

PROAKTIV

Leilighet i 2. etasje

Attraktiv beliggenhet - 2
soverom - varmtvann inkludert



STRUERVEIEN 1A





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

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

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

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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

TELEMARK

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



SARPSBORG - ALVIM

Leilighet i 2. etasje - attraktiv beliggenhet - 2 soverom - varmtvann
inkludert i felleskostnadene

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Struerveien 1A, 1725 Sarpsborg

Gnr./Bnr.: Gnr. 1, bnr. 2306, andelsnr. 4, org.nummer 848473332 i Alvim borettslag

Prisantydning: 1.900.000,-

Omkostninger: 1.350,-

Andel fellesgjeld: 194.206,-

Totalpris: 2.095.556,-

Boligtype: Leilighet

Eierform: Borettslag

Byggeår: 1954

Rom/soverom: 3/2

BRA: 66 m²

BRA-i: 60 m²

BRA-e: 6 m²

TBA: 8 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: En utvendig biloppstillingsplass følger leiligheten. I tillegg er det gjesteparkering. Det er lagt opp ladestasjoner for elbil i borettslaget. Bruk og kostnader tilknyttet dette må avklares med styret.

Tomt: 7238 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 6.500,-

Felleskostnader inkl.: Renter og nedbetaling av felles lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt, kabel-tv og internett, varmtvann, byggforsikring, vedlikehold, renhold, diverse honorar med mer.

INNHold

2	4	8	12
Nøkkelinformasjon	Nærområdet	Informasjon om boligen	Boligen i bilder
18	20	24	84
Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema
86	87		
Leder/megler	Kontorets side		



SARPSBORG - ALVIM

Kommune: Sarpsborg / Område: Sarpsborg - Alvim

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

Eiendommen ligger sentralt på Alvim med kort avstand til barnehage, barneskole, forretningssenter og andre nødvendige fasiliteter. Det er kort gåavstand til Borg Storsenter via undergang ved Ludvig Enges vei.

Buss med forbindelse til Sarpsborg sentrum som ligger ca. 2 km nordøst for eiendommen. Her finner du alt av fasiliteter og et godt kulturtilbud. God tilgang på offentlig kommunikasjon.

Begrenset gjennomgangstrafikk sikrer området som støysvakt og relativt barnevennlig.



OFFENTLIG TRANSPORT

Ludvig Enges vei 31 Linje 136	2 min 0.2 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	7 min 3.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 30 min

DAGLIGVARE

Coop Extra Alvim PostNord	7 min 0.6 km
Rema 1000 Borg	8 min

VARER/TJENESTER

AMFI Borg	7 min
Vitusapotek Borg	8 min

SPORT

Alvimhaugen skole Aktivitetshall, ballspill	3 min 0.3 km
Grusbane sparta Fotball	17 min 1.5 km
InterPadel Sarpsborg	11 min
SATS Tunejordet	5 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

AMFI Borg	6 min
Circle K Alvim	10 min

Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Kort avstand til Glommastien og E6. Enkel adkomst til sentralsykehuset på Kalnes via E6.

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse, to -fire - og seksmannsboliger og noe eneboligbebyggelse.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

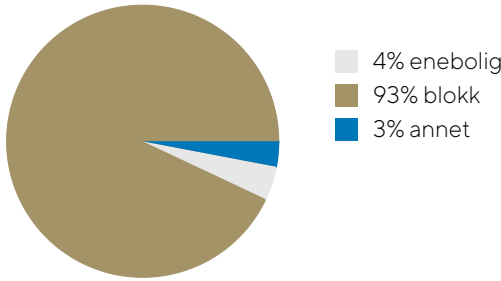
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Adkomst
Fra Sarpsborg sentrum ned Korsgata og Torsbekkdalen. Kjør under Sandesundbrua og ta første vei til høyre inn Tunebakken og videre til venstre inn Doktor Johnsen gate - deretter første til høyre inn Ludvig Engesvei. Kjør ca. 400 m og ta til venstre opp Struerveien. Leiligheten ligger i øverste blokk på venstre side.

Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.



BOLIGMASSE



SKOLER

Alvimhaugen barneskole (1-7 kl.) 142 elever, 8 klasser	4 min 0.4 km
Sandesundsveien barneskole (1-7 kl.) 437 elever, 35 klasser	19 min 1.6 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 562 elever, 36 klasser	5 min 2.7 km
Tindlund ungdomsskole (8-10 kl.) 343 elever, 30 klasser	7 min 4.3 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 334 elever, 25 klasser	10 min 4.5 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	22 min 1.9 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	8 min 5.1 km

BARNEHAGER

Bikuben barnehage (0-5 år) 26 barn	5 min 0.4 km
Askeladden barnehage Borg (0-5 år) 80 barn	16 min 1.4 km
Snarveien Fus barnehage (0-5 år) 82 barn	17 min 1.5 km



VELKOMMEN TIL STRUERVEIEN 1A

Vi starter utendørs...

BYGGEMÅTE

Taktekkingen er av betongtakstein.
Renner og nedløp i plastbelagt stål.
Murkonstruksjon og puss plater. Opplyst tidligere at vegger ble oppgradert rundt 2011.
Bygningen har vinduer med 2-lags glass.
Bygningen har balkongdør i tre og eldre Brann- og lydklassifisert entrédør.
Nyere type balkong i aluminium med rekkverk i stål.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 22.01.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Takstmannen har utarbeidet en tilstandsrapport med gradering av eiendommens tilstand.

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

I følge tilstandsrapport er det registrert følgende avvik på tilstandsgrad:

- TG 3:
- Bad generelt: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
 - Overflater og innredning kjøkken: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
 - Elektrisk anlegg: Ingen samsvarserklæring, mye er byttet ut innvendig i leiligheten som vennetjeneste i følge eier.
 - Branntekniske forhold: Når det ikke er brannslukker, eller den er eldre enn 10 år, settes automatisk TG 3.

- TG IU:
- Varmtvannstank: Det er sentralanlegg for varmt vann.

- TG 2:
- Vinduer: Vinduer har oppnådd over halvparten forventet brukstid.
 - Dører: Eldre dører har oppnådd over halvparten av forventet brukstid.
 - Innvendige overflater: Innvendig gulv, vegger og himlinger har alt vesentlig normal slitasje med hensyn til alder.
 - Etasjeskille/gulv mot grunn: et er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
 - Innvendige dører: Dører har en eldre standard. og har vesentlige normal slitasje med hensyn til alder.
 - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er registrert vanlig slitasje ut fra alder
 - Avtrekk kjøkken: Registrert vanlig elde ut fra alder.
 - Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
 - Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

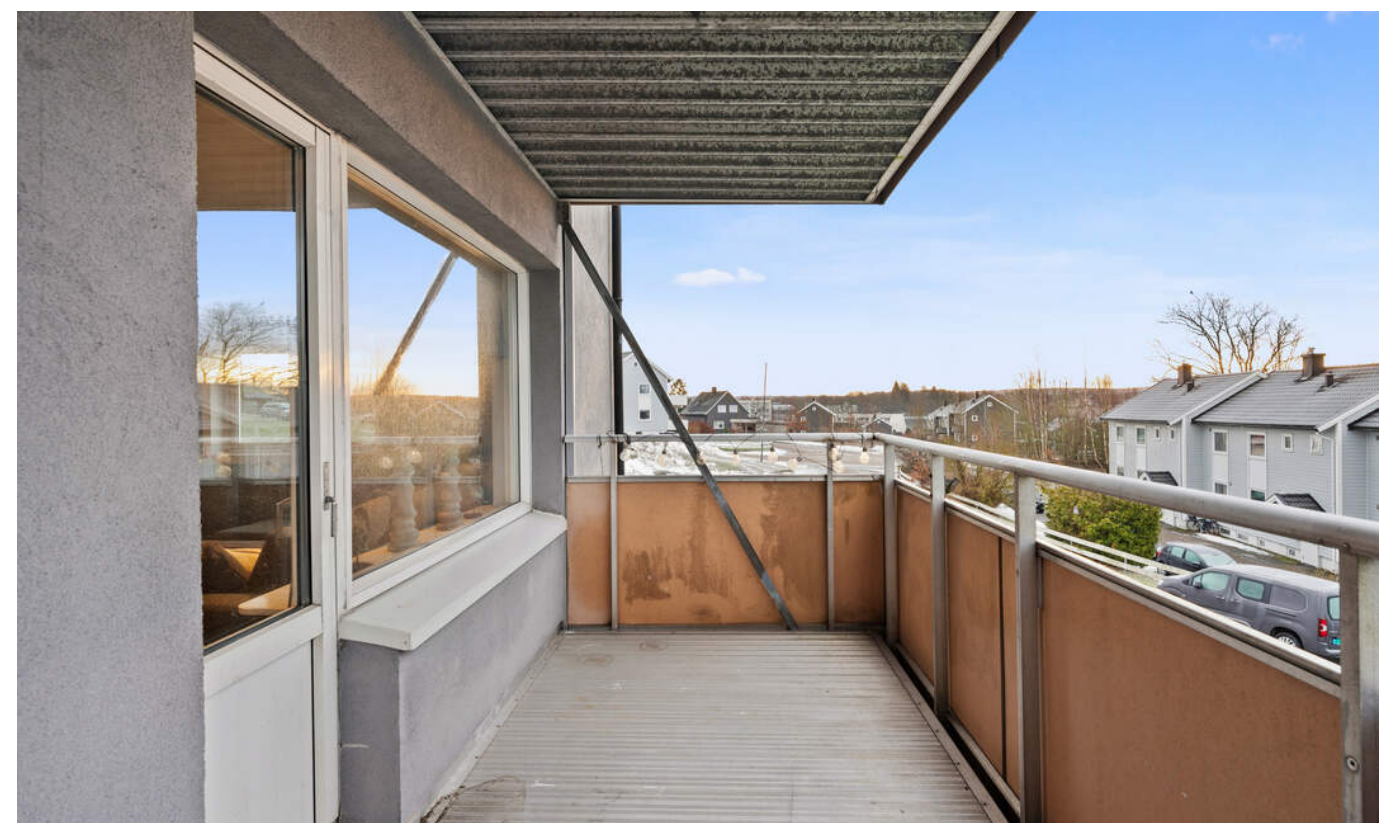
Parkering

En utvendig biloppstillingsplass følger leiligheten. I tillegg er det gjesteparkering.
Det er lagt opp ladestasjoner for elbil i borettslaget. Bruk og kostnader tilknyttet dette må avklares med styret.



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

Lord Philip Chesterfield



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder:
Gang, stue, kjøkken, bad og 2 soverom.

Det medfølger også en bod på loftet.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 60 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 6 kvm
- Totalt BRA: 66 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 8 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.
Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard

Leiligheten ligger luftig til i 2. etasje, i et borettslag hvor utvendig vedlikehold håndteres fortløpende. Dette er en bolig med stort potensial for deg som ønsker å sette ditt eget preg - her får du muligheten til å skape et hjem som møter dagens standard og dine egne ønsker.

Kjøkkenet har en eldre innredning fra byggetiden med malte skapfronter og laminert benkeplate. Rommet har plass til frittstående hvitevarer og kan enkelt moderniseres for å bli et innbydende og funksjonelt arbeidskjøkken.

Stuen er lys og romslig, med laminatgulv, malte veggoverflater og malt panel i himlingen. Spotter med dimmer skaper en behagelig atmosfære, og vedovnen gir både varme og hyggelig stemning gjennom vinterhalvåret.

Soverommene har laminat på gulv og malte flater som gir et nøytralt utgangspunkt for videre innredning.

Baderommet er fra byggeåret og innredet med gulvbelegg og fliser på veggene. Det er utstyrt med dusjkabinett, servant med skap, toalett og opplegg for vaskemaskin. Her ligger alt til rette for en oppgradering etter egne preferanser.

Innvendige verflater bestående av:

Gulv: Laminat
Vegger: Tapet
Tak: Malt himling

Vann- og avløpsrør er hovedsakelig fra byggetiden, med oppgraderinger på badet i 1996.
Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad, øvrige rom har naturlig ventilasjon.
Sentralanlegg for varmt vann - kostnad inkludert i fellesutgiftene.
Elektrisk anlegg med sikringsskap og automatsikringer.

Oppvarming

Oppvarming med elektrisitet og ved.

Oppvarming av varmtvann er inkludert i felleskostnadene.



Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er 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.



STUE

Stuen er lys og romslig, med laminatgulv, malte veggoverflater og malt panel i himlingen. Spotter med dimmer skaper en behagelig atmosfære, og vedovnen gir både varme og hyggelig stemning gjennom vinterhalvåret.



KJØKKEN

Kjøkkenet har en eldre innredning fra byggetiden med malte skapfronter og laminert benkeplate. Rommet kan enkelt moderniseres for å bli et innbydende og funksjonelt arbeidskjøkken.





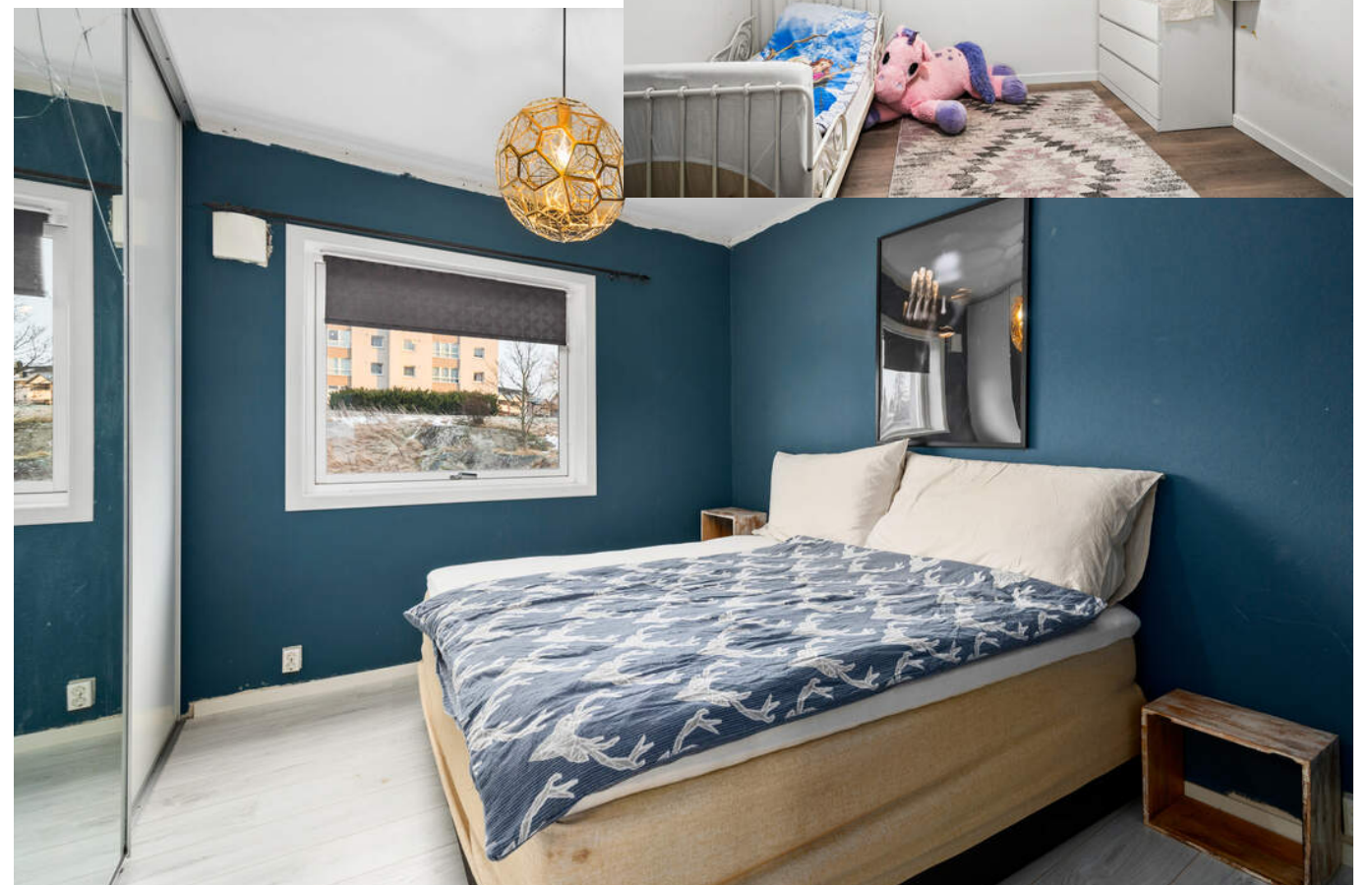
BAD

Baderommet er fra byggeåret og innredet med gulvbelegg og fliser på veggene. Det er utstyrt med dusjkabinett, servant med skap, toalett og opplegg for vaskemaskin.

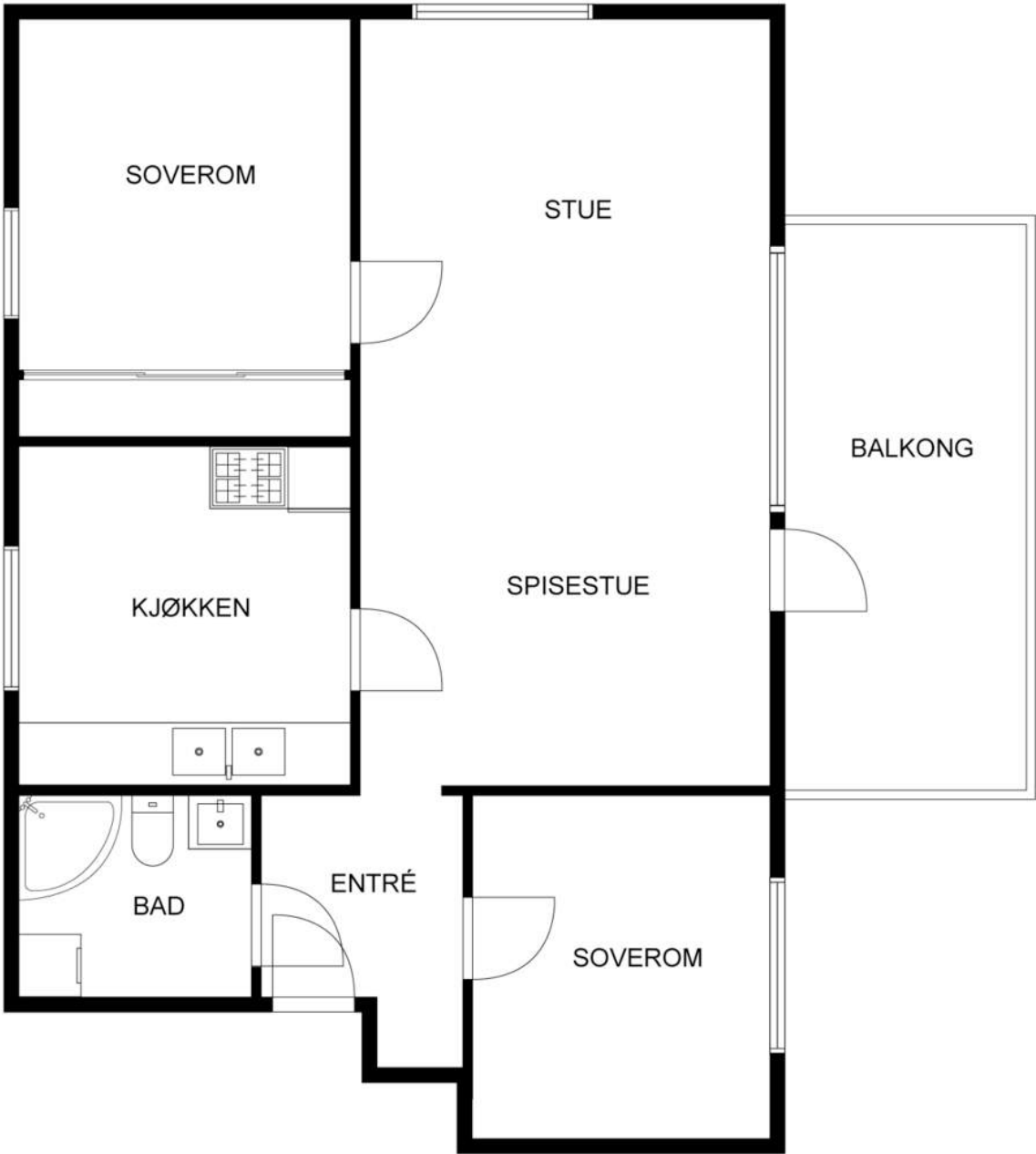


SOVEROM

2 overomm som har laminat på gulv og malte flater som gir et nøytralt utgangspunkt for videre innredning.



PLANTEGNINGER



2.etg

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

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 7 238 kvm, Eierform: Fellestomt. Den er barnevennlig og solrik fra morgen til kveld.

Borettslagets fellesarealer er opparbeidet med gressplen, prydbusker og enkel beplantning. Det er grillplass for felles bruk, og like ved borettslaget ligger det en fin, liten lekeplass med huske- og klatrestativ.

Friareal med fotballøkke ligger kun 100 meter fra leiligheten. Ved inngangspartiene er det romslige parkeringsarealer som er asfaltert.

BORETTSLAGET / ØKONOMI

Borettslaget

Borettslag: Alvim borettslag, Orgnr.: 848473332
Andelsnr.: 4
Andel fellesgjeld: 194206, Andel fellesformue: 34713, Total gjeld: 9321890, Oppdatert pr: 21.11.2025

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

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

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, leegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Følgende påkostninger er foretatt de senere år:
1993: Oppgradering av el. anlegg i fellesarealer og ny taksten
1997: Full rehabilitering av bad. Nye innvendige vann- og avløpsrør.
1997: Ny felles varmtvannsbereder i kjeller
2013: Drener rundt alle blokkene
2013: Etterisolert og ny pussfasade
2018: Vedtatt å montere vifteaggregat på loft for avtrekk av luft fra bad.

Borettslaget har ikke IN-ordning.

Forkjøpsrett

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

Forretningsfører

SARPSBORG OG OMEGNS BOLIGBYGGELAG

Styregodkjennelse

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

Dyrehold

Det skal på forhånd innhentes tillatelse fra styret dersom en andelseier ønsker å anskaffe seg hund eller katt, samt aksept fra alle naboer i samme oppgang.

Forsikring

Gjensidige Forsikring ASA.
Polisenummer: 85487486

Sikringsordning

Borettslaget har ikke inngått avtale om sikringsordning.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 588 395 per 31.12.23
Formuesverdi som sekundærbolig kr 2 353 579 per 31.12.23

Felleskostnader

Felleskostnader pr.mnd kr. 6 500,-
Felleskostnader inkluderer: Renter og nedbetaling av felles lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt, kabel-tv og internett, varmtvann, byggforsikring, vedlikehold, renhold, diverse honorar med mer.

Andel fellesgjeld/fellesformue

Andel fellesgjeld pr 21.11.25 kr 194 206,-
Andel fellesformue kr. 34 713,-

Lånevilkår

Borettslagets samlede fellesgjeld er i følge regnskap pr. 21.11.2025 kr 9 321 890,-

Lånene er fordelt som følger:
Lånummer: 12125528064, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 21.11.2025: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 49
Saldo per 21.11.2025: 9 321 890
Andel av saldo: 194 206
Første termin/første avdrag: 30.06.2013
(siste termin 31.12.2037).

Faste løpende kostnader

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

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på oppføring av 3 etasjes boligblokk, datert 26.11.1954.

Kjerneinformasjon

Utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (3) har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

OFFENTLIGE FORHOLD

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i uregulert område og omhandles av bestemmelser til Kommuneplanens arealdel 2024-2036.

Eiendommens betegnelse

Andelsnr. 4 Orgnr. 848473332 i Sarpsborg kommune

Vei/vann/avløp

Offentlig tilknyttet.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

1 900 000,- (Prisantydning)
194 206,- (Andel av fellesgjeld)

2 094 206,- (Pris inkl. fellesgjeld)

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

1 350,- (Omkostninger totalt)

2 095 556,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Oppgjør

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

Sikkerhetsstillelse

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtagelse**

Eiendommen overtas og gjøres opp av kjøper tre mnd. etter medhjelper sender begjæring om stadfestelse til tingretten. Det kan være mulighet for tidligere overtakelse dersom eiendommen er fraflyttet og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig. Normalt vil eiendommen bli levert ryddet, tømt og rengjort, men dersom dette ikke blir gjort av dagens eier må kjøper selv gjøre dette. Dersom eiendommen ved overtakelse ikke er fraflyttet, må kjøper selv begjære eiendommen fraveket og bære omkostningene knyttet til dette. Antall nøkkelsett ved overtakelse kan variere, og kjøper må selv besørge nye nøkler og/eller låser for egen regning. Medhjelper vil om ønskelig delta ved overtagelsen av eiendommen.

Budgivning

For tvangssalg gjelder det egne budregler, og disse er nærmere beskrevet i vedlagte budskjema inkl. "Orientering om tvangssalg ved medhjelper". Alle budgivere må sette seg inn i orienteringen før det kan gis bud. Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, budet må signeres av budgiver, samt finansieringsplan må oppgis. Det er ikke anledning til å legge inn forbehold i budet. Budjournal utleveres kjøper når eiendommen er solgt, som er når stadfestelseskjennelsen er avsagt. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Interessentene plikter å undersøke eiendommen grundig før bud inngis. Eventuelle feil og mangler som kunne vært oppdaget ved slik undersøkelse, vil normalt ikke kunne påberopes av kjøper som mangel senere. Ved tvangssalg vil det ofte være svært varierende i hvilken utstrekning eier selv bistår med aktuelle opplysninger til kjøperen og medhjelper. Medhjelper vil derfor ofte ikke kjenne eiendommen utover de opplysninger som følger av denne salgsoppgaven med vedlegg, samt av slik undersøkelse som også kjøper har anledning til å foreta.

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

For å legge inn bud på boliger som er begjært tvangssolgt kan man bruke budskjema i salgsoppgaven eller få tilsendt egen link fra ansvarlig megler. Ved å benytte elektronisk budgivning bekrefter budgiver å være informert om reglene rundt tvangssalg.

Personopplysninger

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

Kjøper er utenlandsk statsborger

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

Boligselgerforsikring

Det er ikke mulig å tegne boligselgerforsikring da dette er et tvangssalg.

Boligkjøperforsikring

Det er ikke mulig å tegne boligkjøperforsikring da dette er et tvangssalg.

Nye arealbegreper

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

De nye arealbegrepene for bolig er:

-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.

-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b

-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Lov om hvitvasking

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

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

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

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

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

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

Eier

Patrick Knutsen

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Medhjelper godtgjøres ihht §3-3 i forskrift av 04.12.1992 om tvangssalg ved medhjelper.

Tinglysing av hjemmel

Når et bud er rettskraftig stadfestet og kjøpesummen innbetalt, skal retten på kjøperens begjæring utstede skjøte, jfr. tvangsfullbyrdsesloven §11-33. Skjøtet blir sendt medhjelperen for videre forføyning. Dersom kjøperen helt eller delvis har innbetalt kjøpesummen via låneinstitusjon vil denne normalt kreve at medhjelper innestår for at aktuell(e) pantedokument(er) får rett tinglyst prioritet i eiendommen. Medhjelper vil da sørge for oversendelse og tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Utstedelse av inblancoskjøte er ikke mulig.

Salgsoppgave

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

Samarbeidspartnere

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

Informasjon om meglerforetaket

Meglerhuset Borg AS

Org.nr. 994976192

Ansvarlig megler: Geir Inge Rangøy Johannessen

Dato salgsoppgave
24.11.2025

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

- Leilighet i 2 etasje
- Struerveien 1 A, 1725 SARPSBORG
- SARPSBORG kommune
- gnr. 1, bnr. 2306
- Andelsnummer 4

Markedsverdi
1 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 13.01.2025 Rapportdato: 22.01.2025 Oppdragsnr.: 15333-1745 Referansenummer: GL1033
Autorisert foretak: Vestre Vei Eiendom AS Sertifisert Takstingeniør: Tom Gjerlaugsen Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstmann og Byggmester Tom Gjerlaugsen

Rapportansvarlig

Tom Gjerlaugsen

tom@gjerlaugsen.no
916 99 311



Oppdragsnr.: 15333-1745

Befaringsdato: 13.01.2025

Side: 2 av 19

Struerveien 1 A, 1725 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 2306
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 15333-1745

Befaringsdato: 13.01.2025

Side: 3 av 19

Struerveien 1 A, 1725 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 2306
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Oppdragsnr.: 15333-1745

Befaringsdato: 13.01.2025

Side: 4 av 19

Struerveien 1 A, 1725 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 2306
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 2 etasje - Byggeår: 1954

[Gå til side](#)

UTVENDIG

Taktekkingen er av betongtakstein.
Renner og nedløp i plastbelagt stål.
Murkonstruksjon og puss plater. Opplyst tidligere at vegger ble oppgradert rundt 2011.

Bygningen har vinduer med 2-lags glass.
Bygningen har balkongdør i tre og eldre Brann- og lydklassifisert entrédør.
Nyere type balkong i aluminium med rekkverk i stål.

[Gå til side](#)

INNVEDIG

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet. Malt himling
Det er eldre og nyere overflater som er byttet eller oppgradert over tid
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Innvendig har boligen eldre malte glatte dører.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det er belegg på gulvet og fliser på veggen.
Dusj kabinett, servant med skap, klosett og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har i hovedsak en eldre standard.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Eldre kjøkkeninnredning fra byggetiden med malte overskap og underskap.
Laminat benkeplate.
Frittstående hvitevarer.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Det er vannledninger og avløpsledninger fra byggetiden med oppgraderinger på badet 1996.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Det er elektrisk anlegg med 1 stk. sikringsskap. Automatsikringer.
Elektrisk oppvarming, som ikke funksjonstestet.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	66 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	66 m²
Totalpris	2 050 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet i 2 etasje

- Det foreligger ikke tegninger

Oppdragsnr.: 15333-1745

Befaringsdato: 13.01.2025

Side: 5 av 19

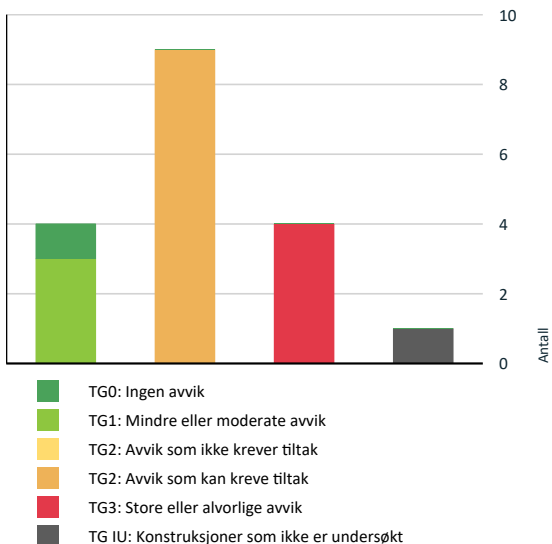
Struerveien 1 A, 1725 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 2306
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG

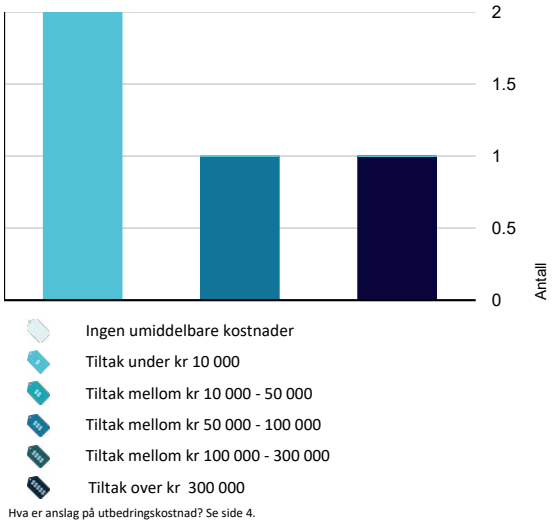


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i 2 etasje

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Struerveien 1 A, 1725 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 2306
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapport

LEILIGHET I 2 ETASJE

Byggeår
1954

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normalt ut fra alder

Vedlikehold
Det kommer oppgraderinger innvendig.

Tilbygg / modernisering

Det som er utvendig er ikke vurdert at takstmann. Da det tilhører felleskapet. Det er borettslaget som har ansvaret for det som er utvendig, og tar de fleste kostnadene utvendig.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp i plastbelagt stål.

Veggkonstruksjon

Murkonstruksjon og puss plater. Opplyst tidligere at vegger ble oppgradert rundt 2011. Det er registrert vanlig elde og bruksslitasje.

Vinduer

Bygningen har vinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1999 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer har oppnådd over halvparten forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Borettslaget som er ansvarlig og holder kontroll på det som er utvendig, og tar kostnaden.

Dører

Bygningen har balkongdør i tre og eldre Brann- og lydklassifisert entrédør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre dører har oppnådd over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er borettslaget som holder i overstående.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nyere type balkong i aluminium med rekkverk i stål. Det er registrert vanlig elde og bruksslitasje.

INNVENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet. Malt himling. Det er eldre og nyere overflater som er byttet eller oppgradert over tid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendig gulv, vegger og himlinger har alt vesentlig normal slitasje med hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eventuell behov for oppussing og modernisering av innvendig overflater, er opp til ny kjøper.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

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

Struerveien 1 A, 1725 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 2306
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapport

Det er skjevheter i konstruksjonen.
Det kan være større avvik i plan på overflater i etasjeskille, som ikke er nevnt her.
Det er vanlig at det forkommer avvik på leiligheter som ble bygd på den tiden, og som ligger i dette boligområdet.

Konsekvens/tiltak

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

TG 0 Radon

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

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen eldre malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Dører har en eldre standard, og har vesentlige normal slitasje med hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Det nærmer seg utskifting av dører.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det er belegg på gulvet og fliser på veggen.
Dusj kabinett, servant med skap, klosett og opplegg for vaskemaskin.

Våtrommet har i hovedsak en eldre standard.
På bakgrunn av våtrommet alder på sluk og rør, overflater vegg og gulv, ansettes tilstandsgraden i hht. NS 3600 automatisk til TG: 3.
Selv om rommet skulle fungerer til dagens bruk

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000



2 ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Det er mot kjøkkeninnredning, mur og mot yttervegg.
Da er det ikke mulig å kjenne om en kommer på rør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert vanlig slitasje ut fra alder

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Kontroller ytterligere veggen, og fjern plater om nødvendig inn til bindingsverk, når våtrommet fornyes.

Oppdragsnr.: 15333-1745

Befaringsdato: 13.01.2025

Side: 8 av 19

Struerveien 1 A, 1725 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 2306
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapport

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning fra byggetiden med malte overskap og underskap.
Laminat benkeplate.
Frittstående hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøkkeninnredning må påregne byttes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Registrert vanlig elde ut fra alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Byttes ut når kjøkkenet byttes ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er vannledninger fra byggetiden med oppgraderinger på badet 1996.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

TG 2 Avløpsrør

Det er vannledninger fra byggetiden med oppgraderinger på badet 1996.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Sette inn flere ventiler ved behov.

TG 3 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 3 Elektrisk anlegg

Oppdragsnr.: 15333-1745

Befaringsdato: 13.01.2025

Side: 9 av 19

Struerveien 1 A, 1725 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 2306
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapport

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

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

Det er elektrisk anlegg med 1 stk. sikringsskap. Automatsikringer. Elektrisk oppvarming, som ikke funksjonstestet. Tilstandsgrad 1 er satt ut fra det som er nytt. Kan forvente at det kan komme påkostninger på bla. på det som eldre.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert av takstmann, da det krever spesiell kompetanse og autorisasjon, på det elektriske anlegget

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

Spørsmål til eier

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
ingen samsvarserklæring, mye er byttet ut innvendig i leiligheten som vennetjeneste i følge eier.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ukjent
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Utført som vennetjeneste, settes tilstandsgraden i hht. NS 3600 automatisk til TG: 3.

Kostnadsestimat kr 10.000.- er kun satt ut fra kontroll. Av el. anlegget. Oppgraderinger og fornyelse av det elektriske anlegget kommer i tillegg til denne summen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 3 Branntekniske forhold

Struerveien 1 A, 1725 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 2306
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Det er montert brannvarsler og det finnes brannslukningsapparat i boligen.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Det settes tilstandsgraden i hht. NS 3600 automatisk til TG: 3. Når det ikke er brannslukker, eller den er eldre enn 10 år.
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Grunnmur og fundamenter

Støpt grunnmur.

Struerveien 1 A, 1725 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 2306
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i 66 m²/60 m²	Markedsverdi Kr 1 900 000
<i>Leilighet i 2 etasje:</i> Gang, Bad, Kjøkken, Stue, 2 Soverom, Bod	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.
<i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i>	<i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i>
Teknisk verdi andelsbolig Kr 2 800 000	Markedsverdi uten fradrag 2 050 000
Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.	Tillegg for andel fellesformue + 30 761 Fradrag for andel felles gjeld - 202 268
<i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	Konklusjon markedsverdi 1 900 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.

Sammenlignbare salg							
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS	
1 Ludvig Enges vei 23A ,1722 SARPSBORG 54 m ² 1971 1 sov	12-01-2025	1 800 000	1 710 000	290 189	2 000 189	37 041	
2 Struerveien 5A ,1725 SARPSBORG 63 m ² 1954 2 sov	10-10-2024	1 850 000	1 850 000	207 459	2 057 459	32 658	
3 Struerveien 11B ,1725 SARPSBORG 61 m ² 1953 2 sov	17-05-2024	1 800 000	1 800 000	186 923	1 986 923	32 573	
4 C. E. Holters vei 9E ,1725 SARPSBORG 68 m ² 1957 3 sov	05-01-2025	1 900 000	1 850 000	342 458	2 192 458	32 242	

Oppdragsnr.: 15333-1745

Befaringsdato: 13.01.2025

Side: 12 av 19

Struerveien 1 A, 1725 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 2306
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader		
Fellesutgifter	Kr.	78 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	78 000
Teknisk verdi bygninger		
Leilighet i 2 etasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 500 000
Sum teknisk verdi - Leilighet i 2 etasje	Kr.	2 300 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 300 000
Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 800 000

Oppdragsnr.: 15333-1745

Befaringsdato: 13.01.2025

Side: 13 av 19

Struerveien 1 A, 1725 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 2306
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

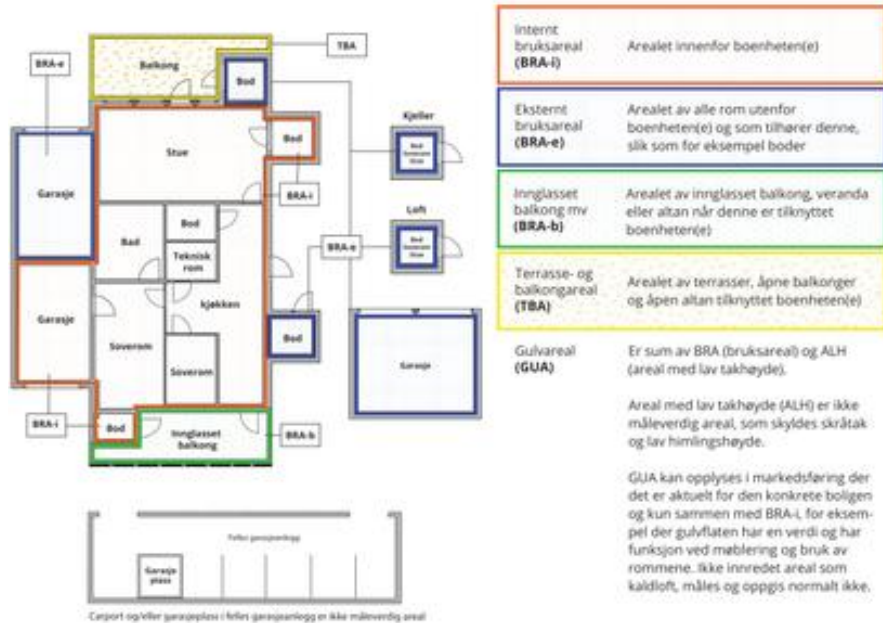
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 15333-1745

Befaringsdato: 13.01.2025

Side: 14 av 19

Struerveien 1 A, 1725 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 2306
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Arealer

Leilighet i 2 etasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 Etasje	60			60	8
Kjeller		6		6	
SUM	60	6			8
SUM BRA	66				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Gang , Bad , Kjøkken , Stue , Soverom , Soverom 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Det er bod på loftet med skråtak gulv areal ca 6 kvm

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Det er ingen ny type branncelleinndeling, og lyd krav mellom boenhetene utifra dagens byggt teknisk forskrift

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Det er byttet mye av det elektriske anlegget innvendig

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i 2 etasje	60	6

Oppdragsnr.: 15333-1745

Befaringsdato: 13.01.2025

Side: 15 av 19

Struerveien 1 A, 1725 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 2306
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.1.2025	Tom Gjerlaugsen	Takstingeniør
	Patrick Knutsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1	2306		0	7238 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Struerveien 1 A							
Hjemmelshaver Sarpsborg Kommune, Alvim Borettslag							
Kommentar Flere gnr./bnr. 1/2304 - 1/2303 - 1/2305							

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
4/ALVIM BORETTSLAG	848473332	4	Sarpsborg og Omegns boligbyggelag	Knutsen Patrick

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
4	4 000	30 761 31.12.2023	202 268 21.01.2025

Årsregnskap

Regnskapsår	2023	Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:		1 263 Samlet innskuddskapital:	0
Kortsiktig gjeld (-)	-	10 206 Langsiktig gjeld (+):	+ 9 708 869
Disponible midler:		-8 943 Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	9 708 869

Kommentar
Ajourført langsiktig gjeld pr. 21.01.2025

Struerveien 1 A, 1725 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 2306
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger på Alvim, et etablert boligområde 5 min fra Sarpsborg sentrum. Området er barnevennlig og byr på flere barnehager, skoler, butikker og kjøpesenter, samtidig som det er god tilgang på offentlig kommunikasjon. Det er kort gåavstand til Borg Storsenter via undergang ved Ludvig Enges vei. I nærheten er det også treningssenter og varierende turterreng. Alvim ligger 25 min fra Svinesund og ca. 60 minutter å kjøre til Oslo. Kort vei til det nye Kalnes sykehuset via E6.

Adkomstvei

Rett inn fra Struerveien

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er flat med gressplen og beplanting. Barnevennlig og solrik. Parkering utenfor.

Følgende påkostninger er foretatt de senere år:

1996 - Nye vann- og avløpsrør fra boligene.
Oppussing av bad med fliser og belegg.
1997 - Utskifting av hele el.anlegget.
1999 - Utskifting av alle vinduer.
2011 - Rehabilitering med bl. a. bytte av fasader, etterisolering, arrondering og asfaltering av fellesarealer.
2018 - Vedtatt på GF at det lages inntil 12 P-plasser ved hver blokk, slik at alle leiligheter får tildelt en plass som merkes med leilighetsnr.

Siste hjemmelsovergang

År
1953

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Struerveien 1 A, 1725 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 2306
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

v)**Tilstandsgrad TGIU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGG SUNDER SØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Struerveien 1 A, 1725 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 2306
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/GI_1033

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Håvard Bøe

Dato utkjørt: 21.11.25 Side 1 av 2

Alvim Borettslag	Vår ref.:	6/4
Struerveien 1 A	Type:	Tilknyttet borettslag
1725 SARPSBORG	Eiere:	Patrick Knutsen
Organisasjonsnr:	848 473 332	Andelsnr: 4

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned:	6 500
Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning	
Felleskostnader:	Felleskostnader 4 655
	Renter 929
	Avdrag 916

Det er IKKE innført IN-ordning i boligselskapet

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.01.2026	Tot. utg. i kr.:	6 500
Felleskostnader:	Felleskostnader		4 720
	Renter		776
	Avdrag		1 004

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	194 206	Gjeld siste årsoppg.:	205 057
Klient ajourf. lån:	9 321 890,42	Klient gj. s. årsoppg.:	9 842 749

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12125528064, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 21.11.2025: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 49
Saldo per 21.11.2025: 9 321 890
Andel av saldo: 194 206
Første termin/første avdrag: 30.06.2013 (siste termin 31.12.2037)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Wenche Lislerud Bogen
Adresse: Skjønhaugenga 8 B
Postnr/-sted: 1860 TRØGSTAD
Telefon: Mob.: 45635828
E-post: wenchelb@gmail.com

6: Ligning - 2024

	Gjeld:	205 057	Andre inntekter:	1 524
Annen formue:	34 713	Utgifter:	11 867	

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	4 000
Andelsnr:	4	Partialobligasjonsnr:	4

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1954
Gårds/bruksnr: 1/2304, 1/2303, 1/2305, 1/2306
Bygningstype: Blokk
Feste/eiet tomt: Festet Tomteareal: 7238
Årlig festeavgift:3 233,00, 3 232,00, 3 235,00, 3 688,00
Avg. reguleres: 21.12.2032, 21.12.2032, 21.12.2032, 21.12.2032

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	85487486
--------------	---------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	15.07.1954	Første innflytting:	15.07.1954	SSBnr:	H0201
---------------	------------	---------------------	------------	--------	-------

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Håvard Bøe

Dato utkjørt: 21.11.25 Side 2 av 2

Alvim Borettslag	Vår ref.:	6/4
Struerveien 1 A	Type:	Tilknyttet borettslag
1725 SARPSBORG	Eiere:	Patrick Knutsen
Organisasjonsnr:	848 473 332	

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	02	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Parkeringsplass ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1
Ansiennitetsregler:	1 - Intern - andelseier i borettslaget 2 - Felles forkjøpsrett 2 - Medlem i SOBBL		

Fasiliteter:

Annen informasjon:

**ORDENSREGLER
FOR
Alvim Borettslag**
SIST ENDRET 28.04.2021

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å 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 klokken 2200-0700 på hverdager og mellom 23.00 til 08.00 i helgen (fredag og lørdag) og mellom 21.00 og 10.00 på søndager og helligdager. 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 klokken 2200, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

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

- på hverdager klokken 0700-2000
- i helg og helligdager klokken 1000-1800

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.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- at det ikke kastes bind, bleier, kluter etc. i toalettene

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, leegger og parabolantenne.

Montering av varmepumpe er ikke tillatt.

Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagslovens §§ 5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene. Miljøskadelig avfall leveres på spesialavfallsstasjon eller miljøstasjon.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner, sykler, ski, kjelker eller lignende, skal ikke henges i gangene. Skotøy skal ikke plasseres utenfor entrédørene.

Trapper og ganger skal ikke benyttes som lekeplass for barn.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Inngangsdørene skal låses etter kl. 23.00. Utvendig lys ved inngangene skal alltid være påslått.

Blomster og blomsterkasser utenfor balkongen er ikke tillatt.

Fotballsparking på gårdsplassen eller plenen, er ikke tillatt.

5. Kjøring og parkering

Det er én parkeringsplass til hver boenhet, og parkering skal kun skje på anviste plasser foran blokkene. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

Biler, barnevogner og lignende, må ikke parkeres foran inngangene.

Parkering på gårdsplassen er kun for andelseiere. Gjesteparkering er på siden av blokkene og andelseier plikter å informere sine gjester om å benytte seg av gjesteparkeringen. Det henvises til egnet plass ved vaskekjeller til vask, og annet kortvarig vedlikehold o.I av kjøretøy. Overtrredelse vil medføre borttauing av kjøretøyet på eiers regning og risiko.

Avskiltede biler plassert på borettslagets eiendom må jevnlig kontrolleres av eier. Bilen skal være forsynt med tydelig plakat på frontrutens innside med eierens navn, telefon nr. adresse og leilighetsnummer.

Gjenstander plassert utenfor kjøretøyet på den enkeltes plass vil bli fjernet for eierens regning og risiko.

Lading av el.bil/ladbar hybrid skal kun skje på etablerte ladepunkter. Strøm til motorvarmere etc. skal ikke hentes ved bruk av skjøteledninger fra leilighetene.

6. Dyrehold

Søknad om hunde- eller kattehold skal sendes styret. En søknad må være behandlet, og godkjent av styret, før anskaffelse av hund eller katt. Søknadsskjema fåes ved henvendelse til styret.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

7. Andre bestemmelser

Grilling er kun tillatt med elektrisk eller gassgrill på balkonger. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres.

Grilling med åpen ild er strengt forbudt. Dette gjelder også på på grøntområdene til borettslaget.

8. Brudd på ordensreglene

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

Styret i Alvim borettslag



Standard vedtekter for borettslag tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Februar 2004

Vedtekter

for Alvim borettslag org nr. 848473332

tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

Vedtatt av generalforsamlingen den 13.04.04

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

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

(4) I tillegg kan et boligbyggelag, eller en arbeidsgiver som skal leie ut bolig til sine ansatte, eie inntil tyve prosent av andelene.

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

2-2 Sameie i andel

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

(2) Sameierne skal utpeke en fullmektig som representerer andelen overfor borettslaget og forretningsfører. Sameierne er solidarisk ansvarlige for å oppfylle andelseiers plikter overfor borettslaget, og plikter å holde borettslaget løpende orientert om hvem som er deltakere i sameiet. Sameiernes innbyrdes organisering og ansvarsfordeling for øvrig vedrører ikke borettslaget.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

(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.



Standard vedtekter for borettslag tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Februar 2004

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

(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.



Standard vedtekter for borettslag tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Februar 2004

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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.



Standard vedtekter for borettslag tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Februar 2004

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to, høyst seks, andre medlemmer; med minst ett varamedlem.

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

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



Standard vedtekter for borettslag tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Februar 2004

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(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



Standard vedtekter for borettslag tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Februar 2004

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- 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.



Standard vedtekter for borettslag tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Februar 2004

Alvim Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Onsdag 24.04.2024 kl. 17:00

SOBBLs lokaler, St. Mariagate 112, kantine

Til behandling foreligger:

1 Konstituierung

- 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 2023

3 Regnskap og revisors beretning for 2023

4 Innkomne saker

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

- 6.1 Valg av styreleder for 2 år
- 6.2 Valg av styremedlem for 2 år
- 6.3 Valg av varamedlem 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

05.04.2024

Alvim Borettslag

- Styret -

På generalforsamling har hver andel 1 stemme. Det er anledning til å møte med fullmakt fra 1 andelseier. Fullmakttsskjema 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 2023

3. Regnskap og revisors beretning for 2023

4. Innkomne saker

Ingen innkomne saker.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2023 til ordinær generalforsamling 2024.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Wenche Lislørud Bogen
Styremedlem, Arnt Willy Eilertsen
Styremedlem, Dennis Tor-Ivar Halvorsen
Varamedlem, Varg Ekblad

- 6.1 Valg av styreleder for 2 år**
- 6.2 Valg av styremedlem for 2 år**
Arnt Willy Eilertsen er på valg.
- 6.3 Valg av varamedlem 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**

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

gir med dette fullmakt til:

for å stemme på mine vegne på ordinær generalforsamling i 2024 i Alvim Borettslag.

Sted og dato: _____ , ____ / ____ -2024

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 Alvim Borettslag for 2023

Alvim Borettslag org.nr., 848473332 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.

Alvim Borettslag er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Borettslaget består av 48 enheter, og har beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Borettslagets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Styret har bestått av

Styreleder, Wenche Liserud Bogen
Styremedlem, Arnt Willy Eilertsen
Styremedlem, Dennis Tor-Ivar Halvorsen
Varmedlem, Varg Ekblad

Forretningsførsel og revisjon

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag, org.nr. 848 720 712 er forretningsfører.
Revisorgruppen Østfold AS, org.nr. 979 180 934 er revisor.

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2023

Lys i husnr.tall i alle blokkene.

Byttet avtrekksmotor til ventilasjon på badet i en blokk.

Brannvern :Vedlikehold bygning.

Vedlikehold på gressklipper.

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2023

Lønn opp til vaskehjelp på 500- kr.

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Servise på gressklipper.

Ikke noe annet er planlagt ..

Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret skal ivareta internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og evt. lekeplassutstyr. For evt. ansatte må arbeidsmiljølovens krav om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet oppfylles. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Årsmeldingen er godkjent av styret 01.02.2024

Resultatregnskap for Alvim Borettslag					
	Note	2023	2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		2 124 864	1 876 608	2 124 800	2 461 000
Innkrevde kostnader finans		984 960	863 424	984 900	1 065 700
Andre inntekter	1	3 332	0	0	0
Sum inntekter		3 113 156	2 740 032	3 109 700	3 526 700
KOSTNADER					
Personalkostnader	2	125 954	95 620	112 000	112 000
Styrehonorar	3	138 000	123 000	129 000	146 000
Arbeidsgiveravgift og pensjon		37 211	30 820	34 000	36 400
Avskrivning		0	6 667	0	0
Revisjonshonorar	4	5 500	5 375	5 700	6 000
Forretningsførerhonorar		121 416	119 040	121 400	122 600
Renhold		887	934	2 000	2 000
Drift og vedlikehold	5	193 678	559 615	225 000	225 000
TV/bredbånd		335 213	286 744	301 100	355 000
Forsikringer		139 661	121 283	138 600	156 000
Kommunale avgifter		578 366	440 529	493 400	710 000
Eiendomsskatt		162 420	162 420	162 500	162 500
Festeavgift		13 388	13 388	14 000	14 000
Kostnader strøm, energi		309 697	357 177	276 000	300 000
Andre driftskostnader	6	109 159	79 394	110 100	113 100
Sum kostnader		2 270 550	2 402 006	2 124 800	2 460 600
Driftsresultat		842 606	338 026	984 900	1 066 100
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		13 128	12 263	0	0
Renteinntekter		47 517	20 330	0	0
Rentekostnader		489 900	276 682	466 200	566 500
Sum finansielle poster		-429 254	-244 089	-466 200	-566 500
Resultat		413 352	93 937	518 700	499 600
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		413 352	93 937	0	0

Balanse for Alvim Borettslag			
	Note	2023	2022
EIEDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt	7, 12	878 846	878 846
Bygninger	8, 12	6 100 395	6 100 395
Sum anleggsmidler		6 979 241	6 979 241
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		52 926	38 056
Andre fordringer	9	242 880	219 826
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 369 052	1 467 408
Konto for skattetrekk-bundne midler		5 598	6 747
Sum omløpsmidler		1 670 455	1 732 036
SUM EIEDELER		8 649 696	8 711 277

Balanse for Alvim Borettslag			
	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		4 800	4 800
Opptjent egenkapital		-1 944 723	-2 358 074
Sum egenkapital	10, 11	-1 939 923	-2 353 274
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	10 200 224	10 699 307
Borettsinnskudd	13	192 000	192 000
Sum langsiktig gjeld		10 392 224	10 891 307
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		724	5 399
Leverandørgjeld		169 161	147 400
Skyldig off. myndigheter		10 327	11 072
Påløpte renter		3 489	1 147
Annen kortsiktig gjeld	14	13 694	8 226
Sum kortsiktig gjeld		197 394	173 244
Sum gjeld		10 589 619	11 064 551
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 649 696	8 711 277

Alvim Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Wenche Lislerud Bogen
Styreleder

Dennis Tor-Ivar Halvorsen
Styremedlem

Arnt Willy Eilertsen
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. 15.000. 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.

	2023	2022
Disponible midler pr 01.01.	1 558 792	2 028 194
Endring disponible midler		
Årets resultat	413 352	93 937
Tilbakeføring avskrivninger	0	6 667
Avdrag lån	-499 083	-570 005
Årets endring av disponible midler	-85 731	-469 402
Disponible midler	1 473 061	1 558 792
Omløpsmidler	1 670 455	1 732 036
Kortsiktig gjeld	-197 394	-173 244
Disponible midler	1 473 061	1 558 792

Noter

Note 1 - Andre inntekter

	2023	2022
3900 Andre inntekter	3 332	0
Sum	3 332	0

Konto 3900 gjelder refusjon av strøm for elbil lading.

Note 2 - Personalkostnader

	2023	2022
5000 Lønn til ansatte	112 050	85 375
5020 Feriepengar	0	5 898
5092 Feriepengar	13 694	4 347
5280 Naturalytelser	210	0
Sum	125 954	95 620

Borettslaget har en renholder som fast ansatt. Øvrige personalkostnader er lønn på timebasis. Antall årsverk: 0,2. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon (OTP).

Note 3 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2023 gjelder for valgperioden 2022/2023.

Note 4 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2023 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 5 - Drift og vedlikehold

	2023	2022
6600 Vedlikehold bygning	150 548	144 011
6603 Vedlikehold uteområde	43 130	405 604
6609 Egenandel forsikring	0	10 000
Sum	193 678	559 615

Vedlikehold omfatter løpende fast vedlikehold som snøbrøyting, serviceavtaler for brann og gnagere, samt diverse vedlikehold av uteplass og bygninger. I tillegg er ett pipeløp rehabilitert og lysende skilnummer montert.

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

Noter

Note 6 - Andre driftskostnader

	2023	2022
6300 Leie av møtelokaler	750	1 000
6490 Leie Container	27 248	16 842
6500 Verktøy og redskap	4 097	0
6550 Driftsmateriell	4 196	5 863
6560 Kostnader elbil lading	40 608	32 592
6570 Arbeidstøy/verneutstyr	0	319
6720 Honorar for økon.og jur.bistan	750	741
6800 Kontorrekvisita	0	300
6860 Kurs og konferanser	11 700	0
7090 Driftskostn. traktor;maskin	9 895	6 454
7100 Bilgodtgjørelse	1 177	0
7140 Reisekostnad ikke oppg. pl.	135	0
7400 Kontingent- fradragsberettiget	3 585	3 577
7710 Generalforsamling/årsmøte	1 875	1 875
7770 Bank og kortgebyr	2 219	2 012
7771 Diverse purregebyr og renter	-670	-295
7790 Andre driftskostnader	1 595	8 114
Sum	109 159	79 394

Konto 7790 Andre driftskostnader gjelder årslisens HMS perm og servering på dugnad.

Note 7 - Tomter

Tomter med gnr. 1, bnr. 2303, 2304, 2305 og 2306 er leiet fra Sarpborg kommune fra 21.12.1952 for 50 år, med rett til ytterligere 50 år. Nye parkeringsplasser er opparbeidet i 2019 til kostpris kr 878.846.

Note 8 - Bygninger

Kostpris: 1953	1 731 000
Modernisering, påkost	4 369 395
Bokført verdi 31.12.	6 100 395

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

Note 9 - Andre fordringer

	2023	2022
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	242 880	219 826
Sum	242 880	219 826

Note 10 - Endringer egenkapital

	2023	2022
Egenkapital 01.01.	-2 353 274	-2 447 211
Årets resultat	413 352	93 937
Egenkapital 31.12.	-1 939 923	-2 353 274

Noter

Note 11 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i borettslaget.

Note 12 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12125528064
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2013
Rentesats:	5,45 %
Beregnet innfridd:	30.12.2037
Opprinnelig lånebeløp:	15 800 000
Lånesaldo 01.01:	10 699 307
Avdrag i perioden:	499 083
Lånesaldo 31.12:	10 200 224

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	48	212 505	10 200 240

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

Note 13 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd fra 1953 er kr 192 000.

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

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	2023	2022
2940 Skyldige feriepenger	13 694	8 226
Sum	13 694	8 226

Resultat og balanse med noter for Alvim Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Alvim Borettslag

Styreleder	Wenche Lislerud Bogen (sign.)	12.03.2024
Styremedlem	Arnt Willy Eilertsen (sign.)	11.03.2024
Styremedlem	Dennis Tor-Ivar Halvorsen (sign.)	11.03.2024

Til generalforsamlingen i
Alvim Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon
Vi har revidert Alvim Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 413 352. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av informasjon i årsmeldingen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Medlem av UHY International, en sammenslutning av uavhengige revisjons- og konsultentselskaper



Revisorgruppen Østfold AS
Hundskinnveien 98
N-1711 Sarpsborg
Tlf.: +47 69 13 98 88
E-post: sarpsborg@rg.no

Foretaksregisteret
NO 930 575 828 MVA
www.rg.no

Partnere:
Kristen Griiv
Kay Åge Minge
Geir Brautaset

Statsautoriserte
revisorer

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Sarpsborg, 12. mars 2024
Revisorgruppen Østfold AS

Kay Åge Minge

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

Medlem av UHY International, en sammenslutning av uavhengige revisjons- og konsultentselskaper



www.rg.no

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Alvim Borettslag onsdag 24.04.2024 kl. 17:00 - SOBBLs lokaler, St. Mariegate 112, kantine.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Helen Kjøniksen

1.2 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Helen Kjøniksen

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 5
Antall fullmakter: 3
Antall stemmeberettigede: 8

I tillegg møtte
Medeiere/andre: 1
Fra SOBBL: Helen Kjøniksen

Vedtak:
Godkjent

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:
Valgt ble: Grethe E. A. Melsom og Varg Ekblad

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:
Godkjent

2. Årsmelding for 2023

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Regnskap og revisors beretning for 2023

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

4. Innkomne saker

Vedtak:
Ingen innkomne saker.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2023 til ordinær generalforsamling 2024.

Forslag: Styreleder bevilges ett honorar på kr 63.000.

Styremedlemmene bevilges ett honorar på kr 30.000 hver.

Varamedlem bevilges ett honorar på kr 15.000.

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Forslag: Wenche L. Bogen stiller til gjenvalg.

Vedtak:
Valgt ble: Wenche L. Bogen

6.2 Valg av styremedlem for 2 år

Arnt Willy Eilertsen er på valg.

Forslag: Arnt Willy Eilertsen stiller til gjenvalg.

Vedtak:
Valgt ble: Arnt Willy Eilertsen

6.3 Valg av varamedlem for 1 år

Forslag: Varg Ekblad stiller til gjenvalg.

Vedtak:
Valgt ble: Varg Ekblad

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Forslag: Ingen

Vedtak:
Styret fungerer som valgkomité.

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

Vedtak:

Valgt ble

Delegat: Varg Ekblad

Varadelegat: Arnt Willy Eilertsen

Protokollen ble referert før den ble undertegnet.

Sarpsborg, 24.04.24

Helen Kjøniksen, møteleder (sign.)
Varg Ekblad, protokollvitne (sign.)
Grethe Melsom, protokollvitne (sign.)

Dagbok nr. 157 1953
Dbf 311, 1953. A.S.
Sarpsborg sorenskriverembete



Leiekontrakt.

Sarpsborg kommune bortleier herved av sin eiendom matr.nr. 2057 ~~en tomt til~~ tomtene matr. nr. 2303, 2304, 2305 og 2306 til Alvim Borettslag A/L og senere eiere av de hus som oppføres på tomtene. Tomtene, som er oppmålt ved forretning av 17. juni 1952, har hver ~~har~~ et areal på 1756.10 kvm., og ~~er gitt matr. nr.~~ tilsammen 7024.40 kvm.

Leien skjer på følgende vilkår:

- Leietiden er 50 — femti — år fra 1. januar 1953.
Ved leietidens utløp har leieren rett til å fornye kontrakten for et tidsrom av 50 — femti — år, mot ny avgift som fastsettes ved skjønn av 3 menn oppnevnt av byfogden i Sarpsborg, idet avgiften blir å regulere så den motsvarer den verdi tomten da har.
kr. 87.80 for hver tomt, tils. 351.20.
- I årlig leieavgift betaler leieren ~~en leiepris av kr. 50.00 pr. mål.~~ svarende til ~~6 % av den verdi tomten har eller en pris av kr. 1000.00 pr. mål.~~
Leieavgiften skal betales ukrevet og forskuddsvis til kemneren i Sarpsborg hvert år den 1. januar.
- Til sikkerhet for leieavgiften har kommunen 1. prioritets panterett i de på tomten til enhver tid stående hus, og i ildebrannstilfelle i husenes assurancesum.
Er leieavgiften ikke betalt i rett tid, har kommunen rett til — i samsvar med lovgivningen om tvangsfullbyrdelse — å la pantet selge ved tvangsauksjon. Retten til underretning etter tvangsfullbyrdselslovens § 109, samt rett til utsettelse etter § 111 frafalles.
- Leieren må ved tomtens bebyggelse rette seg etter de for strøket gjeldende reguleringsbestemmelser og byggeregler.
Byggetegninger, såvel for nybygg som for forandringer, skal på forlangende forelegges formannskapet til godkjenning.
Leieren må selv holde tomten forsvarlig inngjerdet.
Kommunen er uten ansvar for tomtens beskaffenhet og bæreevne.
- Leieretten kan ikke overdras før tomten er bebygget.
Framleie av deler av tomten kan kun skje med kommunens samtykke.
- Kommunen har rett til å ta tomten helt eller delvis tilbake før leietidens utløp, om den trenges i kommunalt øyemed, mot erstatning til alle rettighetshavere etter de vanlige ekspropriasjonsregler.

7. Sålenge lån av Den Norske Stats Husbank påhviler husene skal,
 a. leiekontrakten ikke utløpe selv om kortere leietid er avtalt,
~~b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort,~~
 c. leieavgiften ikke kunne forhøyes, uten bankens samtykke.
 d. Husbanken eller kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til om nødvendig å anta ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenstående del av lånets tilbakebetalings tid.
8. I tilfelle tvangssalg skal Husbanken for sin pantobligasjon bare stå tilbake for 1 års leieavgift, og kommunens rett til framtidig leieavgift, ~~må overtas utenom kjøpesummen~~.

Nærværende kontrakt er opprettet i to eksemplarer, ett til hver av partene. De omkostninger som er forbundet med kontraktens opprettelse bæres av leieren.

Sarpsborg den 21. desember 1952.

Som grunneier:

Sarpsborg Kommune.

Stene Andersen
 var. Ordfører.

Som leier:

ALVIM BORETTSLAG A/L.

Olav Langdalen

Dok. nr. 157 ført inn i dagboken ved
 Sarpsborg sorenskriverembete den 31/1 (1957) 1953
 Anmerket i grunnboken - ~~personregisteret~~ - og
 innført i pantebok. Tgl. geb. kr. 5 bet.
 Hefelser anmerkes mot gebyr kr. 2,-.
 Anmerkes:

Stene Andersen



Dagbok nr. 755 19 53
 Dbl. 28/14
 Sarpsborg sorenskriverembete

År 1953 den 28. april ble utvisningsforretning holdt på Sarpsborg sorenskriverkontor bestyrt av sorenskriveren i overvær av medundertegnede vitner

Etter begjæring av Sarpsborg kommune v/ rådmannen utvist

Matr.nr. 1703

Konduktørforretning er holdt 13. juni 1952 av O.P. Carlsen. Målebrev er dbf. 13/9 1952 som dbnr. 1099, se pantebok A.3.

Arealet er 2740,37 kvm. med årlig grunnavgift til Borregaards eiere etter kr. 3,47 pr. 100 kvm. kr. 95,09 som ukrevet erlegges innen hvert års julaften.

Forretningen sluttet.

Stene Andersen
Gerd Nordang



Dok. nr. 755 ført inn i dagboken ved
 Sarpsborg Sorenskriverembete den 28/4 1953
 Anmerket i grunnboken - ~~personregisteret~~ - og
 innført i pantebok. Tgl. geb. kr. 5 - betalt.
 Hefelser anmerkes mot gebyr kr. 2,-.
 Anmerkes:

Stene Andersen

Områdeanalyse

Sarpsborg kommune områdeanalyse

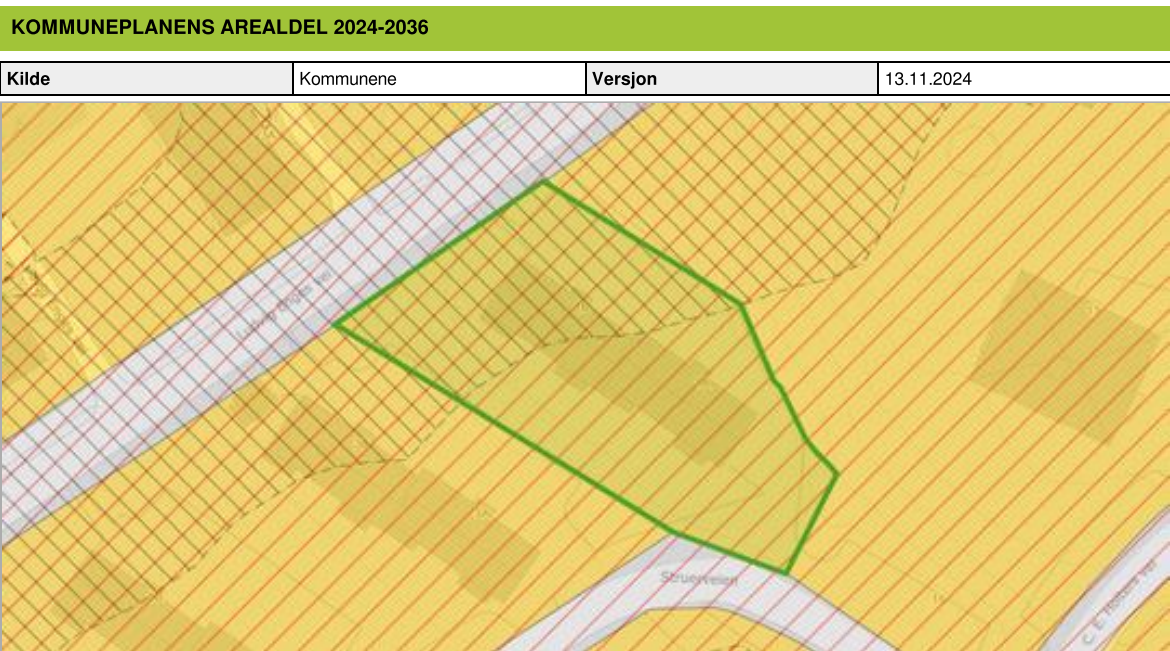


Eiendom	3105 1/2306		
Utskriftsdato	20.01.2025	Antall datasett	19

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

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

2 Berørte datasett	
1 KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036	1 MULIGHET FOR MARIN LEIRE
17 Sjekkede, ikke berørte datasett	
✓ 100-METERSSONE SJØ	✓ FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
✓ Forslag kommunedelplan Intercity Rolvsøy - Borg bryggerier	✓ Gul liste
✓ Kommunedelplan hensetting – Fredrikstad Sarpsborg	✓ Kommunedelplan
✓ Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru	✓ Kulturminner - Kulturmiljøer
✓ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	✓ Kulturminner - SEFRAK
✓ Kulturminner – Fredete bygninger	✓ KVIKKLEIRE
✓ KVIKKLEIRE	✓ Oppheving av reguleringsplaner
✓ REGULERINGSPLAN	✓ REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID
✓ VERNEVERDIVURDERING	



Om datasettet

Eiendommen ligger innenfor kommuneplanens arealdel 2024-2036. Se plananalysen for informasjon.

Tegnforklaring

KpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Bebyggelse og anlegg - Nåværende
KpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur	Veg - Nåværende
KpFareSone	Rasfare
KpStaySone	Flomfare
KpBestemmelseOmråde	Gul sone iht. T-1442
KpFareGrense	Bestemmelseområde
KpStayGrense	Faresone grense
KpOmråde	Staysonegrense
KpArealGrense	Kommuneplanområde
	Grense for arealformål

Kommuneplanområde

PlanID	Plannavn	Link
201701	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=201701)

Formålsområde

Arealbruksstatus	Kommuneplanformål	Antall
(1) Nåværende	(2010) Veg	2
(1) Nåværende	(1001) Bebyggelse og anlegg	1

Bestemmelseområde

Bestemmelseshjemmel	Navn
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	BS_Vesentlig fortetting

Faresone

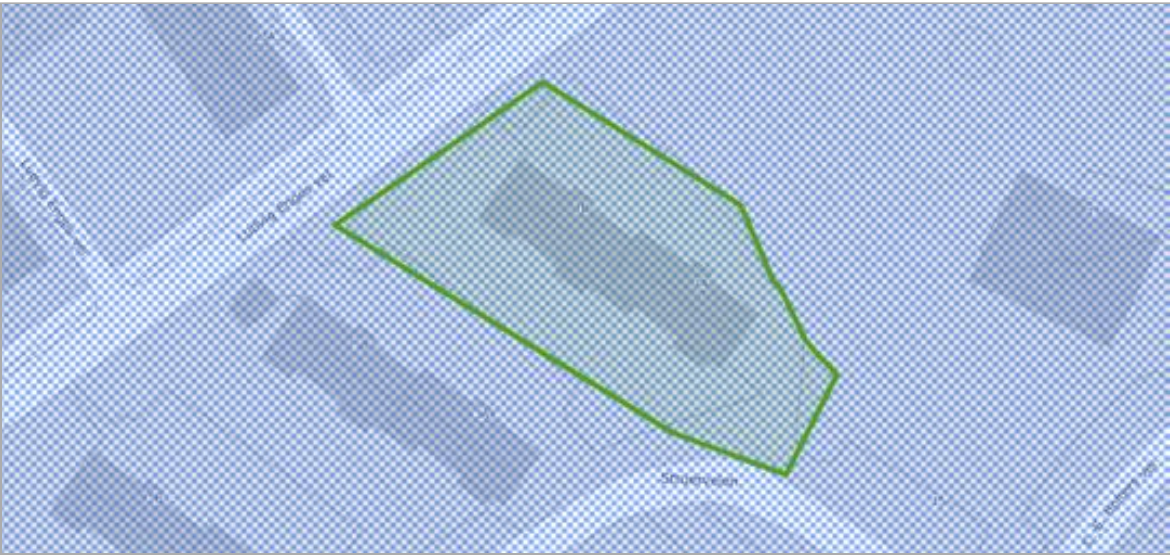
Fare	Hensynsonenavn
(310) Ras- og skredfare	H310_kartlagt kvikkleiresone

Støysone

Støy	Hensynsonenavn
(220) Gul sone iht. T-1442	H220_Veg

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.12.2023
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område med mulighet for marin leire, og grunnen kan derfor bestå av løsmasser, herunder kvikkleire. Kommunens aksomhetskart er imidlertid svært grovmasket.

Tegnforklaring

Svært stor

Stor

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmasstype
Stor	Fyllmasse (antropogent materiale)



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 20.01.2025

Planopplysninger

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Sarpsborg kommune
---------	---	--------------------------

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	2306	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Struerveien 1A, 1725 SARPSBORG								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

☒ Kommuneplaner

Plantyper uten treff

❗ Kommuneplaner under arbeid

❗ Kommunedelplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under bakken

❗ Reguleringsplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❗ Bebyggelsesplaner over bakken

❗ Midlertidige forbud

❗ Kommunedelplaner

❗ Reguleringsplaner

❗ Reguleringsplaner over bakken

❗ Reguleringsplaner bunn

❗ Bebyggelsesplaner

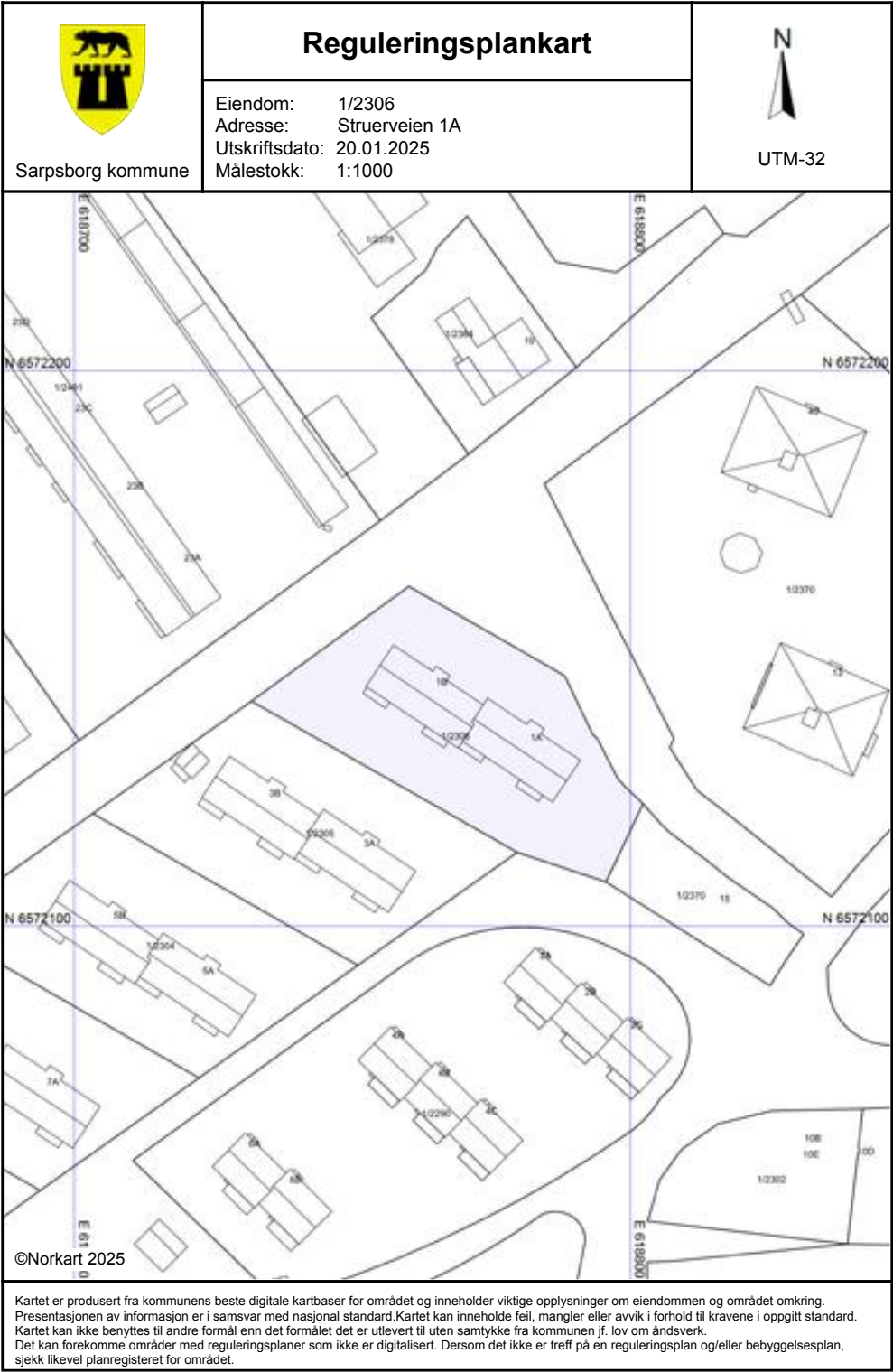
❗ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg
Platype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.2024
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12399/3-%20Bestemmelser%20datert%2014.11.2024.pdf
Delarealer	Delareal 1 819 m ² Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende
	Delareal 1 824 m ² BestemmelseOmrådenavn BS_Vesentlig fortetting KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 4 m ² Arealbruk Veg,Nåværende

Delareal	1 824 m ²
KPHensynsonenavn	H310_kartlagt kvikkleiresone
KPFare	Ras- og skredfare
Delareal	783 m ²
KPHensynsonenavn	H220_Veg
KPStøy	Gul sone iht. T-1442



BUDSKJEMA - TVANGSSALG

Struerveien 1A, 1725 Sarpsborg. Gnr. 1, bnr. 2306, andelsnr. 4, org.nummer 848473332 i Alvim borettslag, oppdragsnr.: 109250294
Megler: Geir Inge Rangøy Johannessen, mobil: 90 29 97 97, e-post: geir.johannessen@proaktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på overnevnte eiendom:

Kjøpesum kr:

+ omkostninger og evt. fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave

Dersom overdragelsen er konsesjonspiktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hviler det odel på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet.

Budet er bindende for undertegnede til (dato og klokkeslett):

Fristen skal være minst 6 uker for fast eiendom og andeler i borettslag jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-26 eller minst 3 uker for tvangssalg av adkomstdokumenter til leierett eller borett til husrom jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 12-6.Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøker, forlenges budet med ytterligere 6 uker regnet fra utløpet av fristen. Undertegnede er klar over at budet er bindende når det er kommet til medhjelpers kunnskap.

Jeg er kjent med at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven. Jeg er kjent med at Tingrettens stadfestelseskjennelse kan påankes av partene, at ankefristen er en måned fra kjennelsens dato, og at eventuell anke ikke medfører at budet bortfaller med mindre kjennelsen oppheves. Dersom tingretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper for å begjære skjøtet utstedt i undertegnedes navn og utlevert til seg. Jeg er klar over de særlige regler som gjelder ved tvangssalg, og er gjort kjent med hovedpunktene på dette skjemaets bakside, som jeg har lest.

Finansieringsplan

Egenkapital disponibelt som bankinnskudd	Kr.
Egenkapital etter salg av annen eiendom	Kr.

Långiver

Bank, kontaktperson og kontaktinfo:	
Sum finansiering	Kr.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest og forstått salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besikttet eiendommen. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring / inngivelse av bud og/eller vilkår. Jeg/Vi er kjent med at budet er bindende når det er kommet til meglers kunnskap, og at meglerkontoret har plikt til å gi selger og kjøper kopi av budjournalen.

Navn:		Navn:	
Personnr:		Personnr:	
Adresse:		Postnr./sted:	
Mob:	E-post:	Mob:	E-post:
Sted/dato:		Sted/dato:	
Signatur:		Signatur:	

- legg kopi av legitimasjon her -

- legg kopi av legitimasjon her -

ORIENTERING OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER

Tvangssalg ved medhjelper er blitt den vanligste av de to tvangssalgsformene. I motsetning til tvangsauksjon, vil salg ved medhjelper foregå mest mulig likt frivillige salg gjennom eiendomsmeglere. På en del viktige punkter er det imidlertid vesentlig forskjell, så følgende vil gi en kortfattet orientering om kjøpsinteressertes rettigheter i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven.

Medhjelperen

At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen. Arbeidet utføres av en medhjelper som retten oppnevner, og det er kun eiendomsmeglere, advokater og lensmenn som kan være rettes medhjelpere ved tvangssalg av fast eiendom. Som kjøper av en eiendom som tvangsselges, vil det være medhjelperen du skal forholde deg til.

Markedsføring

Dersom du vurderer å kjøpe en eiendom som tvangsselges bør du lese denne orienteringen nøye. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg, men opplysninger som bare eier kjenner til vil i mange tilfeller ikke foreligge. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Bud

Bud inngis i hovedsak som ved ordinær eiendomsmegling ved å fylle ut budskjema fra salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at Proaktiv Eiendomsmegling p.t. ikke har digital løsning for budgivning i tvangssalgssaker. Medhjelper sender ikke inn bud til Tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer. Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet, og denne er vanligvis minimum 6 uker. Det kan ikke tas forbehold i budet, herunder forbehold om konsesjon eller odelsløsning.

Anbefaling av bud for saksøker, begjæring om stadfestelse, anke og evt. forkjøpsrett

Alle bud som inngis vil kun bli formidlet mellom partene av medhjelper – hverken medhjelper eller eier av eiendommen er bemyndiget til å akseptere et innkommet bud. Budet forelegges saksøkeren, samt andre rettighetshavere, med anbefaling om stadfestelse. Saksøkeren kan unnlate å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og be medhjelper foreta ytterligere salgsfremstøt. Dersom et bud blir akseptert av saksøkeren, vil medhjelper begjære dette stadfestet for retten. Når stadfestelseskjennelsen foreligger, er handelen gjennomført, og bindende for alle parter. Det utstedes ikke kjøpekontrakt i tvangssalgssaker, så stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at kjøp er kommet i stand. Saken kan, frem til Tingrettens stadfestelse av budet har skjedd, trekkes tilbake av saksøker, med den konsekvens at salget ikke blir gjennomført. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Tingrettens meddelelse av stadfestelsen.

Stadfestelseskjennelsen kan påankes, men budet er allikevel bindende for byderen selv om det tar tid før anken blir avgjort. Dersom anken fører frem og stadfestelsen blir opphevet, er byderen fri. Ankefristen er 1 måned fra kjennelses avgivelse, men en anke vil som hovedregel ikke føre frem dersom innvendingene ikke har vært fremsatt overfor Tingretten før kjennelsen avsies.

For boliger som har lov- eller vedtektsbestemt forkjøpsrett, vil hovedregelen være at denne avklares når stadfestelsen er

rettskraftig.

Oppgjør og overtagelse

Overtakelses- og oppgjørsdagen er vanligvis 3 måneder etter at medhjelperen forelegger budet for Tingretten i samsvar med tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27. Oppgjør skal skje uavhengig av om boligen er fraflyttet eller ei. Skjer betaling fra kjøper etter oppgjørsdagen, påløper morarenter. Er kjøpesummen betalt, kan medhjelper etter anmodning fra kjøperen, tillate at overtagelse skjer forut for oppgjørsdagen dersom eiendommen er fraveket, eller man får aksept fra hjemmelshaver. Etter at kjøperen er blitt eier overtar han risiko for eiendommen, og må selv sørge for forsikring etc. Eventuell innflytting før utløp av ankefristen skjer for kjøpers risiko. Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr. oppgjørsgdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Saksøktes fraflytting og fravikelse

Når kjøperen er blitt eier, plikter saksøkte og hans husstand å fraflytte eiendommen. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve fravikelse. Kjøper blir dog ansvarlig for eventuelle sideutgifter, som f.eks til bortkjøring og lagring av inventar. Man vil normalt sett være forpliktet til forsvarlig lagring av tidligere eiers eiendeler i 4 uker. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser iht. leieforholdet.

Tinglyst skjøte

Når kjøperen er blitt eier vil medhjelper, etter fullmakt gitt i budskjema, be Tingretten utstede skjøte og således besørge dette tinglyst på kjøpers vegne. Et tvangssalgsskjøte vil, når det tinglyses i grunnboken, automatisk slette alle pengeheftelser som er tinglyst på eiendommens grunnbokblad, som ikke skal overtas av kjøperen.

Feil og mangler

Når en eiendom tvangsselges er hovedregelen at den selges som den er. Det kan derfor være lurt å være nøye når du besiktiger eiendommen, og kanskje bør du også ha med en bygningskyndig. Reglene i avhendingslova om feil og mangler gjelder ikke, som igjen betyr at mulighetene for å reklamere som kjøper blir vesentlig begrenset. Kjøpet kan ikke heves, men det kan kreves prisavslag dersom:
1) eiendommen ikke er i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold gitt av medhjelper,
2) dersom medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og kjøper hadde grunn til å regne med å få,
3) dersom eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med, og
4) at disse forholdene antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Dersom kjøper krever prisavslag iht. årsakene som nevnt, men det ikke oppnås enighet rundt dette, må kjøper gå til søksmål mot den som har fått en del av kjøpesummen som kreves redusert, eller mot impliserte som har utvist skyld. Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men det kan kreves at den del av summen som rammes av krav om prisavslag ikke utbetales til de berettigede inntil saken er avgjort. Tingretten kan avvise tilbakeholdkrav der de mener kravet er åpenbart grunnløst.

Overstående er basert på hovedreglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 12, jfr. kapittel 11. Fremstillingen er ikke uttømmende. Konferer alltid medhjelper ved spørsmål før inngivelse av bud.

”

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

Eiendomsmegler MNEF: **Geir Inge Rangøy Johannessen**



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

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

EN NY HVERDAG

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

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

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

Den ultimate godfølelsen er når Geir

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

Eiendomsmegler MNEF **Geir Inge Rangøy Johannessen**



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Sarpsborg

Beliggenhet

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

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

Meglerhuset Borg AS

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

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

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

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

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

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

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



proaktiv.no



**Geir Inge Rangøy
Johannessen**

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

PROAKTIV

Proaktiv - Meglerhuset Borg

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