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for: Storgata terrasse - Kv. 509.

Følger reguleringsplan Storgata terrasse – Kv. 509 (plan-ID 0105 12041), som er en detaljreguleringsplan for etablering av ny blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse som fortetting i eksisterende boligområde. Planen omfatter også felles renovasjonsanlegg, uteoppholdsarealer, lekeplasser, veg, kjøreveg, gangareal, parkeringsplass, vegetasjonsskjermer, sikringssone for friskt og parkeringskjeller.. Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre 10.11.2016.

Planen omfatter hensynssonen sikringssone – friskt (H140_1).

Vei/Vann/Avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptl 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feierevesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Mandag, 14. september 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

2 295 000,00 (Prisantydning)

692 320,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)

2 987 320,00 (Kontraktsum totalt)

692 320,00 (Andel av fellesgjeld)

2 987 320,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

9 300,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

1 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
10 390,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

2 988 410,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

2 997 710,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

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

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger allikevel som 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/boligkjooper/>.

Vedlegg til salgsoppgave

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

Innbo og løsøre

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

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

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.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Dato salgsoppgave
29.9.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

- Leilighet
- Jacob Hilditch' gate 3 , 1724 SARPSBORG
- SARPSBORG kommune
- gnr. 1, bnr. 1742
- Andelsnummer 63

Markedsverdi
2 300 000

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



Befaringsdato: 22.09.2026 Rapportdato: 27.09.2026 Oppdragsnr.: 11411-3210 Eiendomsverdi ref nr: DD1702
Autorisert foretak: Grydeland Eiendom AS Sertifisert Takstingeniør: Sigurd Grydeland



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Grydeland Eiendom

Takstforetak



Rapportansvarlig

Sigurd Grydeland

Sigurd Grydeland

sigurd@grydelandeiendom.no

922 21 119



Oppdragsnr.: 11411-3210

Befaringsdato: 22.09.2026

Side: 2 av 16

Jacob Hilditch' gate 3 , 1724 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1742
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsjører slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 11411-3210

Befaringsdato: 22.09.2026

Side: 3 av 16

Jacob Hilditch' gate 3 , 1724 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1742
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum 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.: 11411-3210

Befaringsdato: 22.09.2026

Side: 4 av 16

Jacob Hilditch' gate 3 , 1724 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1742
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 1.etg beliggende i bolig blokk.
Bygget har porttelefon og heis.

Boligen varmes opp med vannbåren varme.

Felleskostnader er 9494,- pr mnd.

Generelt oppført i gode å kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringspunktet. Dagens krav til isolering og tetthet er strengere enn da bygget ble oppført. Avvik som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og bruksslitasje. Boligen har blitt noen år og det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger. Tilstandsgrad er hovedsakelig TG 1.

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

Leilighet - Byggeår: 2019

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Isolererglass i treramme. Overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet.

Ytterdør i tre. Verandadør i tre med isolerglass.

Fra stue er det utgang til en terrasse på ca 10m2 oppsatt i trekonstruksjoner.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv er preget av parkett og fliser.

Vegger er preget av malte plater og fliser.

Himling er med malte overflater.

Innvendige fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Membran er dokumentert av "uavhengig kontroll" forbindelse av ferdigattest.

Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.

Gulv har keramiske fliser med gulvvarme.

Plastsluk med klemring. Membranen er vurdert ut fra alder.

Baderomsinnredning består av dusjnisje, servant med underskap, wc og opplegg for vaskemaskin.

Balansert ventilasjon.

Det er tatt hull i vegg.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode.

Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%.

Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandeatteri. Belysning over benkeplaten. Integrerte hvitevarer bestående av platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kombinert kjøl/frys. Kjøkkenventilator montert over kokeplass.

Kjøkkenventilator med avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har rør i rør system.

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

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

På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er meget begrenset. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera. Boligen har en balansert ventilasjonsanlegg. Boligen har vannbåren varme i gulvene. Et godt vedlikeholdt vannbårent varmeanlegg kan ha en total levetid på 40–60 år, men enkeltkomponenter må typisk byttes ut underveis.Rør støpt i betonggulv har høy beskyttelse og lang levetid. Hovedsikring med underkurser. Automatsikringer. Overspenningsvern.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	65 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	65 m ²
Totalpris	2 950 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Oppdragsnr.: 11411-3210

Befaringsdato: 22.09.2026

Side: 5 av 16

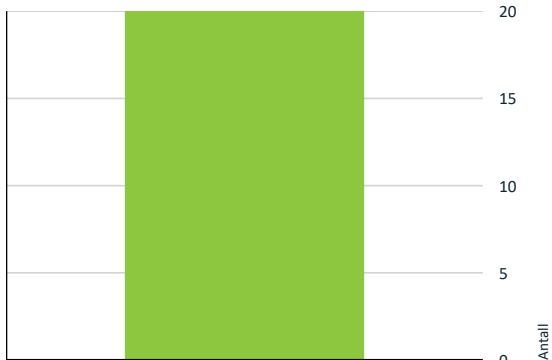
Jacob Hilditch' gate 3 , 1724 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1742
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstingeniøren beskriver de ulike elementene på eiendommen og har vurdert en samlet salgspris for eiendommen. Verditaksten og beskrivelsen er basert på en visuell besiktigelse, uten inngrep i bygningenes konstruksjoner. Det tas derfor forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved en vanlig visuell befaring. Møbler, inventar og utstyr er ikke flyttet på av takstmann under befaringen. Takstingeniøren har på denne bakgrunn ikke ansvar for opplysninger om feil og mangler som først kunne vært avdekket ved en mer inngående undersøkelse av takstobjektet. Selve driften på eiendommen er ikke vurdert. Det presiseres at bygningene kun er beskrevet ut fra en enkel visuell befaring. Det presiseres at bygningene kun er beskrevet ut fra en enkel visuell befaring. VVS- og elektriske anlegg er ikke vurdert, da dette ligger utenfor takstmannens godkjenning. Takstmann legger til grunn at alle bygninger og bruken av dem er godkjent av rette myndighet. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Det er ikke foretatt vurdering av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår av denne rapporten. Tilleggsbygg, som garasje og lignende, er ikke tilstandsvurdert – disse er kun gitt en enkel beskrivelse i forbindelse med arealmåling, og det er ikke satt tilstandsgrad for dem. Det er viktig å være klar over at dette er en brukt bolig. Brukte boliger vil normalt ha feil og mangler som en ny bolig ikke har, og disse kommer ikke alltid til syne før boligen har vært bebodd over tid. Boligen har noen år på seg, og det må derfor påregnes løpende vedlikehold og oppgradering av bygningsdeler i tråd med tilstandsgradene som er angitt i rapporten. En eiendom kan objektivt sett være i dårligere stand enn det en kjøper har grunn til å forvente, uten at dette kan legges verken selger eller takstmann til last. Det foreligger ikke opplysninger om nedgravde tanker på eiendommen, og det foreligger ikke opplysninger om skadedyr på eiendommen.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ⚠ Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.

Jacob Hilditch' gate 3 , 1724 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1742
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Boligens energimerking



Beskrivelse

Det foreligger energimerking datert 21.04.2020.

Energimerke



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Jacob Hilditch' gate 3 , 1724 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1742
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2019

Kommentar
Iflg eiendomsdata.

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen har en normal standard.

Vedlikehold
Boligen er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

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

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdør i tre. Verandadør i tre med isolerglass.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Fra stue er det utgang til en terrasse på ca 10m2 oppsatt i trekonstruksjoner.

INNENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulv er preget av parkett og fliser.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Vegger er preget av malte plater og fliser.
Himling er med malte overflater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige fyllingsdører.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Membran er dokumentert av "uavhengig kontroll" forbindelse av ferdigattest.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse
Gulv har keramiske fliser med gulvvarme.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Plastsluk med klemring. Membranen er vurdert ut fra alder.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Baderomsinnredning består av dusjnisje, servant med underskap, wc og opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Balansert ventilasjon.

Oppdragsnr.: 11411-3210

Befaringsdato: 22.09.2026

Side: 8 av 16

Jacob Hilditch' gate 3 , 1724 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1742
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Det er tatt hull i vegg.

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

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

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskum og ettgreps blandebatteri. Belysning over benkeplaten. Integreerte hvitevarer bestående av platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kombinert kjøl/frys. Kjøkkenventilator montert over kokeplass.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenventilator med avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Boligen har rør i rør system.

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

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i pvc plast.

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Boligen har en balansert ventilasjonsanlegg.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse
Boligen har vannbåren varme i gulvene.
Et godt vedlikeholdt vannbårent varmeanlegg kan ha en total levetid på 40–60 år, men enkeltkomponenter må typisk byttes ut underveis.Rør støpt i betonggulv har høy beskyttelse og lang levetid.

⚠ 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.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Et-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.

Beskrivelse
Hovedsikring med underkurser. Automatsikringer. Overspenningsvern.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Oppdragsnr.: 11411-3210

Befaringsdato: 22.09.2026

Side: 9 av 16

Jacob Hilditch' gate 3 , 1724 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1742
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befarings tidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Jacob Hilditch' gate 3 , 1724 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1742
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

65 m²/65 m²

Leilighet: Entré, Bad, Kjøkken, Stue, Soverom, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 3 450 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 300 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		2 950 000
Tillegg for andel fellesformue	+	30 349
Fradrag for andel felles gjeld	-	692 320
Konklusjon markedsverdi		2 300 000

Markedsvurdering

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

Jacob Hilditch' gate 3 , 1724 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1742
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Beregninger

Teknisk verdi bygninger		
Leilighet		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 180 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.	2 850 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 850 000
Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtkostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtkostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markeditilpasning for beliggenhet.		
Normal tomtverdi	Kr.	600 000
Beregnet tomtverdi	Kr.	600 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 450 000

Jacob Hilditch' gate 3 , 1724 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1742
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

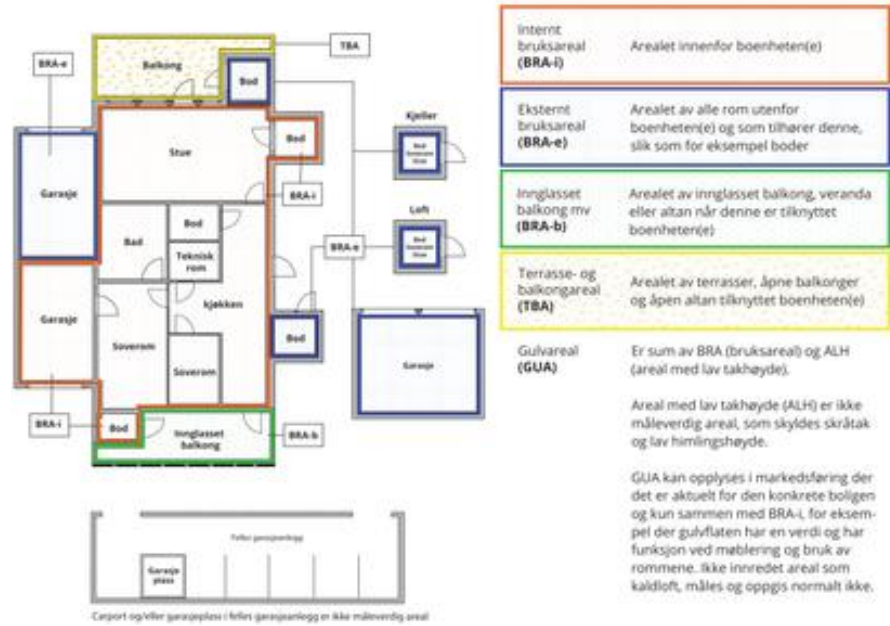
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Areal 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.

Jacob Hilditch' gate 3 , 1724 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1742
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Arealer

Leilighet					
Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	65			65	10
SUM	65				10
SUM BRA	65				

Romfordeling			
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, bad, kjøkken, stue, soverom, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede		Rolle				
22.9.2026	Sigurd Grydeland		Takstingeniør				
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1	1742		0	8133.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Jacob Hilditch' gate 3							
Hjemmelshaver							
Storgata Terrasse Borettslag							
Andelsobjekt							
Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører			Eier av adkomstdokumenter		
822739032					Sarpsborg Kommune		

Oppdragsnr.: 11411-3210

Befaringsdato: 22.09.2026

Side: 14 av 16

Jacob Hilditch' gate 3 , 1724 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1742
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
63	30 349 31.12.2025	692 320 09.09.2026

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Tinglyste/andre forhold

Alle opplysninger om hva som er gjort av oppgradering/ påbygging/ modernisering av boligen, hvem som har utført arbeidet, samt alle opplysninger om når dette er gjort, er fra eier.
Alle opplysninger om produktnavn samt merke er fra eier. Det er ikke fremvist produktblad.

Utbredelse av skjevgkre er stadig økende. Med hensyn til den store spredningsevnen skjevgkre har på grunn av omfattende varetransport og reisevirksomhet, anslås det at man kan forvente å finne skjevgkre i en stor andel av den norske bygningsmassen. Skjevgkre sprer seg til dels uavhengig av bygningsmessige svakheter og kan være vanskelige å oppdage. Det innebærer at man må gjøre regning med forekomster av skjevgkre i norske boliger og fritidsboliger. Det ble ikke opplyst eller påvist skjevgkre under befaring. Denne rapporten begrenser seg til leiligheten som vil normalt omfatte seksjonseier / andelseiers vedlikeholds ansvar.

Denne tilstandsrapporten omfatter derfor ikke byggets fellesdeler som feks tak, drenering og kjeller.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar		Status	Sider Vedlagt
Energirapport	21.09.2026			Gjennomgått	Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	24.09.2026			Gjennomgått	Nei
Kommunalinformasjon	24.09.2026			Gjennomgått	Nei
Forretningsførerinfo	24.09.2026			Gjennomgått	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.09.2026	
2	29.09.2026	
For gyldighet på rapporten se forside		

Oppdragsnr.: 11411-3210

Befaringsdato: 22.09.2026

Side: 15 av 16

Jacob Hilditch' gate 3 , 1724 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1742
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befarings tidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Håvard Bøe

Dato utkjørt: 09.09.26 Side 1 av 2

Storgata Terrasse Borettslag	Vår ref.:	180/63
Jacob Hilditch' gate 3	Type:	Tilknyttet borettslag
1724 SARPSBORG	Eiere:	Sarpsborg Kommune
Organisasjonsnr:	822 739 032	Andelsnr: 63

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned:	9 494	
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning		
Felleskostnader:	Felleskostnader	4 601
	Renter	2 947
	Avdrag	1 327
Tilleggsytelser:	Eiendomsskatt	619

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	692 320	Gjeld siste årsoppg.: 700 396
Klient ajourf. lån:	87 705 522,79	Klient gj. s. årsoppg.: 64 483 994

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 10808999590, Sparebank 1 Østfold Akershus

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 09.09.2026: 5.34% pa.
Antall terminer til innfrielse: 92
Saldo per 09.09.2026: 47 200 918
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.09.2019 (siste termin 30.06.2049)
Lånet er åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 10807003521, Sparebank 1 Østfold Akershus

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 09.09.2026: 5.34% pa.
Antall terminer til innfrielse: 92
Saldo per 09.09.2026: 16 540 174
Andel av saldo: 692 320
Første termin/første avdrag: 30.12.2019 (siste termin 30.06.2049)
Lånet er åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Tommy Kruse
Adresse: Jacob Hilditch' gate 11
Postnr/-sted: 1724 SARPSBORG
Telefon: Mob.: 91519424
E-post: storgataterasse.borettslag@gmail.com

6: Ligning - 2025

Annen formue:	30 349	Gjeld:	700 396	Andre inntekter:	1 200
		Utgifter:	38 488		

7: Pålydende

Pålydende:	Opprinnelig innskudd:	1 890 000
Andelsnr:	63	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	1/1742		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	8133

9: Forsikring

Forsikret i:	Storebrand Forsikring AS	Polisenr:	2201842
--------------	--------------------------	-----------	---------

Oppdragsnr.: 11411-3210

Befaringsdato: 22.09.2026

Side: 16 av 16

Boligopplysninger:		Saksbehandler: Håvard Bøe	Dato utkjørt: 09.09.26	Side 2 av 2
Storgata Terrasse Borettslag	Vår ref.:	180/63		
Jacob Hilditch' gate 3	Type:	Tilknyttet borettslag		
1724 SARPSBORG	Eiere:	Sarpsborg Kommune		
Organisasjonsnr: 822 739 032				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger				
Ferdigstillt:	01.06.2019		SSBnr:	H0101
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Vannbåren varme	
Heis:	Nei			
Parkeringstype:	Biloppstillingsplass i felles garasje ()			
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2	
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet	
Ansiennitetsregler:	1 - Intern - andelseier i borettslaget			
	2 - Felles forkjøpsrett			
	2 - Medlem i SOBBL			
Fasiliteter:				

Annen informasjon:

ORDENSREGLER
FOR
Storgata Terrasse borettslag

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget samt sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom kl. 23:00 og kl. 07:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.

Ved spesielle anledninger som medfører ekstra støy etter kl. 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger 2-3 dager i forkant.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager kl. 07:00 – 20:00
- i helg og på helligdager kl. 10:00 – 18:00

Det er beboers ansvar å sørge for at håndverkere man benytter rydder og ikke etterlater materialer og avfall.

For å unngå lysforurensing i mørketida bør man unngå å bruke lyslenker som blinker i alle regnbuens farger.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.

ORDENSREGLER
FOR
Storgata Terrasse borettslag

- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkonger/terrasser holdes ryddige.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger eller lignende. Det vises til «**Veileder sol- og vindavskjerming**» som er lagt ut som oppslag i portalen .

Parabolantenner og varmepumper tillates ikke.

Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagslovens §§ 5-3 flg.

4. Fellesarealer/avfallshåndtering

Beboerne har ansvar for å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Borettslaget har nedgravde avfallscontainere ved hovedinnkjøringen til borettslaget. Det finnes avfallscontainere for restavfall, matavfall, papir, glass/metall og plast. Restavfall skal pakkes og lukkes i tette poser av hensyn til lukt. Matavfall skal pakkes i særskilt avfallspose.

Avfall skal ikke settes utenfor avfallscontainerne.

Batterier, elektrisk avfall, maling, oljerelaterte produkter, pappemballasje, isopor, hageavfall og annet avfall som ikke er restavfall, må den enkelte beboer selv levere til egnet avfallsmottak, for eksempel til Gatedalen Miljøanlegg.

Flytte og ryddeavfall som ikke er ment for avfallscontainere i borettslaget, må fraktes bort for egen regning.

Se forøvrig Sarpsborg kommunes hjemmesider for å lese mer om kildesortering.

For å unngå tiltrekking av skadedyr skal man ikke legge ut mat eller mate fugler på borettslagets område.

Beboerne har ansvar for å behandle lekeplasser med lekeapparater og utstyr som er montert på fellesarealene på en forsvarlig måte. Lekeapparater skal kun benyttes til sitt formål.

Ingen kan bruke fellesarealet i garasjekjeller til oppbevaring. Benytt egen bod til oppbevaring av personlige eiendeler og sykkelparkering til plassering av sykler.

Det er ikke tillatt å montere festeanordninger i fellesarealer og/eller parkeringsplasser.

5. Kjøring og parkering

Hver andel (leilighet) disponerer en eller to parkeringsplasser i garasjekjeller.

ORDENSREGLER
FOR
Storgata Terrasse borettslag

Parkeringsplasser skal kun benyttes til parkering av personbiler, mindre varebiler, motorsykler og tilhengere.

Gjesteparkeringene er kun for besøkende til beboere i borettslaget.

Kjøring og parkering inne på borettslagets område er ikke tillatt bortsett fra strengt nødvendig nyttekjøring og det må ikke være til hinder for utrykningskjøretøy som sykebil/brannbil m.m.

Beboere i borettslaget som disponerer parkeringsplass i garasjeanlegget, kan kun leie ut plassen til andre beboere i borettslaget. Styret skal informeres om slik utleie.

Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er HC-plasser. Disse plassene disponeres i henhold til vedtektene.

Lading av el-bil/ladbar hybrid skal kun skje i garasjekjeller når godkjent ladepunkt er etablert. Styret skal kontaktes før ladepunkt etableres jfr vedtektene.

El-sparkesykler skal av hensyn til brannsikkerhet oppbevares utendørs.

6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt i borettslaget, men dyreholdet må ikke være til sjenanse for andre beboere. Før anskaffelse skal det sendes skriftlig søknad til styret.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke er til sjenanse for andre. For å unngå skader på borettslagets plenareal skal hunder luftes utenfor borettslaget. Bruk avfallspose for hund!

7. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal borettslaget sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

Brannslukningsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom. **NB! Apparatet skal vendes opp/ ned en gang i året.**

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

8. Andre bestemmelser

Grilling på terrasser og balkonger er tillatt, men kun med gass eller elektrisk grill.

Borettslaget har ikke anvist tørkeplass for tøy. Tørking/lufting av tøy m.m. skal ikke foregå over balkongers rekkverk eller være til sjenanse for naboer.

ORDENSREGLER
FOR
Storgata Terrasse borettslag

9. Røyking

Det anmodes om å begrense røyking på verandaer/terrasser av hensyn til naboer.

10. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold og kan føre til sanksjoner.



Vedtekter for Storgata Terrasse borettslag
tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt 10.04.2019, sist endret april 2026

Vedtekter

for Storgata terrasse borettslag org. nr. 822 739 032
tilknyttet
Sarpsborg og Omegns boligbyggelag

Vedtatt på stiftelsesmøtet den 10. april 2019.
Punkt 5-1 (1) og (2) endret på generalforsamling 23.04.2026.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Storgata terrasse borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 10.000,-

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

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

(4) I tillegg har et boligbyggelag eller en arbeidsgiver som skal leie ut bolig til sine ansatte rett til å eie inntil 20 % av andelene.

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for



Vedtekter for Storgata Terrasse borettslag
tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt 10.04.2019, sist endret april 2026

at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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



Vedtekter for Storgata Terrasse borettslag
tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt 10.04.2019, sist endret april 2026

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

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Dyrehold kan kun nektes av styret dersom dette er til vesentlig ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

(6) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold



Vedtekter for Storgata Terrasse borettslag
tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt 10.04.2019, sist endret april 2026

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l. I tillegg har andelseieren ansvar for å klippe plen på den del av fellesarealet som er naturlig i tilknytning til den enkeltes bolig, samt holde eventuell hekk på dette området vedlike. Andelseierne må sørge for fri adkomst til den enkeltes bolig på både for- og bakside av husrekkene.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt,



Vedtekter for Storgata Terrasse borettslag
tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt 10.04.2019, sist endret april 2026

herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utf ring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

5-3 Lading av el.bil/ladbar hybrid

Lading av el.bil/ladbar hybrid i borettslaget, skal **kun** forgå i P-kjellere. Det etablerte anlegget/infrastrukturen, som er etablert for dette formålet, **skal** benyttes. Beboere som har behov for å knytte seg til anlegget, melder dette skriftlig til borettslagets styre som igjen bestiller nødvendig utstyr og montering av el-entreprenøren som har levert anlegget, og som svarer for anleggets garanti/reklamasjon. Beboere som bestiller tilknytning til anlegget/infrastrukturen, må selv dekke alle kostnader som påløper for sin installasjon.

Alle som benytter anlegget/infrastruktur må følge de til enhver tid gjeldende retningslinjer for dette.

5-4 Parkeringsplasser

Alle leilighetene i borettslaget disponerer minst en p-plass i parkeringskjellerene, noen leiligheter disponerer to p-plasser. Det er etablert 7 p-plasser i parkeringskjellere, med HC-størrelse. Ved dokumentert behov for HC-plass, må beboere som disponerer HC-plass, gi fra seg disposisjonsretten til denne, og skal midlertidig disponere en annen p-plass. Dette gjøres fortrinnsvis ved bytte. Når dokumentert behov for HC-plass ikke lenger er til stede, skal opprinnelig tildeling igjen gjøres gjeldende. Det er styret som har ansvar for at disse retningslinjene blir fulgt opp og at tildelingene skjer på en smidig m te i samarbeid med de berørte beboere.

Parkering og kjøring av motorkjøretøy skal bare forgå på områder som er beregnet for det. Parkeringsplasser i p-kjeller skal tas i bruk f r fellesparkering benyttes.

5-5 Endringer av bygning

5-5-1 Endringer

(1) Andelseier har ikke rett til å ombygge, p bygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke. Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen for øvrig (så som parabolantennar, andre antenner og varmepumper)

(2) Samtykke til å gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor, kan bare gis av generalforsamlingen jfr. punkt 8-3, med unntak av tiltak som fremkommer i pkt. 5-5-4.

(3) Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, med unntak av nødvendige tiltak grunnet en andelseiers funksjonshemming, jfr. borettslagsloven   5-11.

5-5-2 Vilkår

(1) Samtykke til å gjennomføre slike endringer gis i tilfelle på følgende vilkår:

(a)Tilbygg, innretninger o.l. (heretter kalt tiltaket) som andelseier etter samtykke har satt opp på borettslagets eiendom skal følge enheten, med de rettigheter og plikter dette medfører.



Vedtekter for Storgata Terrasse borettslag
tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt 10.04.2019, sist endret april 2026

- (b) Andelseier vil selv forestå byggearbeidet, og er ansvarlig for at arbeidet er faglig forsvarlig og korrekt utført. Andelseier har videre hatt prosjekteringsansvaret. Arbeidet skal være utført i overensstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav.
- (c) Andelseier forplikter seg til selv å sørge for kontroll av prosjektering og utført arbeid.
- (d) Samtykket omfatter kun oppføring /endring i henhold til fremlagte tegninger.
- (e) Arbeidene betales av andelseieren.
- (f) Alle direkte utgifter som borettslaget får som et resultat av arbeidet, betales av andelseieren.
- (g) Med mindre annet er særlig avtalt forplikter andelseier seg til for egen regning å sørge for forsvarlig vedlikehold, inklusiv utskiftning og modernisering av tiltaket.
- (h) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå som følge av arbeidene. Andelseieren må erstatte all skade, herunder skade på lagets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av andelseieren, hans husstand, fremleietaker, håndverkere eller andre han har gitt adgang til borettslaget.

(2) Andelseier er videre kjent med at denne kan bli pålagt på egen kostnad å fjerne hele eller deler av tiltaket dersom dette skulle være nødvendig i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningene. Dersom hele eller deler av tiltaket fjernes som følge av slike arbeider, må andelseier selv besørge oppsett av nytt tilsvarende dersom dette er ønsket.

(3) Generalforsamlingen kan fastsette tilleggsvilkår

5-5-3 Gjennomførte forandringer

Alle forandringer som andelseier eller tidligere andelseier har latt gjennomføre på eiendommen og/eller dens bygninger, med eller uten borettslagets samtykke, er utført på andelseiers ansvar og risiko. Alt slikt arbeid skal være utført forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig. Ved gjennomføringen av slike arbeider har andelseier overtatt det fulle fremtidige ansvaret for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeider.

5-5-4 Tillatelser – innglassing av balkonger, solskjerming/markiser/screens

Styret har fullmakt til å behandle søknader om oppsett/etablering av innglassing av balkonger helt eller delvis og solskjerming/markiser/screens. Jfr. pkt 5-5-1, 5-5-2 og 5-5-3.

Andelseiere som ønsker å gjennomføre tiltak som omfatter ovennevnte, skal sende skriftlig søknad til styret om tiltaket.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av



Vedtekter for Storgata Terrasse borettslag
tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt 10.04.2019, sist endret april 2026

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

7-3 Individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN ordning)

Borettslaget skal tilby andelseierne mulighet for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld. I den forbindelse skal borettslaget ha etablert sikring for tap av felleskostnader gjennom skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS eller tilsvarende.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 høyst 6 andre medlemmer med minst 1 varamedlem.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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



Vedtekter for Storgata Terrasse borettslag
tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt 10.04.2019, sist endret april 2026

en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling



Vedtekter for Storgata Terrasse borettslag
tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt 10.04.2019, sist endret april 2026

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

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrедende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.



Vedtekter for Storgata Terrasse borettslag
tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt 10.04.2019, sist endret april 2026

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Storgata Terrasse Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Tidspunkt: Torsdag 23.04.2026 kl. 18:00
Sted: Filadelfiakirken, Astridsgate 18, Sarpsborg.

Til behandling foreligger:

- 1 Konstituering
- 1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden
- 2 Årsmelding for 2025
- 3 Regnskap og revisors beretning for 2025
- 4 Innkomne saker
- 4.1 Saker fra andelseier - Ønske om bedre oppfølging av aktuelle saker og fremtidig vedlikeholdsplan

4.2 Sak fra styret - Endring av vedtektene pkt. 5.1 (1) og 5.1. (2)
- 5 Godtgjøring til styret
- 6 Valg
- 6.1 Valg av styreleder for 2 år

6.2 Valg av styremedlemmer

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

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

13.04.2026

Hilsen styret i Storgata Terrasse Borettslag

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2. Årsmelding for 2025

3. Regnskap og revisors beretning for 2025

4. Innkomne saker

4.1 Saker fra andelseier - Ønske om bedre oppfølging av aktuelle saker og fremtidig vedlikeholdsplan

Følgende er meldt inn fra andelseier Frank Wevelstad:

Sak 1

Ønske om bedre oppfølging av aktuelle saker;

- 1. Fuktinntregning p-garage: Lite informasjon og oppfølging av vannlekkasje i taket på nedre parkeringsplass. Risiko for stor omkostning for oss beboere, om vi ikke følger opp dette med utbygger.
- 2. Problemer med utgangsdørene fra garagen. Dette har vært et problem siden 2021, årsaken må ligge i grunnarbeidene foran dørene. Skal utbygger slippe unna denne saken også? Ønsker vi beboere at styret fortsatt skal være like passive ovenfor utbygger i disse sakene?

Sak 2

"Fremtidig vedlikeholdsplan"

I årsmeldingen for 2023 sto det at utarbeidelse av fremtidig vedlikeholdsplan var under arbeid og planlegging. Ved generalforsamlingen i 2025 var den ikke klar, legges den frem på generalforsamlingen i år?

Om den ikke legges frem for generalforsamlingen 2026, har styret en tidsplan for dette arbeidet?

Forslag til vedtak: Styrets innstilling/orientering tas til etterretning.

Styrets innstilling: Styret viser til innsendte saker fra andelseier Frank Wevelstad. Sakene er utformet som spørsmål og kommentarer, og ikke som forslag til vedtak. Generalforsamlingen kan derfor ikke stemme over disse, men styret ønsker likevel å gi en grundig orientering.

Parkeringsgarasje - fuktinntregning:

Arbeidet med riss og fuktproblematikk i parkeringskjelleren har pågått over flere år og har vært tema på tidligere års generalforsamlinger gjentatte ganger. Styret har reklamert saken overfor utbygger, som har akseptert reklamasjonen og tatt ansvar for utbedringen.

For å sikre en forsvarlig behandling av saken har styret innhentet uavhengige vurderinger fra konsultentselskapene COWI og Norconsult. Begge konkluderer med at:

- Rissene skyldes i hovedsak naturlige forhold som svinn og støpeskjøter.
- Rissene medfører ingen fare for konstruksjonens sikkerhet.
- Metoden som er brukt for tetting (Penetron) er anerkjent og hensiktsmessig.

Borettslagets utgifter i forbindelse med konsulentrådgivning ang. garasjetak var kr 80 701 i 2025.

Styret har ikke registrert ny fukt etter siste tetting.

Ut fra dagens situasjon vurderer styret at reklamasjonen er håndtert på en tilfredsstillende og anerkjent måte, og at saken per nå kan betraktes som avsluttet. Styret vil likevel følge utviklingen tett og melde fra til utbygger dersom nye forhold oppstår.

Utgangsdører fra garasjene:

Styret har, over flere år, fulgt opp problemene knyttet til utgangsdørene fra garasjene. Utbygger har blant annet forsøkt å heve dørbladene for å kompensere for telehiv, men tiltakene har ikke gitt ønsket effekt.

Styret har fortsatt dialog med utbygger for å sikre en løsning som gir stabil og sikker funksjon. Vår forventning er at videre tiltak avklares i løpet av 2026. Saken vurderes ikke som avsluttet, og styret følger opp dette som en prioritert oppgave.

Vedlikeholdsplan:

Styret hadde i 2025 vedlikeholdsplan ute på anbud. System og leverandør er valgt, og arbeidet med tilstandsregistrering av bygningsmassen er i gang.

Vedlikeholdsplanen består av to hoveddeler:

- 1. Tilstandsregistrering av bygninger og bygningsdeler
- 2. Prioritering av tiltak, med anslått tidslinje og kostnader

Før hele planen kan ferdigstilles må tilstandsregistreringen fullføres. Styret forventer at fullstendig vedlikeholdsplan vil være ferdig i løpet av 1. halvår 2026.

Selv om planen ikke er ferdigstilt, peker foreløpige vurderinger på at utbedring av telehiv foran utgangsdører fra garasjer og behandling av trefasader er tiltak som sannsynligvis vil bli tidlig prioritert.

Oppsummering	
	Styret er av den oppfatning at man har fulgt opp sakene med utbygger og eksterne fagmiljøer, og vi opplever at sakene håndteres i tråd med god forvaltningspraksis og borettslagets interesser. Vedlikeholdsplanen er under arbeid og vil gi et bedre og mer langsiktig grunnlag for framtidige prioriteringer.
	Styret takker for engasjementet og vil fortsette å orientere beboerne i takt med at arbeidene utvikler seg.
4.2 Sak fra styret - Endring av vedtektene pkt. 5.1 (1) og 5.1. (2)	
I løpet av 2025 har styret vært i dialog med flere andelseiere om ansvarsforhold knyttet til utvendige screens. Styret har i denne dialogen vært tydelige på at ansvar for installasjon, drift og vedlikehold av utvendige screens bør ligge hos den enkelte andelseier. Dette samsvarer også med praksis i andre borettslag og sameier tilknyttet SOBBL.	
Dagens vedtekter gir ikke en klar regulering av ansvarsforholdet angående sceens. For å sikre tydelige ansvarsforhold, forutsigbarhet for andelseierne og en praksis som er i tråd med øvrige borettslag, foreslår styret derfor en presisering i vedtektene. Endringen innebærer at vedtektene uttrykkelig fastslår at ansvar for utvendige screens ligger hos andelseier.	
Styret ønsker derfor å presisere vedtektene, slik at vedlikeholdsansvar for utvendig screens tydeliggjøres. Se vedlegg hvor forslag til endring fremkommer i rød tekst.	
Saken krever 2/3-flertall av de avgitte stemmer.	
Forslag til vedtak:	Vedtektene pkt. 5-1 (1) og 5-1 (2) endres til følgende:
	(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater, innvendige flater samt utvendige screens. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
	(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, innvendige dører med karmer og utvendige screens.
5. Godtgjøring til styret	
Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2025 til ordinær generalforsamling 2026.	
Forslag til vedtak:	Styrehonoraret reduseres fra kr. 240 000 til kr 200 000.
Styrets innstilling:	Styret viser til årsmeldingen for 2025, som oppsummerer et år med høy aktivitet og mange oppgaver innen drift, vedlikehold, HMS, avtaleoppfølging og beboerkommunikasjon. Det er gjennomført jevnlige styremøter og behandlet et stort antall saker mellom møtene. Etter generalforsamlingen i 2025 ble styret redusert med ett medlem, noe som har medført at arbeidsbelastningen er fordelt på de gjenværende

	styremedlemmene gjennom perioden.
	Styret ønsker å praktisere en nøktern og ansvarlig linje i spørsmål om godtgjøring. På bakgrunn av arbeidsmengden, borettslagets økonomi og nivået i sammenlignbare borettslag, vurderer styret at en samlet godtgjøring på kr 200 000 er et balansert og forsvarlig nivå.
	Styret foreslår derfor at honoraret reduseres fra tidligere fastsatte kr 240 000 til kr 200 000, uten indeksregulering.
6. Valg	
	Styret har bestått av:
	Styreleder, Reidun Grindal Styremedlem, Hans Øyvind Reiersen Styremedlem, Tommy Kruse Styremedlem, Morten Olav Skinnarmo Varamedlem, Tine Merete Holter
6.1 Valg av styreleder for 2 år	
Styreleder Reidun Grindal ble på generalforsamling i 2025 valgt for 1 år, og er derfor på valg.	
Valgkomiteens innstilling: Tommy Kruse velges som styreleder for 2 år.	
6.2 Valg av styremedlemmer	
Hans Øyvind Reiersen er på valg i 2026. Hans Øyvind Reiersen velges som styremedlem for 2 nye år	
Styremedlem Tommy Kruse er ikke på valg som styremedlem i 2026, men valgkomitèen innstiller han som ny styreleder for 2 år. Hvis Tommy Kruse velges som styreleder må det velges nytt styremedlem for 1 år.	
Valgkomiteens innstilling: Tine Holter (tidligere varamedlem) velges som styremedlem for 1 år.	
6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år	
Valgkomiteens innstilling: Lars Thomas Gustavsen (ny) velges som varamedlem for 1 år.	
6.4 Valg av valgkomite for 1 år	
Foreslås av generalforsamlingen.	
6.5 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år	
Foreslås av generalforsamlingen.	

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

gir med dette fullmakt til:

for å stemme på mine vegne på ordinær generalforsamling i 2026 i Storgata Terrasse Borettslag.

Sted og dato: _____, ____/____-2026

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

Viktig å vite om fullmakter:

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

Årsmelding for Storgata Terrasse Borettslag for 2025

Storgata Terrasse Borettslag, org.nr. 822739032 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Storgata Terrasse Borettslag er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Borettslaget består av 71 enheter, og har beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Borettslagets bygninger er forsikret i Storebrand Forsikring AS.

Styret har bestått av

Styreleder, Reidun Grindal, Valgt fra 15.05.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, Tommy Kruse, Valgt fra 15.05.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Hans Øyvind Reiersen, Valgt fra 14.05.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Morten Olav Skinnarmo, Valgt fra 15.05.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Tine Merete Holter, Valgt fra 15.05.2025, Valgt for 1 år

Forretningsførsel og revisjon

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag, org.nr. 848 720 712 er forretningsfører.

Solhøi Revisjon AS, org.nr. 952 011 677 er revisor.

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2025

I 2025 er det byttet og malt plater ved inngangspartiet i nr. 15 etter en skade. Det har vært behov for å spyle opp avløp i nr. 15, samt at det er byttet fjærer til garasjeport til den nederste garasjen. Utover dette er det ikke utført vesentlig vedlikehold i 2025.

Se ellers "Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2025»

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2025

Det er avholdt 11 styremøter i 2025 og 83 saker er behandlet. I 2025 har styret mottatt, sendt og behandlet totalt 680 e-poster.

Styremøtene krever forberedelser, gjennomføring og etterarbeid. Utenom styremøter har også styremedlemmene jevnlig kontakt pr. telefon og e-post. Styremedlemmer deltar i tillegg på befaringer, møter med leverandører, SOBBL og andre. Etter generalforsamlingen i mai 2025 ble antall styremedlemmer redusert med et medlem.

Viktige saker som styret har arbeidet med i 2025:

- Revidert ordensreglement
- Inngått avtale med Sarpsborg kommune om drift av nedgravde avfallsanlegg
- Innhentet tilbud og inngått nye avtaler på følgende områder:
 - Grøntarealer
 - Brøyting/strøing
 - Service brannalarmanlegg
 - Service elektrisk anlegg
 - Borettslagets bygningsforsikring
- Ferdigstilt sak til generalforsamling om mulig etablering av vann- og energimålere i alle boenheter
- Oppfølging av forsikringssaker
- Oppfølging av andelseiere som flytter ut eller inn i borettslaget

- Økonomioppfølging og budsjettarbeid. Antall fakturaer mottatt og behandlet: 132
- Gjennomført service:
 - Årskontroll brann- og nødlysanlegg
 - VVS-anlegget (inkl. sprinkleranlegg)
 - EI-anlegg og brannvarsling
 - Dørlåser og dørpumper
 - Garasjeporter.
- Filterbytte ventilasjonsanlegg samtlige leiligheter
- Gått over fra spotpris-avtale til Norgespris på strøm og fjernvarmavtale
- Utredet og avklart hvor nedløpsrør i nedre garasje kommer fra
- Innhentet priser på bistand til utarbeidelse av vedlikeholdsplan og tilstandsrapport

Beboerne får informasjonsskriv som distribueres i postkassene og legges ut i portalen. I 2025 har styret publisert 8 informasjonsskriv.

Styret har løpende oppfølging av ladestasjoner i felles garasjeanlegg. Forbruksoversikt er oversendt forretningsfører for fakturering. Pr. 31.12.25 er det etablert 40 ladestasjoner. To av disse var nyetablert i 2025.

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Ferdigstilte vedlikeholdsplan:

Styret har inngått avtale med SOBBL om å utarbeide vedlikeholdsplan.

Egenkontroll elektro:

Styret vil gjennomføre årlig egenkontroll elektro.

Lekeplassutstyr og radonmålinger

Styret etablerer kontroll og service på lekeplassutstyr, og gjennomfører radonmålinger.

Grunnarbeider foran dører til dører til garasjeanlegg:

Styret planlegger utbedring av arbeid vedrørende grunnarbeid vedr. innganger til dører til garasjeanlegg.

Skjøtselplan:

Styret planlegger å få på en skjøtelsplan vedrørende uteområde.

Helse, miljø og sikkerhet

Styret har det overordnede ansvaret for arbeidet med helse, miljø og sikkerhets (HMS) og internkontroll for borettslaget etter Internkontrollforskriften. Styrets ansvar inkluderer risikovurderinger, oppfølging av lover og forskrifter, og iverksetting av nødvendige tiltak. HMS-arbeidet omfatter forebygging av ulykker, sikring av materielle verdier og tiltak som bidrar til et godt og trygt bomiljø. HMS og internkontrollarbeidet tar utgangspunkt i risikovurderinger. Nedenfor beskrives hvordan styret har arbeidet med HMS i 2025.

HELSE

Inneklima og ventilasjon. Alle boenheter har eget ventilasjonsanlegg og det er etablert rutiner for utskifting av ventilasjonsfilter 1 gang i året. Det er inngått serviceavtale på ventilasjonsanlegg for fellesarealer.

Renhold av fellesareal. Det er inngått avtale om renhold av fellesområder. Styret vurderer renholdet som godt, og har ikke registrert avvik/klager på renhold fra beboere.

Universell utforming og tilgjengelighet. Byggene i borettslaget sto ferdig i 2019 og er bygget et TEK17 (teknisk forskrift fra 2017). Borettslagets bygningsmasse tilfredsstiller kravene til universell utforming og styret anser tilgjengeligheten som meget god.

MILJØ

Avfallshåndtering og kildesortering. Borettslaget har nedgravd avfallsløsning og kildesorterer etter kommunens krav. I 2025 sorterte borettslaget i følgende fraksjoner: glass/metall, papir/papp, plast, matavfall og restavfall.

Energiforbruk. Byggene i borettslaget er bygget etter TEK 17. I boliger over 50 kvadratmeter er det krav til at de skal energimerkes. Boligene i borettslaget har fått klasse B og farge lysegrønn. Dette betyr at boligene er meget energieffektive og miljøvennlige ved at oppvarming skjer ved fornybar oppvarming (fjernvarme). Borettslagets energiforbruk til fjernvarme i 2025 var 654 610 kw/h. Strømforbruket til fellesarealer inkl. uteområder i 2025 var på 162 890 kw/h.

Grøntområder og uteareal. Borettslaget har inngått avtale med eksternt firma om

skjøtsel av grøntarealer og uteområder. Det ble inngått avtale med ny leverandør av disse tjenestene i 2025.

Planlagte tiltak 2026. Styret ønsker å få utarbeidet en skjøtelsesplan for uteområdene i 2026 som skal brukes som grunnlag for hvilke tiltak i uteområdene som skal prioriteres, samt hvilken standard uteområdene skal ha.

SIKKERHET

Risikovurderinger. Som grunnlag for alle rutiner og tiltak ligger risikovurderinger. På bakgrunn av risikovurderingene er det inngått avtaler om kontroll og service på mange ulike områder.

Serviceavtaler og avtaler om kontroll av tekniske anlegg. Styret har inngått følgende avtaler som tiltak for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet for beboere, og tilstrekkelig driftssikkerhet av bygning og tekniske anlegg:

- Serviceavtale brannalarmanlegg og nødlysanlegg
- Avtale om mottak av brannalarm
- Avtale om alarmoverføring
- Avtale om årskontroll og service av røykluker og ventilasjon
- Serviceavtale sprinkelranlegg
- Avtale om årskontroll dører og låser
- Serviceavtale garasjeporter
- Serviceavtale heiser
- Avtale om kontroll av elektriske anlegg (hvert 3. år)
- Serviceavtale sanitær/varmeanlegg
- Avtale om brøyting strøing (inngått ny avtale i 2025)

I tillegg har vil styret selv utføre årlige egenkontroll på elektriske anlegg fra og med 2026.

Avvik og tiltak. Styret mottar avvik i form av meldinger fra beboere i borettslaget, samt gjennom rapporter fra leverandører som har kontroll og service på borettslagets anlegg. Avvik følges opp fortløpende og lukkes etter hvert som avviket er utbedret. Eksempel på avvik borettslaget har fulgt opp og lukket i 2025 er observasjon av skadedyr (rotte), el-avvik (utskifting av lamper og skifte av elementautomat) og feil på brannmeldere.

Planlagte tiltak i 2026. Styret vil i 2026 innenfor HMS/internkontroll ha fokus på følgende oppgaver:

- Oppdatering risikovurderinger
- Kontroll og tiltak på lekeplassutstyr
- Gjennomføre radonmålinger (gjøres over tid i vinterhalvåret).

ANNET

Borettslaget har ingen ansatte, og har derfor ikke krav til å tilfredsstillе arbeidsmiljølovens krav om vern av arbeidstakers helse og sikkerhet. Pr. i dag gjennomføres det ikke dugnad i borettslaget. Ved dugnad er det spesielle rutiner som må på plass for å sikre forsvarlig HMS.

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.03.2026

Resultatregnskap for Storgata Terrasse Borettslag					
	Note	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		4 413 336	4 413 336	4 413 400	4 413 400
Innkrevde kostnader finans		5 087 345	5 300 672	5 241 100	4 771 500
Innkrevde andre kostnader	1	879 638	878 131	782 000	857 000
Innbetalt IN-ordning	2	3 770 023	675 000	0	0
Andre inntekter	3	477 849	395 825	0	0
Sum inntekter		14 628 192	11 662 964	10 436 500	10 041 900
KOSTNADER					
Styrehonorar	4	240 000	240 000	240 000	200 000
Arbeidsgiveravgift og pensjon		33 840	33 840	33 800	28 200
Revisjonshonorar	6	7 125	6 875	7 000	7 500
Forretningsførerhonorar		151 974	148 749	151 900	155 800
Vaktmester		57 504	142 551	150 000	60 000
Renhold		206 388	196 527	208 000	240 000
Drift og vedlikehold	7	584 736	576 615	586 000	645 000
TV/internett		469 120	410 387	426 000	495 000
Forsikringer		273 906	251 769	280 000	300 000
Kommunale avgifter		1 029 728	933 516	992 000	1 090 000
Eiendomsskatt		781 710	781 710	782 000	782 000
Kostnader strøm, energi		922 643	1 088 657	1 180 000	1 035 000
Andre driftskostnader	8	161 634	78 548	107 900	110 000
Sum kostnader		4 920 309	4 889 744	5 144 600	5 148 500
Driftsresultat		9 707 883	6 773 219	5 291 900	4 893 400
Finansnetto					
Renteinntekter		95 939	84 031	0	0
Rentekostnader		3 667 624	3 960 993	3 867 500	3 289 900
Sum finansielle poster		-3 571 685	-3 876 962	-3 867 500	-3 289 900
Resultat		6 136 198	2 896 257	1 424 400	1 603 500
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		6 136 198	2 896 257	0	0

Balanse for Storgata Terrasse Borettslag			
	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt	9, 14, 15	27 000 000	27 000 000
Bygninger	10, 14, 15	317 000 000	317 000 000
Sum anleggsmidler		344 000 000	344 000 000
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		160 809	116 141
Kundefordringer		3 689	3 808
Andre fordringer	11	309 726	462 021
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		2 219 314	1 912 267
Sum omløpsmidler		2 693 537	2 494 237
SUM EIENDELER		346 693 537	346 494 237

Balanse for Storgata Terrasse Borettslag			
	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		710 000	710 000
IN-innbetalinger	12, 14	24 243 662	20 951 489
Opptjent egenkapital		16 170 333	13 804 157
Sum egenkapital	13	41 123 995	35 465 647
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	14	64 483 995	69 675 271
Borettsinnskudd	15	240 800 000	240 800 000
Sum langsiktig gjeld		305 283 995	310 475 271
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til annet boligselskap		3 689	3 808
Leverandørgjeld		263 873	528 228
Påløpte renter		17 985	21 283
Sum kortsiktig gjeld		285 547	553 319
Sum gjeld		305 569 542	311 028 590
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		346 693 537	346 494 237

Storgata Terrasse Borettslag

Sted: _____, dato: _____

_____ Reidun Grindal Styreleder	_____ Tommy Kruse Styremedlem	_____ Morten Olav Skinnarmo Styremedlem
_____ Hans Øyvind Reiersen Styremedlem		

Noter

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter
Felleskostnadene innkreves månedlig.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres hvis de har en antatt levetid over tre år, og en kostpris som overstiger kr. 30.000. Varige driftsmidler som forringes i verdi, avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

Bygninger og tomter
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er ført opp i balansen etter fradrag for eventuelle avsetninger.

Disponible midler

I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Borettslagets årsregnskap tar ikke hensyn til viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Som eksempel kan nevnes opptak og avdrag på lån.

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene borettslaget har til disponering. Størrelsen på de disponible midlene er et viktig styringsverktøy i vurderingen av om det er nødvendig å endre felleskostnadene.

	2025	2024
Disponible midler pr 01.01.	1 940 918	1 456 222
Endring disponible midler		
Årets resultat	6 136 198	2 896 257
Avdrag lån	-1 421 254	-1 340 737
Nedkvittert IN	-477 849	-395 825
Nedbetaling andel fellesgjeld	-3 770 023	-675 000
Årets endring av disponible midler	467 072	484 695
Disponible midler	2 407 990	1 940 918
Omløpsmidler	2 693 537	2 494 237
Kortsiktig gjeld	-285 547	-553 319
Disponible midler	2 407 990	1 940 918

Noter

Note 1 - Innkrevde andre kostnader

	2025	2024
3604 Felleskostnader eiendomsskatt	781 668	781 668
3607 Eilbil lading	97 970	96 463
Sum	879 638	878 131

Note 2 - Innbetalt IN-ordningen

Nedbetaling andel fellesgjeld - en/ flere andelseiere har nedbetalt på sin andel fellesgjeld. Dette skal vises som inntekt i resultatregnskapet, men tilfører ikke likvide midler til borettslaget, da dette er en nedbetaling på lån. I disponible midler vises dette som "nedbetaling andel fellesgjeld". Se også note "Pantegjeld".

Note 3 - Andre inntekter

	2025	2024
3611 Nedkvittering IN-innskudd	477 849	395 825
Sum	477 849	395 825

Note 4 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2025 gjelder for valgperioden 2024/2025.

Note 5 - Ansatte og OTP

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

Note 6 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2025 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 7 - Drift og vedlikehold

	2025	2024
6600 Vedlikehold bygning	273 978	329 504
6601 Vedlikehold heis	166 734	102 838
6603 Vedlikehold uteområde	144 024	144 273
Sum	584 736	576 615

Vedlikehold bygning: Årlig service og kontroll av brann/nødllys/sprinkleranlegg/VVS, interkontroll el-anlegg, service leddporter, malearbeid inngangsparti, spyling avløpsrør, rep. av døråser samt diverse mindre anskaffelser.
Vedlikehold uteområde: Skjøtsel av grøntareal samt diverse mindre anskaffelser.

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

Noter

Note 8 - Andre driftskostnader

	2025	2024
6550 Driftsmateriell	3 750	1 000
6720 Honorar for økon.og jur.bistan	6 250	6 250
6790 Annen fremmed tjeneste	80 701	0
6860 Kurs og konferanser	500	0
7400 Kontingent	5 394	5 377
7700 Styre- og bedriftsfors. møter	4 687	7 550
7710 Generalforsamling/årsmøte	11 275	10 975
7770 Bank og kortgebyr	3 558	3 358
7771 Diverse purregebyr og renter	-520	-590
7790 Andre driftskostnader	5 682	4 654
7797 Alarmoverføring	40 365	39 975
7875 Tap på felleskostnader	-8	-1
Sum	161 634	78 548

Konto 7790 Andre driftskostnader gjelder medlemsskap i Huseiernes Landsforbund samt diverse mindre anskaffelser.

Note 9 - Tomt

Gnr. 1 bnr. 1742 i Sarpsborg kommune eies av borettslaget. Tomt anskaffet i 2019 til kostpris kr. 27.000.000.

Note 10 - Bygninger

Anskaffelsesår	2019
Kostpris	317 000 000

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

Note 11 - Andre fordringer

	2025	2024
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	309 726	462 021
Sum	309 726	462 021

Note 12 - IN-innbetalinger

Posten består av sum innløst andel fellesgjeld fratrukket årlige nedkvitteringer ihht. avdragsprofil på lån.

Note 13 - Endringer egenkapital

	2025	2024
Egenkapital 01.01.	35 465 647	32 965 214
Nedskrivning IN	-477 849	-395 825
Årets resultat	6 136 198	2 896 257
Egenkapital 31.12.	41 123 995	35 465 647

Noter

Note 14 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebank 1 Østfold Akershus	Sparebank 1 Østfold Akershus
Lånenummer:	10807003521	1080899590
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2019
Rentesats:	5.09 %	5.09 %
Beregnet innfridd:	30.06.2049	30.06.2049
Opprinnelig lånebeløp:	20 820 000	82 380 000
Lånesaldo 01.01:	17 075 525	52 599 746
Avdrag i perioden:	342 391	4 848 885
Lånesaldo 31.12:	16 733 134	47 750 861
Andelssaldo 01.01:	1 295 642	19 655 847
Innbetalt IN i perioden:	0	3 770 023
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	25 980	451 870
Andelssaldo 31.12:	1 269 662	22 974 000
Sum pantegjeld for lån:	18 002 796	70 724 860

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	2 704 337	2 704 337
	1	2 214 981	2 214 981
	1	2 111 959	2 111 959
	1	2 060 448	2 060 448
	1	2 034 692	2 034 692
	1	1 996 059	1 996 059
	1	1 867 281	1 867 281
	1	1 828 647	1 828 647
	1	1 802 892	1 802 892
	2	1 777 136	3 554 272
	1	1 468 069	1 468 069
	1	1 442 313	1 442 313
	1	1 313 535	1 313 535
	1	1 306 714	1 306 714
	1	1 249 146	1 249 146
	1	1 210 513	1 210 513
	1	1 089 506	1 089 506
	2	1 055 979	2 111 958
	1	1 037 625	1 037 625
	1	1 004 468	1 004 468
	1	985 744	985 744
	1	978 713	978 713
	1	967 356	967 356
	2	952 957	1 905 914
	4	933 863	3 735 452
	1	927 201	927 201
	2	907 922	1 815 844
	3	875 690	2 627 070
	4	869 011	3 476 044
	1	862 812	862 812

Noter

Pantegjeld

2	856 041	1 712 082
1	849 935	849 935
1	846 900	846 900
1	824 179	824 179
1	804 159	804 159
1	759 790	759 790
1	746 912	746 912
2	700 397	1 400 794
1	675 885	675 885
2	540 867	1 081 734
2	412 090	824 180
1	265 881	265 881

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

Noter

Note 15 - Borettsinnskudd

Borettsinnskudd fra 2019 kr 240.800.000.

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

Resultat og balanse med noter for Storgata Terrasse Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Storgata Terrasse Borettslag		
Styreleder	Reidun Grindal (sign.)	26.02.2026
Styremedlem	Morten Olav Skinnarmo (sign.)	25.02.2026
Styremedlem	Tommy Kruse (sign.)	26.02.2026
Styremedlem	Hans Øyvind Reiersen (sign.)	25.02.2026



SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskapsførelseskap

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Storgata Terrasse Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Storgata Terrasse Borettslag som viser et overskudd på kr 6 136 198. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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



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



SOLHØI REVISJON AS

Side 2

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldene lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 10. mars 2026
Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor



Solhøi Revisjon AS · Hundskinnveien 9B, 1711 Sarpsborg · E-post: post@solhol.no · Tlf: +47 69 13 83 33

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Storgata Terrasse Borettslag torsdag 23.04.2026 kl. 18:00 - Filadelfiakirken, Astridsgate 18, Sarpsborg..

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Sissel Berger Steen

1.2 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Sissel Berger Steen

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 25
Antall fullmakter: 3
Antall stemmer: 28

I tillegg møtte:
Medeier/andre: 7
Fra SOBBL: Sissel Berger Steen

Vedtak:
Registreringen ble godkjent:

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:
Valgt ble: Reidar Handelsby og Svein Gundersen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:
Godkjent.

2. Årsmelding for 2025

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Regnskap og revisors beretning for 2025

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

4. Innkomne saker

4.1 Saker fra andelseier - Ønske om bedre oppfølging av aktuelle saker og fremtidig vedlikeholdsplan

Følgende er meldt inn fra andelseier Frank Wevelstad:

Sak 1

Ønske om bedre oppfølging av aktuelle saker;

- 1. Fuktinntregning p-garage: Lite informasjon og oppfølging av vannlekkasje i taket på nedre parkeringsplass. Risiko for stor omkostning for oss beboere, om vi ikke følger opp dette med utbygger.
- 2. Problemer med utgangsdørene fra garagen. Dette har vært et problem siden 2021, årsaken må ligge i grunnarbeidene foran dørene. Skal utbygger slippe unna denne saken også? Ønsker vi beboere at styret fortsatt skal være like passive ovenfor utbygger i disse sakene?

Sak 2

"Fremtidig vedlikeholdsplan"

I årsmeldingen for 2023 sto det at utarbeidelse av fremtidig vedlikeholdsplan var under arbeid og planlegging. Ved generalforsamlingen i 2025 var den ikke klar, legges den frem på generalforsamlingen i år?

Om den ikke legges frem for generalforsamlingen 2026, har styret en tidsplan for dette arbeidet?

Styrets innstilling:

Styret viser til innsendte saker fra andelseier Frank Wevelstad. Sakene er utformet som spørsmål og kommentarer, og ikke som forslag til vedtak. Generalforsamlingen kan derfor ikke stemme over disse, men styret ønsker likevel å gi en grundig orientering.

Parkeringsgarasje - fuktinntregning:

Arbeidet med riss og fuktproblematikk i parkeringskjelleren har pågått over flere år og har vært tema på tidligere års generalforsamlinger gjentatte ganger. Styret har reklamert saken overfor utbygger, som har akseptert reklamasjonen og tatt ansvar for utbedringen.

For å sikre en forsvarlig behandling av saken har styret innhentet uavhengige vurderinger fra konsultentselskapene COWI og Norconsult. Begge konkluderer med at:

- Rissene skyldes i hovedsak naturlige forhold som svinn og støpeskjøter.
- Rissene medfører ingen fare for konstruksjonens sikkerhet.
- Metoden som er brukt for tetting (Penetron) er anerkjent og hensiktsmessig.

Borettslagets utgifter i forbindelse med konsulentrådgivning ang. garasjetak var kr 80 701 i 2025.

Styret har ikke registrert ny fukt etter siste tetting.

Ut fra dagens situasjon vurderer styret at reklamasjonen er håndtert på en tilfredsstillende og anerkjent måte, og at saken per nå kan betraktes som avsluttet. Styret vil likevel følge utviklingen tett og melde fra til utbygger dersom nye forhold oppstår.

Utgangsdører fra garasjene:

Styret har, over flere år, fulgt opp problemene knyttet til utgangsdørene fra garasjene. Utbygger har blant annet forsøkt å heve dørbladene for å kompensere for telehiv, men tiltakene har ikke gitt ønsket effekt.

Styret har fortsatt dialog med utbygger for å sikre en løsning som gir stabil og sikker funksjon. Vår forventning er at videre tiltak avklares i løpet av 2026.

Saken vurderes ikke som avsluttet, og styret følger opp dette som en prioritert oppgave.

Vedlikeholdsplan:

Styret hadde i 2025 vedlikeholdsplan ute på anbud. System og leverandør er valgt, og arbeidet med tilstandsregistrering av bygningsmassen er i gang.

Vedlikeholdsplanen består av to hoveddeler:

- 1. Tilstandsregistrering av bygninger og bygningsdeler
- 2. Prioritering av tiltak, med anslått tidslinje og kostnader

Før hele planen kan ferdigstilles må tilstandsregistreringen fullføres. Styret forventer at fullstendig vedlikeholdsplan vil være ferdig i løpet av 1. halvår 2026.

Selv om planen ikke er ferdigstilt, peker foreløpige vurderinger på at utbedring av telehiv foran utgangsdører fra garasjer og behandling av trefasader er tiltak som sannsynligvis vil bli tidlig prioritert.

Oppsummering

Styret er av den oppfatning at man har fulgt opp sakene med utbygger og eksterne fagmiljøer, og vi opplever at sakene håndteres i tråd med god forvaltningspraksis og borettslagets interesser. Vedlikeholdsplanen er under arbeid og vil gi et bedre og mer langsiktig grunnlag for framtidige prioriteringer.

Styret takker for engasjementet og vil fortsette å orientere beboerne i takt med at arbeidene utvikler seg.

Vedtak:

Styret avslutter ikke reklamasjonssakene som gjelder vanninntregning i garasjene og sidedører til garsjene. Styret følger opp og prioriterer disse sakene. (enstemmig)

4.2 Sak fra styret - Endring av vedtektene pkt. 5.1 (1) og 5.1. (2)

I løpet av 2025 har styret vært i dialog med flere andelseiere om ansvarsforhold knyttet til utvendige screens. Styret har i denne dialogen vært tydelige på at ansvar for installasjon, drift og vedlikehold av utvendige screens bør ligge hos den enkelte andelseier. Dette samsvarer også med praksis i andre borettslag og sameier tilknyttet SOBBL.

Dagens vedtekter gir ikke en klar regulering av ansvarsforholdet angående sceens. For å sikre tydelige ansvarsforhold, forutsigbarhet for andelseierne og en praksis som er i tråd med øvrige borettslag, foreslår styret derfor en presisering i vedtektene. Endringen innebærer at vedtektene uttrykkelig fastslår at ansvar for utvendige screens ligger hos andelseier.

Styret ønsker derfor å presisere vedtektene, slik at vedlikeholdsansvar for utvendig screens tydeliggjøres. Se vedlegg hvor forslag til endring fremkommer i rød tekst.

Saken krever 2/3-flertall av de avgitte stemmer.

Vedtak:

Vedtektene pkt. 5-1 (1) og 5-1 (2) endres til følgende:

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

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

(vedtatt mot 1 stemme)

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2025 til ordinær generalforsamling 2026.

Styrets forslag: Styrehonoraret reduseres fra kr. 240.000 til kr. 200.000

Andre forslag: Ingen

Vedtak:

Styret honoreres med kr. 200.000 til intern fordeling i styret.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder Reidun Grindal ble på generalforsamling i 2025 valgt for 1 år, og er derfor på valg.

Valgkomiteens innstilling: Tommy Kruse velges som styreleder for 2 år.

Andre forslag: Ingen

Vedtak:

Valgt ble: Tommy Kruse

6.2 Valg av styremedlemmer

Hans Øyvind Reiersen er på valg i 2026. Valgkomiteens innstilling: Hans Øyvind Reiersen velges som styremedlem for 2 nye år.

Andre forslag: Ingen

Styremedlem Tommy Kruse er ikke på valg som styremedlem i 2026, men valgkomitèen innstiller han som ny styreleder for 2 år. Siden Tommy Kruse ble valgt som styreleder må det velges nytt styremedlem for 1 år.

Valgkomiteens innstilling: Tine Holter (tidligere varamedlem) velges som styremedlem for 1 år.

Andre forslag: Ingen

Vedtak:
Valgt ble: Hans Øyvind Reiersen for 2 år og Tine Holter for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år
Valgkomiteens innstilling: Lars Thomas Gustavsen (ny) velges som varamedlem for 1 år.

Andre forslag: Ingen

Vedtak:
Valgt ble: Lars Thomas Gustavsen

6.4 Valg av valgkomite for 1 år
Forslag: Elling Ellingsen (gj.valg) og Reidun Grindal

Vedtak:
Valgt ble: Elling Ellingsen og Reidun Grindal.

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

Vedtak:
Valgt ble: Tommy Kruse som delegat og Morten Skinnarmo som varadelegat.

Protokollen ble opplest før den ble signert.

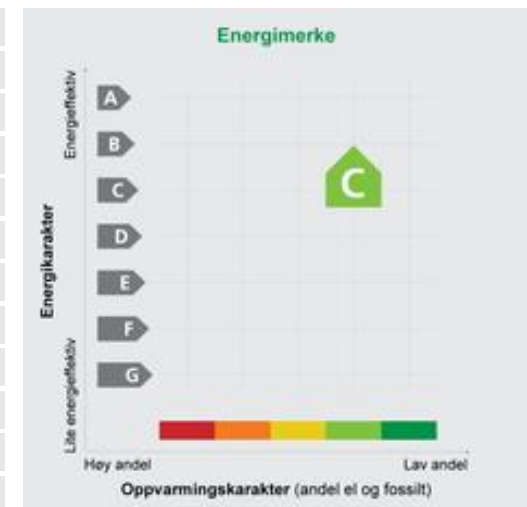
Protokoll for Storgata Terrasse Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Sissel Berger Steen (sign.)	23.04.2026
Sekretær	Sissel Berger Steen (sign.)	23.04.2026
Protokollvitne	Reidar Øyvind Handelsby (sign.)	23.04.2026
Protokollvitne	Svein Gundersen (sign.)	23.04.2026



Adresse	Jacob Hilditch' gate 3
Postnr	1724
Sted	SARPSBORG
Leilighetsnr.	
Gnr.	1
Bnr.	1742
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300631019
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2020-1120928
Dato	21.04.2020



Innmeldt av	Nipas AS v/ Christian Paus
-------------	----------------------------

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2019	
BRA:	62,8	
Dato for lekkasjetallmåling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Ikke angitt	
Energiregler (TEK-standard):		Angis kun for nybygg
Programvare:	Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet TEK-sjekk - 160907	

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)	
Adresse: Jacob Hilditch' gate 3	Gnr: 1
Postnr/Sted: 1724 SARPSBORG	Bnr: 1742
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr:
Bolignr: H0101	Festenr:
Dato: 21.04.2020 08:53:09	Bygnnr: 300631019
Energimerkenummer: A2020-1120928	
Ansvarlig for energiattesten: STORGATA TERRASSE BORETTSLAG	
Energimerking er utført av: Nipas AS v/ Christian Paus	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2019
Areal yttervegger	46,000 m²
Areal tak	0,000 m²
Areal gulv	62,800 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	18,000 m²
Oppvarmet BRA	62,800 m²
Totalt BRA	62,800 m²
Oppvarmet luftvolum	157,000 m³
U-verdi for yttervegger	0,163 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,000 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,120 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,800 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	28,662 %
Normalisert kuldebroverdi	0,090 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	81,000 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,700 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	86 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	85 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,500 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,500 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,510 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	94 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	24,682 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	0 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0,000 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,500 kW/(l/s)

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	16 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h
Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,950 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,950 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,000 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,800 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,100 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,500 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,085
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,200
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,360
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme, Vannbåren golvvarme, og tappevann, bolig;
Varmefordelingssystem	Som beskrevet over
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	AUTOMATISK
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,010
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,000
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,000
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,960
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	0,100
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	0,100
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,000

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,000
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,100

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,000
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,100

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,990
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,000
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,943

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,000
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,100

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,000
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,100

Klimastasjon / kilde	Oslo
Dato for beregning	20.04.2020
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene. En bruksdel er beregnet	

Beregningsprogram	
Navn programvare	TEK-sjekk
Versjon	160907
Produsent / leverandør	SINTEF Byggforsk
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	NS 3031:2014 validert dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Firma	Nipas AS
Navn person	Christian Paus
Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS	
Beregnet levert energi ved normalisert klima	7052,928 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	112,308 kWh/(m².år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4760,626 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	112,308 kWh/(m².år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7052,928 kWh/år
Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.	
Elektrisitet	0,000 kWh/år
Olje	0,000 liter/år
Gass	0,000 Sm³/år
Fjernvarme	0,000 kWh/år
Biobrensel	0,000 kg/år
Annen energivare	0,000 kWh/år
Totalt	0,000 kWh/år
Beregnet levert energi ved normalklima	
Elektrisitet	2319,711 kWh/år
Olje	0,000 kWh/år
Gass	0,000 kWh/år
Fjernvarme	4733,217 kWh/år
Biobrensel	0,000 kWh/år
Annen energivare	0,000 kWh/år
Totalt	7052,928 kWh/år
Sum andel elektrisitet, olje og gass	30,4 %



Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for

Storgata terrasse – Kv. 509



Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre 10.11.2016

Datert: 03.05.16 Revidert: 01.09.2020



Planen er utarbeidet av COWI AS

Innholdsfortegnelse	SIDE
1 FORMÅLSPARAGRAF	4
2 REGULERINGSFORMÅL.....	4
2.1 Bebyggelse og anlegg. Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr. 1:	4
2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr. 2:	4
2.3 Grønnstruktur.....	4
2.4 Hensynssoner. Jf. pbl § 12-6:	4
2.5 Bestemmelsesområder. Jf. pbl § 12-7:.....	4
3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER.....	4
3.1 Uteoppholdsarealer, veganlegg, mm	4
3.2 Støyskjerming	5
3.3 Miljøtekniske grunnundersøkelser	5
3.4 Vann og avløp	5
3.5 Frisiktsoner	5
4 FELLESBESTEMMELSER.....	5
4.1 Kulturminner.....	5
4.2 Støy	5
4.3 Luftkvalitet	5
4.4 Estetikk og stedstilpasning	6
4.5 Universell utforming.....	6
4.6 Overvann.....	6
5 BEBYGGELSE OG ANLEGG	6
5.1 Utomhusplan.....	6
5.2 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg.....	7
5.3 Konsentrert småhusbebyggelse (BKS1, BKS2)	7
5.4 Blokkbebyggelse (BBB1-BBB6).....	8
5.5 Renovasjonsanlegg (f_BRE1)	9
5.6 Lekeplass (f_BLK1-f_BLK5).....	9
5.7 Uteoppholdsareal (f_BUT1).....	9
6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.....	9
6.1 Veg (f_SV1).....	9
6.2 Kjørevei (f_SKV1)	9
6.3 Gangareal (f_SGG1-f_SGG7)	10
6.4 Parkeringsplass (f_SPA1).....	10
7 GRØNNSTRUKTUR.....	10
7.1 Vegetasjonsskjermer (f_GV1, f_GV2).....	10
8 HENSYNSSONER	10
8.1 Sikringssone – Frisiktsone (H140_1)	10

9 BESTEMMELSE SOMRÅDER.....	10
9.1 Parkeringskjeller (#1)	10

1 FORMÅLSPARAGRAF

Formålet med detaljreguleringsplanen er å tilrettelegge for etablering av ny blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse som fortetting i eksisterende boligområde, i tråd med nasjonale retningslinjer for arealbruk.

2 REGULERINGSFORMÅL

Området innenfor reguleringsgrensen er regulert til følgende arealformål, jf. plan- og bygningsloven (PBL).

- 2.1 Bebyggelse og anlegg. Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr. 1:
- Konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-BKS2)

- Blokkbebyggelse (BBB1-BBB6)

- Renovasjonsanlegg (f_BRE1)

- Uteoppholdsareal (f_BUT1-BUT2)

- Lekeplass (f_BLK1-f_BLK5)
- 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr. 2:
- Veg (f_SV1)

- Kjøreveg (f_SKV1)

- Gangareal (f_SGG1, f_SGG3, f_SGG4, f_SGG5, f_SGG6 og f_SGG7)

- Parkeringsplass (f_SPA1)
- 2.3 Grønnstruktur
- Vegetasjonsskjerm (f_GV1-f_GV2)
- 2.4 Hensynssoner. Jf. pbl § 12-6:
- Sikringssone – Frisikt (H140_1)
- 2.5 Bestemmelsesområder. Jf. pbl § 12-7:
- Parkeringskjeller (#1)

3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 3.1 Uteoppholdsarealer, veganlegg, mm
- a) Før det kan gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor felt BBB3, BBB5 eller BBB6 skal f_BRE1, f_BLK3, f_BLK5, f_SKV1, f_SGG4, f_SGG5, f_SGG6, f_SGG7 og uteoppholdsarealer innenfor berørt felt være ferdigstilt.

b) Før det kan gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor felt BBB4 skal f_BRE1, f_BLK4, f_BUT1, f_SKV1, f_SGG4, f_SGG5, f_SGG6, f_SPA1 og uteoppholdsarealer innenfor berørt felt være ferdigstilt.

c) Før det kan gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor felt BBB1 eller BKS1 skal f_BRE1, f_BLK1, f_SKV1, f_SGG1, f_SGG3 f_GV1, f_GV2 og uteoppholdsarealer innenfor berørt felt være ferdigstilt.

- d) Før det kan gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor felt BBB2 eller BKS2 skal f_BRE1, f_BLK2, f_SKV1, f_SGG3, f_GV2, og uteoppholdsarealer innenfor berørt felt være ferdigstilt.
- e) Før det kan gis ferdigattest skal tre- og buskplanting i henhold til Landskapsplan være ferdigstilt.

Dersom midlertidig brukstillatelse gis i vinterhalvåret, skal uteoppholdsarealene være ferdig opparbeidet i løpet av påfølgende mai måned. Jf. PBL § 12-7, 1. ledd nr. 10.

3.2 Støyskjerming

Før det kan gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor felt BKS1, BKS2, BBB1, BBB2 skal det være etablert nødvendige støyskjermingstiltak mot Storgata og Jacob Hilditch gate. Jf. PBL § 12-7, 1. ledd nr. 10.

3.3 Miljøtekniske grunnundersøkelser

Før det kan gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse og/eller anlegg, skal det utarbeides tiltaksplan for håndtering av forurensede masser, som skal godkjennes av kommunal forvaltningsmyndighet. Jf. PBL § 12-7, 1. ledd nr. 10.

3.4 Vann og avløp

Før det kan gis igangsettingstillatelse for vei, vann- og avløpstiltak skal tiltakene være godkjent av berørt kommunal forvaltningsmyndighet. Jf. PBL § 12-7, 1. ledd nr. 10.

3.5 Frisiktsoner

Før det kan gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet skal frisiktsoner være etablert. Jf. PBL § 12-7, 1. ledd nr. 10.

4 FELLESBESTEMMELSER

4.1 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeidet treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8. Jf. PBL § 12-7, 1. ledd nr. 6.

4.2 Støy

For ny støyfølsom bebyggelse skal støynivå ikke overstige 55 dB på sentrale leke- og aktivitetsområder. Minst ett soverom i hver boenhet skal ha åpningsbart vindu i fasade med støybelastning Lden = 55 dB eller lavere. Der det planlegges terrasser/balkonger/verandaer i områder med støynivå over 55 dB, skal det utføres lokal skjerming med skjermvegger av glass, e. l. Det skal om nødvendig gjøres ytterligere avbøtende tiltak. Jf. PBL § 12-7, 1. ledd nr. 3.

4.3 Luftkvalitet

For ny luftforurensningsfølsom bebyggelse skal luftforurensningsnivå på sentrale leke- og aktivitetsområder og utenfor fasade ikke overstige;

- Svevestøv (PM10) - 35 ug/m³ (7 overskridelser per år tillates)
- Nitrogendioksid (NO₂) – 40 ug/m³ årsmiddel

Det skal om nødvendig gjøres avbøtende tiltak. Jf. PBL § 12-7, 1. ledd nr. 3.

4.4 Estetikk og stedstilpasning

Ved oppføring av bebyggelse og andre konstruksjoner/installasjoner skal det legges spesiell vekt på god byggeskikk. Bebyggelse, konstruksjoner og installasjoner skal preges av god kvalitet, form, materialbehandling og fargesetting. Ved fargesetting skal det legges vekt på tilpasning til omgivelser. Bebyggelsen tillates å ha et modernistisk uttrykk og et rolig, men variert formspråk, som speiler bebyggelsens funksjon, og skal ha en felles karakter som gjenspeiles i utbyggingsområdet som helhet. Minimum 60 % av takflatene innenfor planområdet skal ha grønne tak. Jf. PBL § 12-7, 1. ledd nr. 1.

4.5 Universell utforming

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av bebyggelse, trafikkarealer og uteområder. Jf. PBL § 12-7, 1. ledd nr. 4.

4.6 Overvann

For planområdet skal prinsippet om lokal overvannshåndtering legges til grunn. Tak- og overflatevann (nedbørsvann fra tette flater) skal infiltreres i grunnen eller fordrøyes. Unntaket er drenering av overvann rundt bebyggelse og kjeller, som tillates ført til offentlig ledningsnett. Maksimalt påslipp av overvann til offentlig ledningsnett er 3 liter per sekund. Bortledning av overvann og drensvann skal skje slik at det ikke oppstår oversvømmelse eller andre ulemper ved dimensjonerende regnintensitet. Jf. § PBL 12-7, 1. ledd nr. 4.

5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

5.1 Utomhusplan

- a) Som en del av byggesøknadsbehandlingen skal det foreligge utomhusplan i hensiktsmessig målestokk. Jf. PBL §12-7, 1. ledd nr. 1 og 4. Denne skal blant annet vise:
 - Avgrensninger for planen med framtidige og omsøkte bygg/tiltak markert, påført piler for adkomst- og inngangsforhold.
 - Terrengforhold med eksisterende koter, prosjekterte koter og nødvendige punkthøyder og snitt.
 - Trafikkforhold med kjøreveger og gangveger, plasser og parkering. Hovedadkomst for gående og kjørende, vegbredder, nødvendig snuplass, fremkommelighet for utrykningskjøretøy m.m. samt parkering for bil og sykkel.
 - Tekniske forhold som vann- og avløpstrasé, avrenning, håndtering av overflatevann og arealenes materialbruk.
 - Plassering og markering av brannkummer.
 - Plassering av oppsamlingsutstyr for avfall i.h.t. renovasjonsforskriften.

- Vegetasjon og grøntanlegg skal vises med eksisterende vegetasjon som skal bevares, ny vegetasjon, grøntanlegg og områder der tekniske anlegg og andre terrenginngrep får konsekvenser for vegetasjon.
- Plassering av belysning.
- b) Utomhusplaner som ikke oppfyller intensjonene i reguleringsplanen på en tilfredsstillende måte, kan avslås av kommunen. Jf. Pkt. 1, Formålsparagrafen.

5.2 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

- a) For boligbebyggelse skal det etableres parkering etter normkrav: maksimum 1 bilplass og minimum 2 sykkelplasser per boligenhet, samt inntil 10 gjestebilplasser. Minimum 50 % av parkeringsplassene i felles parkeringsanlegg skal ha fremlagt strøm for lading. Minimum 50 % av sykkelplasser skal etableres under tak, i nærhet av inngangsparti og med låsemulighet. Jf. PBL § 12-7, 1. ledd nr. 7.
- b) Innenfor områder for boligbebyggelse tillates det oppført el-installasjoner for forsyning av boligbebyggelse innenfor planområdet. Materialbruk skal tilpasses omkringliggende bebyggelse. Jf. PBL § 12-7, 1. ledd nr. 1.
- c) Bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrenser angitt på plankartet. Der hvor det ikke er angitt egen byggegrense, går byggegrense i formålsgrense. Utenfor byggegrenser tillates det oppført støttmurer, mindre konstruksjoner og installasjoner, herunder boder, terrasser. Jf. PBL § 12-7, 1. ledd nr. 1.
- d) Det skal etableres minimum 50 m² privat eller felles uteoppholdsareal for hver boenhet. Jf. PBL § 12-7, 1. ledd nr. 4.
- e) Bebyggelsens hovedform skal ha flatt tak, men underordnede deler av bygningene kan utformes med annen takform, f. eks. pulttak. Tekniske anlegg tillates etablert på tak, utover maksimal gesimshøyde, forutsatt inntrukket minimum 3,0 meter fra gesims. Det skal være differensiering mellom bygningsvolumer gjennom bruk av ulike fasadematerialer. Dette for å gi variasjon i området og tydeliggjøre de ulike bygningsvolumene. Jf. PBL §12-7, 1. ledd nr. 1.
- f) Boder skal være tilpasset boligbebyggelsens estetiske uttrykk. Maksimal møne-/gesimshøyde er 2,6 meter – målt fra gjennomsnittlig, ferdig planert terreng. Jf. PBL §12-7, 1. ledd nr. 1
- g) Det tillates utkraging av balkonger tilhørende bebyggelse på felt BBB3, BBB4, BBB5 og BBB6 utover formålsgrenser for byggeområdet. Utkraging skal være minimum er 2,5 meter over terreng (frihøyde) og maksimalt 2,5 meter ut fra fasadelinje for bygg. Jf. PBL §12-7, 1. ledd nr. 1

5.3 Konsentrert småhusbebyggelse (BKS1, BKS2)

- a) Innenfor formålet tillates det etablert flermannsboliger i inntil 2 etasjer. Jf. PBL § 12-7, 1. ledd nr. 1.
- b) Innenfor felt BKS2 skal det legges til grunn et estetisk grep som signaliserer høy arkitektonisk kvalitet og som åpner, fremhever og tydeliggjør bebyggelsen mot krysset Storgata x Jacob Hilditch gate. I søknad om rammetillatelse skal dette grepet illustreres og redegjøres for spesielt. Jf. PBL § 12-7, 1. ledd nr. 1.
- c) Utnyttelse skal være innenfor følgende maksimale rammer:
 - o BKS1 – 325 m² BRA

- o BKS2 – 325 m² BRA
- Jf. PBL§12-7, 1. ledd nr. 1.
- d) Terrengnivå skal være innenfor følgende maksimale rammer:
 - o BKS1 – kote + 28,5
 - o BKS2 – kote + 28,5
- Jf. PBL§12-7, 1. ledd nr. 1.
- e) Gesimshøyder for bebyggelse skal være innenfor følgende maksimale rammer:
 - o BKS1 – kote + 34,9
 - o BKS2 – kote + 34,9
- Jf. PBL§12-7, 1. ledd nr. 1.

5.4 **Blokkbebyggelse (BBB1-BBB6)**

- a) Utnyttelse skal være innenfor følgende maksimale rammer:
 - o BBB1 – 510 m² BRA
 - o BBB2 – 510 m² BRA
 - o BBB3 – 1600 m² BRA
 - o BBB4 – 1600 m² BRA
 - o BBB5 – 2050 m² BRA
 - o BBB6 – 600 m² BRA
- Parkeringskjeller med tilhørende tekniske rom skal ikke medregnes i tillatt utnyttelse som angitt ovenfor. Jf. PBL§12-7, 1. ledd nr. 1.
- b) Terrengnivå skal være innenfor følgende maksimale rammer:
 - o BBB1 – kote + 28,5
 - o BBB2 – kote + 28,5
 - o BBB3 – kote + 31,7
 - o BBB4 – kote + 31,7
 - o BBB5 – kote + 34,9
 - o BBB6 – kote + 34,9

I overgang mot eksisterende terreng i nordøstre hjørne av felt BBB5 tillates det etablert terrengnivå opp til kote +40. Jf. PBL§12-7, 1. ledd nr. 1.

- c) Gesimshøyder for bebyggelse skal være innenfor følgende maksimale rammer:
 - o BBB1 – kote + 38,0
 - o BBB2 – kote + 38,0
 - o BBB3 – kote + 44,3
 - o BBB4 – kote + 44,3
 - o BBB5 – kote + 53,7
 - o BBB6 – kote + 47,5

Øverste etasje på bebyggelse på felt BBB3, BBB4, BBB6 og to øverste etasjer på bebyggelse på felt BB5 skal mot sør og vest være inntrukket minimum 2,5 meter fra fasadelinje. Jf. PBL§12-7, 1. ledd nr. 1.

- 5.5 **Renovasjonsanlegg (f_BRE1)**
- a) Renovasjonsanlegg f_BRE1 er felles for felt BKS1, BKS2, BBB1, BBB2, BBB3, BBB4, BBB5 og BBB6 (gnr./bnr. 1/1742 og senere utskilte eiendommer). Jf. PBL § 12-7, 1. ledd nr. 14.
 - b) Innenfor formålet skal det etableres nedgravde avfallsbeholdere for avfallshåndtering. Avfallsbeholdere skal utformes slik at de er tilgjengelige for tømning fra offentlig vei. Jf. PBL§ 12-7, 1. ledd nr. 1, 4.

- 5.6 **Lekeplass (f_BLK1-f_BLK5)**
- a) Lekeplass f_BLK1, f_BLK2, f_BLK3, f_BLK4, f_BLK5 er felles for felt BKS1, BKS2, BBB1, BBB2, BBB3, BBB4, BBB5 og BBB6 (gnr./bnr. 1/1742 og senere utskilte eiendommer). Jf. PBL § 12-7, 1. ledd nr. 14.
 - b) Innenfor feltene skal det til sammen opparbeides minimum 200 m² lekeplassareal med lekeapparater og andre anlegg tilpasset ulike barnealdersgrupper. Resterende deler av feltene skal opparbeides som aktivitet- og uteoppholdsareal med varierte funksjoner tilpasset alle aldersgrupper. Jf. PBL § 12-7, 1. ledd nr. 1, 2.
 - c) Innenfor feltene tillates det etablert mindre anlegg og konstruksjoner, som for eksempel lekeapparater, benker, bord, grill, etc, som naturlig hører til leke-, aktivitet- og uteoppholdsareal. Jf. PBL § 12-7, 1. ledd nr. 1, 4.

- 5.7 **Uteoppholdsareal (f_BUT1)**
- a) Uteoppholdsareal f_BUT1 er felles for felt BKS1, BKS2, BBB1, BBB2, BBB3, BBB4, BBB5 og BBB6 (gnr./bnr. 1/1742 og senere utskilte eiendommer). Jf. PBL § 12-7, 1. ledd nr. 14.
 - b) Innenfor feltet tillates det etablert mindre anlegg og konstruksjoner, som for eksempel benker, bord, grill, etc, som naturlig hører til uteoppholdsareal. Jf. PBL § 12-7, 1. ledd nr. 1, 2.

6 **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

- 6.1 **Veg (f_SV1)**
- a) Vegareal f_SV1 skal være felles for felt BKS1, BKS2, BBB1, BBB2, BBB3, BBB4, BBB5 og BBB6 (gnr./bnr. 1/1742 og senere utskilte eiendommer) samt gnr./bnr. 1/1824. Det tillates ikke bruk av feltet som ordinær atkomst med bil til parkeringskjeller innenfor planområdet, men det tillates etablert inntil to gjesteparkeringsplasser og atkomst til disse to gjesteparkeringsplassene innenfor feltet. Jf. PBL § 12-7, 1. ledd nr. 14.

- 6.2 **Kjørevei (f_SKV1)**
- a) Kjørevei f_SKV1 skal være felles adkomst for felt BKS1, BKS2, BBB1, BBB2, BBB3, BBB4, BBB5 og BBB6 (gnr./bnr. 1/1742 og senere utskilte eiendommer). Jf. PBL § 12-7, 1. ledd nr. 14.

6.3 Gangareal (f_SGG1-f_SGG7)

- a) Gangareal f_SGG1, f_SGG3, f_SGG4, f_SGG5, f_SGG6, f_SGG7 skal være felles for felt BKS1, BKS2, BBB1, BBB2, BBB3, BBB4, BBB5 og BBB6 (gnr./bnr. 1/1742 og senere utskilte eiendommer). Jf. PBL § 12-7, 1. ledd nr. 14.
- b) På gangareal f_SGG1, f_SGG6, f_SGG7 tillates bilkjøring til boliger i forbindelse med flytting og andre ekstraordinære situasjoner. Jf. PBL § 12-7, 1. ledd nr. 1.
- c) På felt f_BBB3 skal det etableres trappekonstruksjon som knytter feltet sammen med eksisterende gangveg på gnr./bnr. 1/1123. Jf. PBL § 12-7, 1. ledd nr. 1.
- d) På felt f_SGG5 skal det etableres trappekonstruksjon. Jf. PBL § 12-7, 1. ledd nr. 1.

6.4 Parkeringsplass (f_SPA1)

- a) Parkeringsplass f_SPA1 er felles for felt BKS1, BKS2, BBB1, BBB2, BBB3, BBB4, BBB5 og BBB6 (gnr./bnr. 1/1742 og senere utskilte eiendommer). Jf. PBL § 12-7, 1. ledd nr. 14.

7 GRØNNSTRUKTUR

7.1 Vegetasjonsskjermer (f_GV1, f_GV2)

- a) Vegetasjonsskjermer f_GV1, f_GV2 er felles for felt BKS1, BKS2, BBB1, BBB2, BBB3, BBB4, BBB5 og BBB6 (gnr./bnr. 1/1742 og senere utskilte eiendommer). Jf. PBL § 12-7, 1. ledd nr. 14.
- b) Vegetasjonsskjermer f_GV1, f_GV2 skal opparbeides med tett buskvegetasjon. Jf. PBL § 12-7, 1. ledd nr. 1.
- c) Innenfor felt f_GV2 tillates leskur for kollektivholdeplass. Jf. PBL § 12-7, 1. ledd nr. 1.

8 HENSYNSSONER

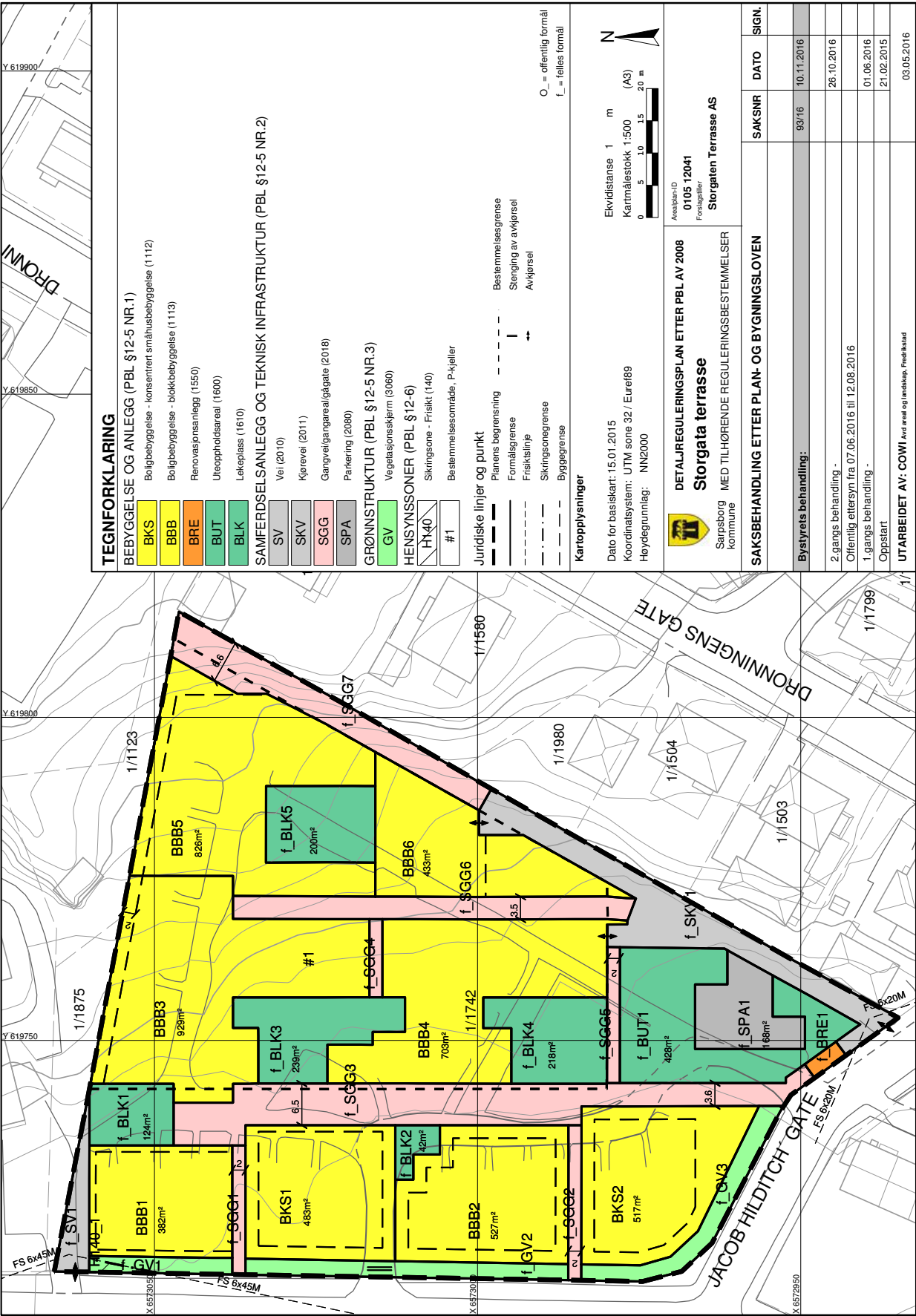
8.1 Sikringssone – Frisiktsone (H140_1)

- a) Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktslinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers planum. Jf. PBL § 12-7, 1. ledd nr. 4.
- b) Det er gitt rekkefølgebestemmelser for etableringen av frisiktsone. Jf. § 3.5.

9 BESTEMMELSESOMRÅDER

9.1 Parkeringskjeller (#1)

- c) Innenfor avgrensning av bestemmelsesområdet tillates det etablering av parkeringskjeller med tekniske rom og sykkelparkering i inntil 2 nivåer. Jf. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 1.





PLUS ARKITEKTUR AS
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:

Vår ref.:
17/03464-69

Dato:
09.11.2021

**Ferdigattest er gitt - oppføring av 8 boligbygg med felles
parkeringskjeller - gnr 1 bnr 1742 - Jacob Hilditch gate 1-15 -
Storgaten Terrasse AS**

Vi viser til søknad om ferdigattest vedrørende oppføring av 8 boligbygg med felles
parkeringskjeller. Med hjemmel i plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 21-10 gir
kommunen ferdigattest for nevnte tiltak.

Ferdigattesten gis på grunnlag av søknad om ferdigattest, mottatt 19.10.2021.
Gjennomføringsplan datert 12.10.21 med versjonsnummer 09 (dokument 17/03464-68)
legges til grunn.

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

I følge søknaden er det ikke registrert mangler.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av

Britt Alexandersen Kivedal, tlf: 400 22 316
virksomhet byggesak, landbruk og kart

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker i henhold til pbl. § 1-9 og forvaltningsloven kapittel VI.
Klagen kan du sende elektronisk ved å gå inn på www.sarpsborg.com/klagevedtak, eller per
e-post til postmottak@sarpsborg.com. Du kan også sende klagen per brev til kommunen.
Statsforvalteren i Oslo og Viken er klageinstans.

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

Søksmål om gyldigheten av vedtaket eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan du
ikke reise uten at du har benyttet adgangen til å klage og klageinstansen har avgjort klagen.
Vår adgang til å bestemme dette følger av forvaltningsloven § 27 b.

Kopi til: STORGATA TERRASSE BORETTSLAG



Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender
hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har
kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater,
saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på
eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter
overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne
og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt
bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved
kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten.
Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

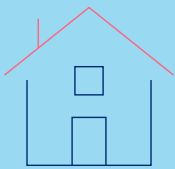
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og
er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	---

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Jacob Hilditch' gate 3, 1724 SARPSBORG. Gnr. 1, bnr. 1742, i Sarpsborg kommune, oppdragsnr.: 1710260283
Megler: Geir Inge Rangøy Johannessen, mobil: 90299797, e-post: geir.johannessen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MiniID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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



**Geir Inge Rangøy
Johannessen**

Eiendomsmegler
902 99 797
geir.johannessen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Sarpsborg

Postboks 517, 1703 SARPSBORG, 69 12 60 60, [!***department.email**!*]