

PROAKTIV



2 mindre og
oversiktlige
næringsseksjoner

PELLYGATA 35



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Pellygata 35, 1706 Sarpsborg

Gnr./Bnr.: Gnr. 1, bnr. 553, i Sarpsborg kommune

Prisantydning fra: 2.300.000,-

Boligtype: Næringsbygg

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 1900

Garasje/Parkering: Det følger med en utvendig parkeringsplass til hver næringsseksjon på asfaltert plass i bakgården..

Tomt: 1005 m²

Felleskostnader inkl.: renter og nedbetaling felles lån, kjøleanlegg, renovasjon, forsikring av bygget, vaktmester, forretningsførsel, renhold med mer.

Megler

Svein Eng
Daglig leder
90 82 02 35
svein.eng@proaktiv.no

INNHold

1

Nøkkelinformasjon

4

Kjerneinformasjon

19

Kontorets side

20

Vedlegg



KJERNEINFORMASJON

BELIGGENHET

Beliggenhet

Fra eiendommen er det kun er kort gåtur til byens gågate og alle byens fasiliteter, samt til Storbyen senter med mange butikker.

Kort gangavstand til bussterminal og jernbanestasjon med korrespondanse til Østfoldbyene, Oslo og utlandet.

Kulåsparken med fine parkområder for spaserturer og opparbeidede lekeområder ligger i nærområdet.

Pellygata er hovedåren for buss ut av Sarpsborg og går parallelt med byens hovedgate (og gågate), St. Marie gate. Rundt og ved eiendommen ligger en blanding av forretninger, servering, apotek, kontor og leiligheter.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Finn.no: visningstekst

For at vår megler og selger skal kunne gi deg den beste oppfølgingen og kjøpsopplevelsen er det obligatorisk påmelding til alle våre visninger. Dersom ditt reserverte tidspunkt likevel ikke kan benyttes trenger vi beskjed så tidlig som mulig sånn at vi kan finne en alternativ løsning. Vi har alltid tid til deg. Visninger uten påmeldte deltagere avlyses.

Adkomst

Adkomst direkte fra pellygata.

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 1 005 kvm, Eierform: Fellestomt

Byggemåte

Seksjon 2:

Grunn og fundament: Grunnmur av granitt.
Ukjent drenering.
Yttervegger i trekonstruksjoner kledd med stående trepanel. Overflatebehandlet.
Saltak takkonstruksjon tekket med takstein.
Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.
Vinduer og dører i tre- og aluminiumsramme.
Kjøkkeninnredning tilpasset virksomhetens bruk.
Kjøkkenbenk med over- og underskap.
Laminat benkeplate med kjøkken kum.
Lokalet har husbrannslange.
Lokalet har en luftbehandler. Lufteventil i vegg.
Innvendige gulv er med laminat og belegg. Noe knirk i gulvene enkelte steder.
Vegger er med malt strie.
Himlingsplater som himling.

Seksjon 3:

Grunnmur av granitt.

Ukjent drenering.

Yttervegger i trekonstruksjoner kledd med stående trepanel. Overflatebehandlet.

Saltak takkonstruksjon tekket med takstein.

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

Vinduer og dører i tre- og aluminiumsramme.

Kjøkkeninnredning tilpasset virksomhetens bruk.

Hybelkjøkken med kum.

Lokalet har husbrannslange.

Lokalet har en luftbehandler. Ventiler i vegg.

Innvendige gulv er med laminat og belegg. Noe knirk i gulvene enkelte steder.

Vegger er med malt strie.

Himlingsplater som himling.

Se vedlagt takstrapper avholdt 25.04.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

Seksjon 2:

Seksjonen benyttes i dag som frisørsalong. Det er en åpen del i front med en noe mer skjermet bakdel med et eget rom i det ene hjørnet. Seksjonen har eget toalett i gang/hallområdet som benyttes sammen med seksjon nr 1. Det er utgang til bakgården fra dette området samt nedgang til felles kjeller og bodområdet. Seksjonen er pt utleid, konf megler for ytterligere informasjon.

Seksjon 3:

Seksjonen har vært benyttet som en hudpleiesalong med 2 behandlingsrom i front, minikjøkken, toalett og et åpent areal i bakkant med egen nedgang til kjeller og bodplass. Seksjonen står ledig for kjøper.

Areal

Bruttoareal seksjon 2: 70 kvm.

Bruttoareal seksjon 3: 115 kvm.

Arealangivelsen er hentet fra vedlagt takst/boligsalgsrapport. Megler har ikke kontrollmålt eiendommen.

Oppvarming/kjøling/ventilasjon

Oppvarming med elektrisitet.

Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Det gjøres oppmerksom på at seksjonene ikke er energimerket og at dårligste energimerke (G) må legges til grunn.

Vedtekter

Ved overdragelse av sameieandelen plikter den enkelte overdrager å gjøre nye eiere kjent med reglene for sameiet, herunder vedtekter og husordensregler, som skal vedtas av eventuelle nye eiere.

Parkering

Det følger med en utvendig parkeringsplass til hver næringsseksjon på asfaltert plass i bakgården. Videre disponerer næringseksjonene, inntil videre, 3 p-plasser på tilliggende p-plass. Ellers er det avgiftsbelagte parkeringsplasser på gateplan.

Vei/vann/avløp

Offentlig tilknyttet.

SAMEIET/ØKONOMI

Forretningsfører

Solibo AS

Sameiet

Sameie: Boligsameiet Pellygata 35-37, Orgnr: 918751149

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.

Kjerneinformasjon

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

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

Det er ingen forkjøpsrett eller styregodkjenning.

Sameiet er ikke tilknyttet IN-ordning.

Felleskostnader

Felleskostnader pr. mnd for seksjon 2: kr. 4.215,-
Felleskostnader pr. mnd for seksjon 3: kr. 4.859,-

Felleskostnader inkluderer: renter og nedbetaling felles lån, kjøleanlegg, renovasjon, forsikring av bygget, vaktmester, forretningsførsel, renhold med mer.

Andel fellesgjeld/fellesformue

Andel fellesgjeld andel 2: 81.870
Andel fellesgjeld andel 3: 96.327

Andel fellesformue seksjon 2: 21.069
Andel fellesformue seksjon 3: 23.523

Lånevilkår

Sameiets samlede fellesgjeld er i følge regnskap pr. 01.04.2025 kr 961.302,-

Lånene er fordelt som følger:
Bank: Handelsbanken
Lånummer: 9486.70.60124
Nominell rente (flyt): 7,10 %
Innfrielsesår: 2033
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 12
Saldo pr 01.04.25: kr 9 61 302

Offentlige/kommunale avgifter

Årsprognose seksjon 2: kr. 12.190,-
Eiendomskatt utgjør kr. 7.280,- av dette beløpet.
De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr.

Årsprognose seksjon 3: kr. 4.910,-
De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr. Det er tydeligvis ikke beregnet eiendomskatt for denne seksjonen. Kjøper må påregne at det vil tilkomme.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for Forretningsbygg/bolig, datert 20.09.1991.

Leieforhold

Seksjon nr. 2 er utleid, konf megler for informasjon.
Seksjon nr. 3 står ledig for kjøper.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende er tinglyst og vil følge eiendommen:
- Dok. 9228, datert 1991 - Seksjonering.

Reguleringsmessige forhold

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

Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Sarpsborg kommune.

Eiendommens betegnelse

Gnr. 1 Bnr. 553 Snr. 2 og Gnr. 1 Bnr. 553 Snr. 3 i Sarpsborg kommune

RISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**Prisantydning inkludert omkostninger**

Seksjon 2:

2 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

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

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

57 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 300 000,-))

58 850,- (Omkostninger totalt)

2 358 850,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Seksjon 3:

2 400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

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

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

60 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 400 000,-))

61 350,- (Omkostninger totalt)

2 461 350,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

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

Sikkerhetsstillelse

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

med dette.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtagelse**

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Boligkjøperforsikring

En kjøper har ikke mulighet til å tegne dette på bakgrunn av eiendommens karakter (næring).

Budgivning

Bud formidles skriftlig til megler.

Kjøper er utenlandsk statsborger

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

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.

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.

Kjerneinformasjon

Merverdiavgift og justeringsforpliktelser

Kjøper overtar Selgers justerings- /tilbakføringsforpliktelser og -rettigheter (m.h.t. merverdiavgift) tilknyttet Eiendommen. Det skal inngås en egen avtale om kjøpers overtagelse av selgers justeringsforpliktelse. Vedlagt følger tabell som viser justeringsforpliktelsene kjøper overtar.

Salgsvilkår

Oppdraget reguleres i henhold til Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007 nr. 73. Fravikelihooden som framgår av lovens § 1-3 og forskriftens § 1-2 er anvendt for dette oppdraget.

""As is"-klausul""

Eiendommen overtas «som den/det er», jfr. avhendingsloven § 3-9 og kjøpsloven § 19. Dog fraviker selger seg herved så langt gjeldende rett tillater det, enhver rett til å gjøre krav gjeldende mot selger som følge av at salgsobjektet ikke er som det skal være, i medhold av kjøpsloven § 19 (1) bokstava, b og c, avhendingsloven § 3-7, 3-8 og 3-9, andre regler om ansvar for uriktig og manglende opplysninger og ethvert annet lovfestet eller ulovfestet grunnlag, herunder regler om ansvar for uriktige og manglende opplysninger etter avtaleloven."

Alle interessenter og kjøper vil bli vurdert som profesjonell og kjøpers reklamasjonstid begrenses derfor til 12 mnd. etter overtakelsen. Dette avviker fra avhendingslovas bestemmelser når det gjelder kjøpers reklamasjonstid. Kjøper kan ikke gjøre gjeldende enkeltstående brudd / reklamasjoner som medfører tap på mindre enn kr. 40 000,- og kjøper kan ikke gjøre krav gjeldende med mindre Kjøpers samlede krav overstiger kr. 100 000,-. Selgers ansvar er uansett begrenset oppad til 10% av kjøpesummen.

Informasjonen i denne salgsoppgaven med vedlegg er mottatt fra selger / takstmann og forutsettes gjennomgått i detalj før bindende bud inngis. Eiendommene forutsettes besiktiget, og det anbefales at kjøper selv kontrollerer eiendommens tekniske tilstand ved bruk av egne fagfolk, samt at man gjennomgår leiekontrakter og annen relevant informasjon om eiendommene.

Alle opplysninger i denne salgsoppgaven med vedlegg er tilrettelagt og bearbeidet av megleren etter beste skjønn, men megleren kan ikke ta ansvaret for at informasjonen er riktig eller fullstendig. Enhver som investerer i næringseiendom, må på egen hånd forsikre seg om at opplysningene er riktige og fullstendige. Megleren fraskriver seg ethvert ansvar for tap som følge av opplysninger som er misvisende, feilaktig eller ufullstendig, samt tap som på annen måte måtte oppstå som følge av investeringen.

Selger er ikke kjent med ufullstendigheter eller feil i rapporter e.l. som er utarbeidet av tredjemann.

Kjøpekontrakt utarbeidet av Forum for Næringsmeglere skal benyttes i denne transaksjonen. Med mindre den enkelte interessent i sitt kjøpstilbud tar spesielle forbehold eller angir konkrete endringer av ordlyden i denne kontrakt, vil man ved aksept av kjøpstilbud fra selger ha inngått avtale med utgangspunkt i denne kjøpekontrakt. Kjøpekontrakt tenkt benyttet følger som vedlegg til denne salgsoppgave.

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

Tinglysing av hjemmel

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

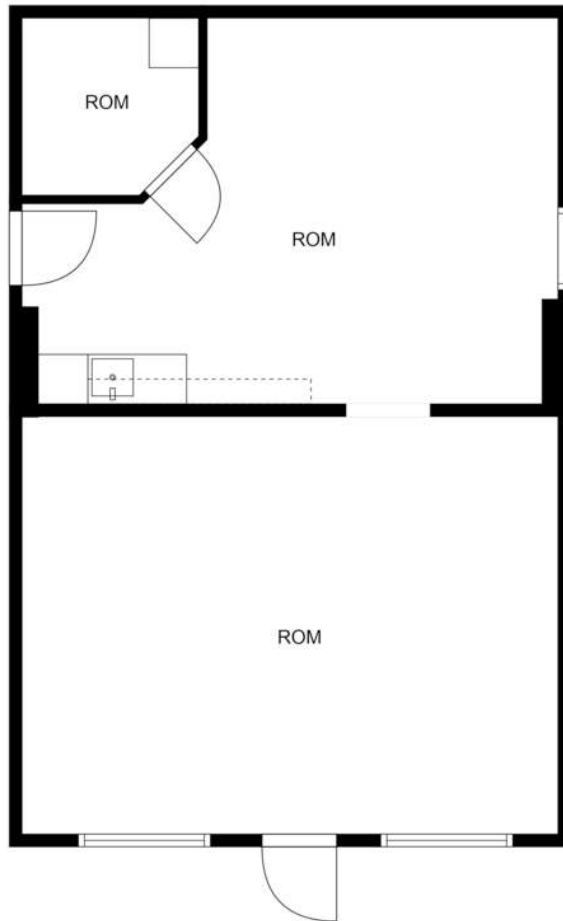
Salgsoppgave

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





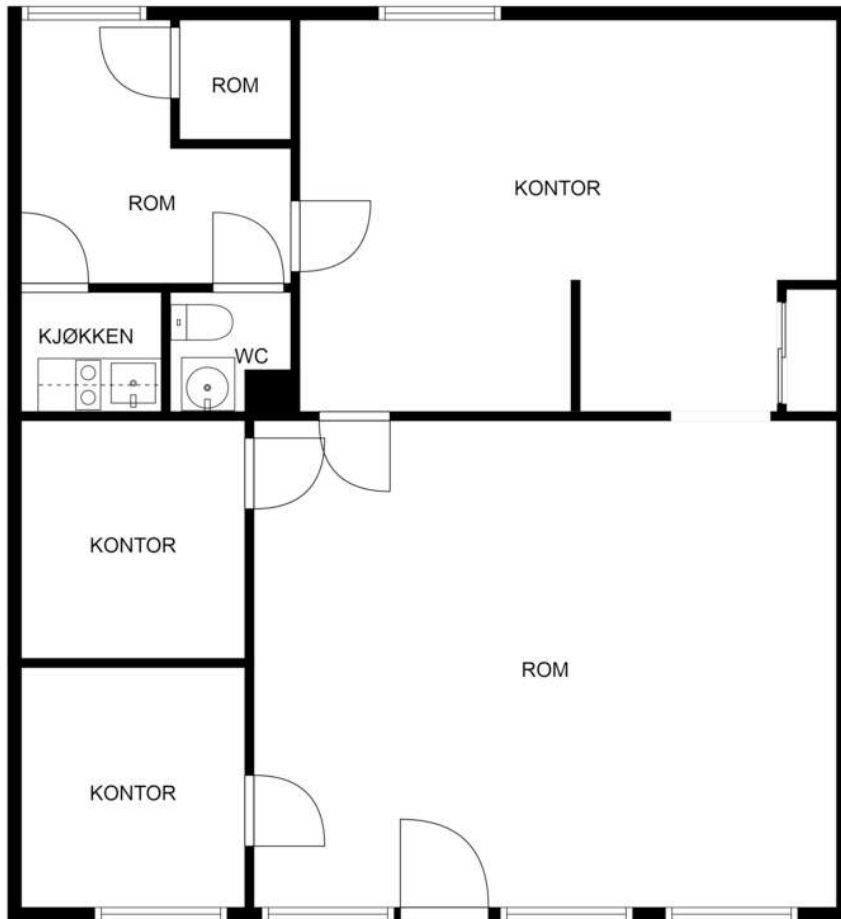














Ta kontakt med Svein hvis du er på jakt etter en megler med høy kompetanse, og som legger en plan slik at tilfeldigheter ikke får spillerom.

Daglig leder, Eiendomsmegler MNEF - Næring: **Svein Eng**



Svein Eng

*Daglig leder, Eiendomsmegler MNEF
- Næring*

Mobil: 90 82 02 35

E-post: svein.eng@proaktiv.no

AVDELING:

Proaktiv Sarpsborg

Telefon: 69 12 60 60

Meglerhuset Borg AS

Org. nummer: 994976192

EN NY HVERDAG

Daglig leder og næringsmegler

Svein Eng er en stødig og erfaren næringsmegler med over 25 års fartstid i bransjen. Svein kombinerer solid lokalkunnskap med en imponerende bredde i sitt virke. Enten det dreier seg om mindre leieavtaler eller komplekse salg av større eiendomsprosjekter. Han har hatt gleden av å jobbe med alt fra lokale småaktører til statlige og kommunale oppdragsgivere.

Som menneske er Svein en trygg og ryddig samarbeidspartner, kjent for sin evne til å sikre at prosessene alltid er oversiktlige og rettferdige for alle involverte. Hans genuine engasjement for faget og evnen til å bygge gode relasjoner har gjort ham til en naturlig

sparringspartner for kunder som ønsker å navigere trygt gjennom eiendomsmarkedet.

Med Svein ved roret kan du være sikker på at hver detalj blir ivaretatt, og at du får en megler som ikke bare bryr seg om resultatene, men også om hele reisen og prosessen dit. Målet til Svein er å løse behovene til kjøper og selger, utleier og leietaker – og det føles ekstremt godt når begge parter er fornøyd med løsningen.

Daglig leder, Eiendomsmegler MNEF
- Næring **Svein Eng**



«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.

VEDLEGG



«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»



-Edmund Burke

VERDITAKST

Næringseiendom Pellygata 35, 1706 SARPSBORG

Gnr 1: Bnr 553 (snr: 2)
3003 SARPSBORG KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Takstmann MNTF Sigurd Grydeland
Telefon: 922 21 119
E-post: sigurd@grydelandeiendom.no
Rolle: Uavhengig takstingeniør



AUTORISERT FORETAK
Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24, 1621 GRESSVIK
Telefon: 922 21 119
Organisasjonsnr: 992 195 959

Dato befaring: 31.03.2025
Utskriftsdato: 25.04.2025
Dato verdisetting: 24.04.2025
Oppdrag nr: 1671



Matrikkel: Gnr 1: Bnr 553 (snr: 2)
Kommune: 3003 SARPSBORG KOMMUNE
Adresse: Pellygata 35, 1706 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24, 1621 GRESSVIK
Telefon: 922 21 119



1 Innholdsfortegnelse

2	Sammendrag	3
3	Introduksjon	4
3.1	Informasjon fra kunden	4
3.2	Generell informasjon	4
3.3	Beskrivelse av eiendommen	5
3.3.1	Eiendomsinformasjon	5
3.3.2	Matrikkeldata	5
3.3.3	Beskrivelse av tomt	5
3.3.4	Beskrivelse av områdene rundt	5
3.4	Bygninger på eiendommen	6
3.4.1	Pellygata 35	6
4	Verdigrunnlag	8
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	8
4.2	Inntekter/kostnader	8
5	Verdisetting	9
5.1	Tomteverdi	9
5.2	Teknisk verdi	9

Matrikkel: Gnr 1: Bnr 553 (snr: 2)
Kommune: 3003 SARPSBORG KOMMUNE
Adresse: Pellygata 35, 1706 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24, 1621 GRESSVIK
Telefon: 922 21 119



2 Sammendrag

- Konklusjon/
markedsvurdering:** Næringseksjon i Pellygata 35.
Eiendommen har en sentral beliggenhet i Sarpsborg sentrum.
Medfølger en kjellerbod.
- Markedsverdi er vurdert utifra teknisk verdi og tomteverdi.
- Bygget er normalt vedlikeholdt.
- Kunde:** Betongbygg Næring as
Pellygata 35, 1706 SARPSBORG
- Formål med taksten:** Oppdragets art er taksering av eiendommen Pellygata 35
Opplysninger om bygget er fra eier. En d.d. på bygget tekniske innretninger anbefales.
- Egne forutsetninger:** Som grunnlag for verdiansettelsen er det foretatt en visuell befaring av bygningsmassen for å vurdere den tekniske tilstanden. Verdiansettelsen baseres forøvrig på de ordinære instruksjoner som gjelder for sertifiserte takstmenn tilsluttet Norges Takserings Forbund, og på normale markedspriser for tilsvarende eiendommer i området. Det er tatt hensyn til slitasje og vedlikeholdsmangler der dette er synlige forhold. Teknisk verdi gir en indikasjon på eiendommens tekniske tilstand. Det er ofte avvik mellom den tekniske verdien og markedsverdien på slike eiendommer, og i dagen marked er det normale at teknisk verdi ligger over markedsverdien. Basert på opplysninger fra eier om dagens drift, er det gjort antagelser på flere punkter vedrørende årlig kostnader med drift av eiendommen.
- Verdi:** **Kr. 2 300 000**
- Dato verdisetting:** 24.04.2025
- Takstingeniør:** **Sigurd Grydeland Tlf.: 922 21 119**
Denne rapporten er utarbeidet av en takstingeniør sertifisert i Norsk takst, og som er underlagt krav til kompetanse, etterutdanning og Norsk taksts regelverk. Dette sikrer at vurderingene er objektive og upartiske. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet og uavhengighet, se Norsk takst sine etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

GRESSVIK, 25.04.2025

Takstmann MNTF Sigurd Grydeland
Telefon: 922 21 119

Matrikkel: Gnr 1: Bnr 553 (snr: 2)
 Kommune: 3003 SARPSBORG KOMMUNE
 Adresse: Pellygata 35, 1706 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
 Gressvikveien 24, 1621 GRESSVIK
 Telefon: 922 21 119



3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Takstmannens vurderinger	31.03.2025			
Eier	31.03.2025			
Eiendomsdata.no	31.03.2025			
Infoland.no	31.03.2025			
Teknisk etat	31.03.2025			

3.2 Generell informasjon

Hva slags verdi (markedsverdi etc)	For å ansette markedsverdien er det benyttet beregninger av kapitalisert verdi, tekniskverdi og statistikk fra tilsvarende eiendommer i området.
Kunde:	Betongbygg Næring as Pellygata 35, 1706 SARPSBORG
Takstmannens status og erfaring	Takstmannen er sertifisert i Norges Takseringsforbund med sertifikat innen bolig- og næringstaksering.
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 31.03.2025 Sigurd Grydeland. Tlf. 922 21 119 Betongbygg Næring as.
Forutsetninger:	<p>Taksten er utført iht. Norsk taksts retningslinjer og regler, NS 3424, NS 3451 og/eller NS 3940 avhengig av om oppdraget/mandat er en verditakst og/eller tilstandsrapport. Der annet ikke fremgår er taksten kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst alene ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/oppdragsgiver skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.</p> <p>Der verdi er fastsatt, er takstkonklusjonen en vurdering av verdien av eiendommen dvs. det beløp som takstingeniøren mener at markedet er villig til å betale. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som hen ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på eiendommen i den stand og slik det var på takseringsdagen.</p> <p>Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstingeniøren. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår kun der dette er spesifisert i oppdragsbeskrivelse/mandatet. De oppgitte arealer er ellers ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.</p>

Matrikkel: Gnr 1: Bnr 553 (snr: 2)
Kommune: 3003 SARPSBORG KOMMUNE
Adresse: Pellygata 35, 1706 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24, 1621 GRESSVIK
Telefon: 922 21 119



3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Eiend.betegnelse:	Næringseiendom
Adkomst	Fra offentlig vei
Vann	Offentlig vann
Avløp	Offentlig avløp

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3003 SARPSBORG Gnr: 1 Bnr: 553 Seksjon: 2
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	Arealkilde: Eiendomsdata
Hjemmelshaver:	Betongbygg Næring as
Adresse:	Pellygata 35, 1706 SARPSBORG

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Miljø og forurensning	Det er ikke sjekket om det er forurensende masser i grunn. Det legges til grunn at tomten er fri for forurensede masser.
------------------------------	--

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Parkering	Avgiftsbelagte parkeringsplasser på gateplan.
------------------	---

Matrikkel: Gnr 1: Bnr 553 (snr: 2)
 Kommune: 3003 SARPSBORG KOMMUNE
 Adresse: Pellygata 35, 1706 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
 Gressvikveien 24, 1621 GRESSVIK
 Telefon: 922 21 119



3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Pellygata 35

Bygningsdata



Byggeår: 1900 Kilde: Iflg eiendomsverdi

Anvendelse: Næringsbygg

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	70		Næringslokalet
Sum bygning:	70	0	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Næringsseksjon i Pellygata 35.

Grunn og fundament

Grunnmur av granitt.

Drenering

Ukjent drenering.

Ytterveggskonstruksjoner.

Yttervegger i trekonstruksjoner kledd med stående trepanel. Overflatebehandlet.

Takkonstruksjon og taktekking

Saltak takkonstruksjon tekket med takstein.

Takrenner, nedløp og beslag

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

Kjøkkeninnredning

Kjøkkeninnredning tilpasset virksomhetens bruk.

Kjøkkenbenk med over- og underskap.

Laminat benkeplate med kjøkken kum.

Noe bruksslitasje.

Elektrisk primæranlegg

Elektrisk anlegg tilpasset virksomhetens bruk.

50 amp hovedsikring med underkurser. Automat- og skrusikringer.

Oppvarming med panelovner.

Matrikkel: Gnr 1: Bnr 553 (snr: 2)
Kommune: 3003 SARPSBORG KOMMUNE
Adresse: Pellygata 35, 1706 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24, 1621 GRESSVIK
Telefon: 922 21 119



Utvendige dører og vinduer

Vinduer og dører i tre- og aluminiumsramme.

Brannvarslings systemer

Lokalet har husbrannslange.



Ventilasjons primæranlegg

Lokalet har en luftbehandler.

Lufteventil i vegg.



Innvendig overflater

Innvendige gulv er med laminat og belegg. Noe knirk i gulvene enkelte steder.

Vegger er med malt strie.

himlingsplater som himling.

Matrikkel: Gnr 1: Bnr 553 (snr: 2)
 Kommune: 3003 SARPSBORG KOMMUNE
 Adresse: Pellygata 35, 1706 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
 Gressvikveien 24, 1621 GRESSVIK
 Telefon: 922 21 119



4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Pellygata 35											
-Næringslokalet											
Næringslokalet	1	1 stk	110 000	110 000	1/2025	1/2035	100	110 000	110 000	2/2035	100
Sum:			110 000						110 000		
Total:			110 000						110 000		

Bransjer/leiekontrakter:

Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Pellygata 35											
-											
Næringslokalet	1	1 stk	110 000	110 000	1/2025	1/2035	100	110 000	110 000	2/2035	100
Sum:			110 000						110 000		
Total:			110 000						110 000		

4.2 Inntekter/kostnader

Inntekter

Arealtype	Kontrakter		Markedsleie	
	m ²	Kr./m ²	m ²	Kr./m ²
Sum				
Arealtype	Kontrakter		Markedsleie	
	Enhet	Kr./enhet	Enhet	Kr./enhet
Næringslokalet	1	110 000	1	110 000
Sum		110 000		110 000
Total		110 000		110 000

Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)	110 000
Tap ved ledighet, %	
Normale eierkostnader, årlig	
Eiendommens inntektsoverskudd	110 000
Kommentar eierkostnader: Leieinntekter er estimert.	

Matrikkel: Gnr 1: Bnr 553 (snr: 2)
 Kommune: 3003 SARPSBORG KOMMUNE
 Adresse: Pellygata 35, 1706 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
 Gressvikveien 24, 1621 GRESSVIK
 Telefon: 922 21 119



5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: Samenlignbare priser.

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata:	0,0 m ²
Sum areal:	0,0 m ²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt:	600 000
Verdi tomt:	600 000

5.2 Teknisk verdi

Metode: Byggekostnadene er beregnet til hva det ville koste å føre opp et tilsvarende bygg i dag. Tomteverdien fremkommer ved en betraktning av tomtebelastningen og reguleringsbestemmelsene. I begrepet "normale tomtekostnader" ligger også verdi av eventuell andel fellesareal, samt markedstilpasning for beliggenhet/attraktivitet. Det er foretatt en reduksjon på grunn av byggets alder, tilstand, hensiktsmessighet og tekniske anlegg. For kurante næringseiendommer forekommer det ofte avvik mellom den tekniske verdien og takstkonklusjonen.

Pellygata 35

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	2 450 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	691 300
Sum teknisk verdi – Pellygata 35	1 758 700
Sum teknisk verdi bygninger	1 758 700

VERDITAKST

Næringseiendom Pellygata 35, 1706 SARPSBORG

Gnr 1: Bnr 553 (snr: 3)
3003 SARPSBORG KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Takstmann MNTF Sigurd Grydeland
Telefon: 922 21 119
E-post: sigurd@grydelandeiendom.no
Rolle: Uavhengig takstingeniør

AUTORISERT FORETAK
Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24, 1621 GRESSVIK
Telefon: 922 21 119
Organisasjonsnr: 992 195 959



Dato befaring: 31.03.2025
Utskriftsdato: 25.04.2025
Dato verdisetting: 25.04.2025
Oppdrag nr: 1672



Matrikkel: Gnr 1: Bnr 553 (snr: 3)
Kommune: 3003 SARPSBORG KOMMUNE
Adresse: Pellygata 35, 1706 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24, 1621 GRESSVIK
Telefon: 922 21 119



1 Innholdsfortegnelse

2	Sammendrag	3
3	Introduksjon	4
3.1	Informasjon fra kunden	4
3.2	Generell informasjon	4
3.3	Beskrivelse av eiendommen	5
3.3.1	Eiendomsinformasjon	5
3.3.2	Matrikkeldata	5
3.3.3	Beskrivelse av tomt	5
3.3.4	Beskrivelse av områdene rundt	5
3.4	Bygninger på eiendommen	6
3.4.1	Pellygata 35	6
4	Verdigrunnlag	8
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	8
4.2	Inntekter/kostnader	8
5	Verdisetting	9
5.1	Tomteverdi	9
5.2	Teknisk verdi	9

Matrikkel: Gnr 1: Bnr 553 (snr: 3)
Kommune: 3003 SARPSBORG KOMMUNE
Adresse: Pellygata 35, 1706 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24, 1621 GRESSVIK
Telefon: 922 21 119



2 Sammendrag

- Konklusjon/
markedsvurdering:** Næringseksjon i Pellygata 35.
Eiendommen har en sentral beliggenhet i Sarpsborg sentrum.
Medfølger en kjellerbod.
- Markedsverdi er vurdert utifra teknisk verdi og tomteverdi.
- Bygget er normalt vedlikeholdt.
- Kunde:** Betongbygg Næring as
Pellygata 35, 1706 SARPSBORG
- Formål med taksten:** Oppdragets art er taksering av eiendommen Pellygata 35
Opplysninger om bygget er fra eier. En d.d. på bygget tekniske innretninger anbefales.
- Egne forutsetninger:** Som grunnlag for verdiansettelsen er det foretatt en visuell befaring av bygningsmassen for å vurdere den tekniske tilstanden. Verdiansettelsen baseres forøvrig på de ordinære instruksjer som gjelder for sertifiserte takstmenn tilsluttet Norges Takserings Forbund, og på normale markedspriser for tilsvarende eiendommer i området. Det er tatt hensyn til slitasje og vedlikeholdsmangler der dette er synlige forhold. Teknisk verdi gir en indikasjon på eiendommens tekniske tilstand. Det er ofte avvik mellom den tekniske verdien og markedsverdien på slike eiendommer, og i dagen marked er det normale at teknisk verdi ligger over markedsverdien. Basert på opplysninger fra eier om dagens drift, er det gjort antagelser på flere punkterer vedrørende årlig kostnader med drift av eiendommen.
- Verdi:** **Kr. 2 400 000**
- Dato verdisetting:** 25.04.2025
- Takstingeniør:** **Sigurd Grydeland Tlf.: 922 21 119**
Denne rapporten er utarbeidet av en takstingeniør sertifisert i Norsk takst, og som er underlagt krav til kompetanse, etterutdanning og Norsk taksts regelverk. Dette sikrer at vurderingene er objektive og upartiske. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet og uavhengighet, se Norsk takst sine etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

GRESSVIK, 25.04.2025

Takstmann MNTF Sigurd Grydeland
Telefon: 922 21 119

Matrikkel: Gnr 1: Bnr 553 (snr: 3)
 Kommune: 3003 SARPSBORG KOMMUNE
 Adresse: Pellygata 35, 1706 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
 Gressvikveien 24, 1621 GRESSVIK
 Telefon: 922 21 119



3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Takstmannens vurderinger	31.03.2025			
Eier	31.03.2025			
Eiendomsdata.no	31.03.2025			
Infoland.no	31.03.2025			
Teknisk etat	31.03.2025			

3.2 Generell informasjon

Hva slags verdi (markedsverdi etc)	For å ansette markedsverdien er det benyttet beregninger av kapitalisert verdi, tekniskverdi og statistikk fra tilsvarende eiendommer i området.
Kunde:	Betongbygg Næring as Pellygata 35, 1706 SARPSBORG
Takstmannens status og erfaring	Takstmannen er sertifisert i Norges Takseringsforbund med sertifikat innen bolig- og næringstaksering.
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 31.03.2025 Sigurd Grydeland. Tlf. 922 21 119 Betongbygg Næring as.
Forutsetninger:	<p>Taksten er utført iht. Norsk taksts retningslinjer og regler, NS 3424, NS 3451 og/eller NS 3940 avhengig av om oppdraget/mandat er en verditakst og/eller tilstandsrapport. Der annet ikke fremgår er taksten kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst alene ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/oppdragsgiver skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.</p> <p>Der verdi er fastsatt, er takstkonklusjonen en vurdering av verdien av eiendommen dvs. det beløp som takstingeniøren mener at markedet er villig til å betale. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som hen ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på eiendommen i den stand og slik det var på takseringsdagen.</p> <p>Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstingeniøren. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår kun der dette er spesifisert i oppdragsbeskrivelse/mandatet. De oppgitte arealer er ellers ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.</p>

Matrikkel: Gnr 1: Bnr 553 (snr: 3)
Kommune: 3003 SARPSBORG KOMMUNE
Adresse: Pellygata 35, 1706 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24, 1621 GRESSVIK
Telefon: 922 21 119



3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Eiend.betegnelse:	Næringseiendom
Adkomst	Fra offentlig vei
Vann	Offentlig vann
Avløp	Offentlig avløp

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3003 SARPSBORG Gnr: 1 Bnr: 553 Seksjon: 3
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	Arealkilde: Eiendomsdata
Hjemmelshaver:	Betongbygg Næring as
Adresse:	Pellygata 35, 1706 SARPSBORG

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Miljø og forurensning	Det er ikke sjekket om det er forurensende masser i grunn. Det legges til grunn at tomten er fri for forurensede masser.
------------------------------	--

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Parkering	Avgiftsbelagte parkeringsplasser på gateplan.
------------------	---

Matrikkel: Gnr 1: Bnr 553 (snr: 3)
 Kommune: 3003 SARPSBORG KOMMUNE
 Adresse: Pellygata 35, 1706 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
 Gressvikveien 24, 1621 GRESSVIK
 Telefon: 922 21 119



3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Pellygata 35

Bygningsdata



Byggeår: 1900 Kilde: Iflg eiendomsverdi

Anvendelse: Næringsbygg

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	115		Næringslokalet
Sum bygning:	115	0	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Næringsseksjon i Pellygata 35.

Grunn og fundament

Grunnmur av granitt.

Drenering

Ukjent drenering.

Ytterveggskonstruksjoner.

Yttervegger i trekonstruksjoner kledd med stående trepanel. Overflatebehandlet.

Takkonstruksjon og takteking

Saltak takkonstruksjon tekket med takstein.

Takrenner, nedløp og beslag

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

Kjøkkeninnredning

Kjøkkeninnredning tilpasset virksomhetens bruk.
 Hybelkjøkken med kum.

Elektrisk primæranlegg

Elektrisk anlegg tilpasset virksomhetens bruk.
 32 amp hovedsikring med underkurser. Skru- og automatsikringer.
 Oppvarming med panelovner.

Vedlegg

Matrikkel: Gnr 1: Bnr 553 (snr: 3)
Kommune: 3003 SARPSBORG KOMMUNE
Adresse: Pellygata 35, 1706 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24, 1621 GRESSVIK
Telefon: 922 21 119



Utvendige dører og vinduer

Vinduer og dører i tre- og aluminiumsramme.

Brannvarslings systemer

Lokalet har husbrannslange.



Ventilasjons primæranlegg

Lokalet har en luftbehandler.
Ventiler i vegg.



Innvendig overflater

Innvendige gulv er med laminat og belegg. Noe knirk i gulvene enkelte steder.
Vegger er med malt strie.
himlingsplater som himling.

Matrikkel: Gnr 1: Bnr 553 (snr: 3)
 Kommune: 3003 SARPSBORG KOMMUNE
 Adresse: Pellygata 35, 1706 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
 Gressvikveien 24, 1621 GRESSVIK
 Telefon: 922 21 119



4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Pellygata 35											
-Næringslokalet											
Næringslokalet	1	1 stk	175 000	175 000	1/2025	1/2035	100	175 000	175 000	2/2035	100
Sum:			175 000						175 000		
Total:			175 000						175 000		

Bransjer/leiekontrakter:

Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Pellygata 35											
-											
Næringslokalet	1	1 stk	175 000	175 000	1/2025	1/2035	100	175 000	175 000	2/2035	100
Sum:			175 000						175 000		
Total:			175 000						175 000		

4.2 Inntekter/kostnader

Inntekter

Arealtype	Kontrakter		Markedsleie			
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
Sum						
Arealtype	Kontrakter		Markedsleie			
	Enhet	Kr./enhet	Pris/år	Enhet	Kr./enhet	Markedsleie pr år
Næringslokalet	1	175 000	175 000	1	175 000	175 000
Sum			175 000			175 000
Total			175 000			175 000

Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)	175 000
Tap ved ledighet, %	
Normale eierkostnader, årlig	
Eiendommens inntektsoverskudd	175 000
Kommentar eierkostnader: Lokalet er tomt. Leieinntekter er estimert.	

Matrikkel: Gnr 1: Bnr 553 (snr: 3)
 Kommune: 3003 SARPSBORG KOMMUNE
 Adresse: Pellygata 35, 1706 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
 Gressvikveien 24, 1621 GRESSVIK
 Telefon: 922 21 119



5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: Samenlignbare priser.

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata:	0,0 m ²
Sum areal:	0,0 m ²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt:	600 000
Verdi tomt:	600 000

5.2 Teknisk verdi

Metode: Byggekostnadene er beregnet til hva det ville koste å føre opp et tilsvarende bygg i dag. Tomteverdien fremkommer ved en betraktning av tomtebelastningen og reguleringsbestemmelsene. I begrepet "normale tomtekostnader" ligger også verdi av eventuell andel fellesareal, samt markedstilpasning for beliggenhet/attraktivitet. Det er foretatt en reduksjon på grunn av byggets alder, tilstand, hensiktsmessighet og tekniske anlegg. For kurante næringseiendommer forekommer det ofte avvik mellom den tekniske verdien og takstkonklusjonen.

Pellygata 35

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	2 450 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	691 300
Sum teknisk verdi – Pellygata 35	1 758 700
Sum teknisk verdi bygninger	1 758 700



Meglerhuset Borg AS
E-post: hakon.gronlund@proaktiv.no

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

Boligopplysninger for boligselskap:

Boligsameiet Pellygata 35-37

Megleropplysninger

25.04.2025

Vi viser til forespørsel av 25.04.25

Boligselskap: Boligsameiet Pellygata 35-37
Organisasjonsnr: 918 751 149
Gnr./bnr: 1 / 553
Eier(e): BETONGBYGG NÆRING AS

Seksjons-/andelsnr: 2
Adresse: Pellygata 35, 1706 Sarpsborg

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/pellygata35-37/
Kontakt skjema til styret: home.solibo.no/hp/pellygata35-37/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- **Styregodkjenning:** Nei
- **Særskilte begrensninger/klausuler:** Se boligselskapets vedtekter.
- **Dyrehold:** Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- **Forsikringsselskap:** Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 7873504
- **Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- **Påkostninger/utbedringer:** Se årsmeldingen.
- **Forkjøpsrett:** Ingen
- **Tomt:** Eiet

Vedlegg

Informasjon om lån pr. 01.04.2025:

Bank:	Handelsbanken
Lånenummer:	9486.70.60124
Nominell rente (flyt):	7,10 %
Innfrielsesår:	2033
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.04.25:	kr 961 302
Andel av saldo:	kr 81 870
IN-ordning:	Nei

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 3.864,- pr. md.
Kjøleanlegg 1. etg	kr 208,- pr. md.
Renovasjon	kr 143,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 4.215,- pr. md.

Vann-iog avløp fra kommunen betaler seksjonen gjennom felleskostnadene.
Ev. eiendomsskatt faktureres direkte til seksjonseier.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 21 069	kr 86 281

Opplysning om restanser

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

Melding fra megler ved salg

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

Med vennlig hilsen,
Solibo AS



Meglerhuset Borg AS
E-post: hakon.gronlund@proaktiv.no

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

Boligopplysninger for boligselskap:

Boligsameiet Pellygata 35-37

Megleropplysninger

25.04.2025

Vi viser til forespørsel av 25.04.25

Boligselskap: Boligsameiet Pellygata 35-37
Organisasjonsnr: 918 751 149
Gnr./bnr: 1 / 553
Eier(e): BETONGBYGG NÆRING AS

Seksjons-/andelsnr: 3
Adresse: Pellygata 35, 1706 Sarpsborg

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/pellygata35-37/
Kontakt skjema til styret: home.solibo.no/hp/pellygata35-37/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- **Styregodkjenning:** Nei
- **Særskilte begrensninger/klausuler:** Se boligselskapets vedtekter.
- **Dyrehold:** Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- **Forsikringsselskap:** Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 7873504
- **Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- **Påkostninger/utbedringer:** Se årsmeldingen.
- **Forkjøpsrett:** Ingen
- **Tomt:** Eiet

Vedlegg

Informasjon om lån pr. 01.04.2025:

Bank:	Handelsbanken
Lånenummer:	9486.70.60124
Nominell rente (flyt):	7,10 %
Innfrielsesår:	2033
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.04.25:	kr 961 302
Andel av saldo:	kr 91 403
IN-ordning:	Nei

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 4.508,- pr. md.
Kjøleanlegg 1. etg	kr 208,- pr. md.
Renovasjon	kr 143,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 4.859,- pr. md.

Vann-iog avløp fra kommunen betaler seksjonen gjennom felleskostnadene.
Ev. eiendomsskatt faktureres direkte til seksjonseier.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 23 523	kr 96 327

Opplysning om restanser

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

Melding fra megler ved salg

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr: 6570,- ink mva.

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

Med vennlig hilsen,

Solibo AS



proaktiv.no



Svein Andre Eng

Daglig leder

90 82 02 35

svein.eng@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv - Meglerhuset Borg Næring

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