

PROAKTIV

Fin 2 roms leilighet

Flislagt bad - Egen uteplass -
Varmtvann inkl i felleskostn.

SANDESUNDSVEIEN 39



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

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

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

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

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

ROGALAND

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

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

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

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

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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

TELEMARK

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



SARPSBORG - SENTRUM

Fin 2 roms leilighet - Flislagt bad - Egen uteplass - Inkl varmt vann i felleskostnadene!

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Sandesundsveien 39, 1724 Sarpsborg

Gnr./Bnr.: Gnr. 1, bnr. 1544, andelsnr. 1, org.nummer 954534707 i Sandesundsveien borettslag

Prisantydning: 1.290.000,-

Omkostninger: 9.850,-

Andel fellesgjeld: 398.896,-

Totalpris: 1.698.746,-

Boligtype: Leilighet

Eierform: Borettslag

Byggeår: 1950

Rom/soverom: 2/1

BRA: 44 m²

BRA-i: 41 m²

BRA-e: 3 m²

TBA: 6 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Gateparkering etter gjeldende satser.

Tomt: 480 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 6.990,-

Felleskostnader inkl.: Renter og nedbetaling felles lån, vedlikehold plattning, forsikring, tv/bredbånd, kommunale avgifter, eiendomsskatt, varmtvann, forretningsførsel med mer.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	20	22
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
26	94		
Vedlegg	Budskjema		

”

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

Eiendomsmegler MNEF:
Kai Roger Hagen



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

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

EN NY HVERDAG

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

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

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

Eiendomsmegler MNEF
Kai Roger Hagen



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Sarpsborg

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

Beliggenhet

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

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

Meglerhuset Borg AS

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

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

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

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

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

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



SARPSBORG SENTRUM

Kommune: Sarpsborg / **Område:** Sarpsborg - Sentrum

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et meget attraktivt og populært boligområde, sentralt i Sarpsborg sentrum.

Fra eiendommen har man umiddelbar nærhet til Kulåsparken med fine turområder, lekeapparater, treningsapparater og benker.

Rusleavstand til Sarpsborg sentrum med alle fasiliteter, Storbyen kjøpesenter og gågata.

Det er for øvrig kort gangavstand til ungdomsskole, videregående skole, barnehager og idrettsanlegg.

Her har man alle fordeler ved å bo ved sentrum! Leiligheten ligger i første etasje, og vender vekk fra gaten.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Grotterødløkka Linje 136	5 min 0.5 km
🚶	Sarpsborg stasjon Linje RE20	15 min 1.2 km
✈️	Oslo Gardermoen	1 t 31 min

DAGLIGVARE

	Meny Sarpsborg	9 min
	Coop Extra St. Marie Gate Post i butikk, PostNord	10 min 0.8 km

VARER/TJENESTER

📦	Storbyen	8 min
📦	Vitusapotek Sarpsborg	8 min

SPORT

🏃	Sandesundsveien skole Aktivitetshall, ballspill, friidrett	2 min 0.2 km
🏃	Sarpsborghallen - flerbrukshall Aktivitetshall	2 min 0.2 km
🏊	SATS Sarpsborg	8 min
🏊	SKY Fitness Sarpsborg	12 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	St. Olav Videregående Skole - Østfol...	3 min
🚗	Storbyen Senter, Sarpsborg	6 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Adkomst

Fra Sarpsborg torg: Følg veien slik at man får torget, Scandic hotell på høyre side. Kjør rett frem i første rundkjøring. Eiendommen ligger på høyre side etter ca. 400 meter.

Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.

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



SKOLER

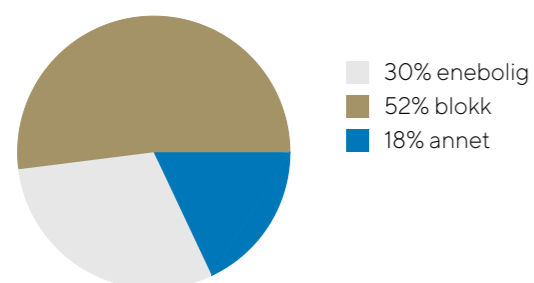
Sandesundsveien barneskole (1-7 kl.) 437 elever, 35 klasser	2 min 0.2 km
Alvimhaugen barneskole (1-7 kl.) 142 elever, 8 klasser	17 min 1.5 km
Lande barneskole (1-7 kl.) 438 elever, 22 klasser	18 min 1.6 km
Childrens Intern. School Sarpsborg (1-10 k... 268 elever, 15 klasser	23 min 2 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 562 elever, 36 klasser	12 min 1 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	3 min 0.3 km

BARNEHAGER

Grotterødløkka (0-5 år) 63 barn	6 min 0.5 km
St Olavs barnehage (0-5 år) 105 barn	8 min 0.7 km
Kulås barnehage (0-5 år) 68 barn	11 min 0.9 km



BOLIGMASSE





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

Lord Philip Chesterfield



VELKOMMEN TIL SANDESUNDSVEIEN 39

Vi starter utendørs...

BYGGEMÅTE

Valmet yttertak oppført i sperrekonstruksjon av tre med undertak av rupanel.

Utvendig er taket tekket med papp, lagt om i regi av borettslaget.

Renner og nedløp i stål.

Ytterveggene er antatt oppført av mur/betong og fasadene ble rehabilitert i 2022.

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

Bygningen har PVC balkongdør og skyvebalkongdør i aluminium.

Det er platting med heller på bakkeplan.

Det er ståltrapp ut fra stue og ned på platting.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 05.08.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Takstmannen har utarbeidet en tilstandsrapport med gradering av eiendommens tilstand.

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

I følge tilstandsrapport er det registrert følgende avvik på tilstandsgrad:

TG 3:

- Ingen.

TG 2:

- Innvendige overflater: Det er noen glipper på lister overgang Innvendig gulv, vegger og himlinger. Har alt vesentlig normal slitasje med hensyn til alder vegg gulv.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt avvik i 1. etasje gangen, stue. Det er vanlig at det forekommer avvik på leiligheter som ble bygd på den tiden. Det kan være større avvik som ikke er nevnt her. Det er ikke flyttet på møbler og lignende.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
- Elektrisk anlegg: Det foreligger ikke el-tilsynsrapport siste 5 år, noe som automatisk gir TG 2.
- Overflater og innredning stue/kjøkken: Kjøkkeninnredningen har slitasje grad ut ifra alder.
- Avtrekk stue/kjøkken: Registrert elde ut fra alder.
- Overflater vegger og himling bad: Dusjhjørner med vannbelastning direkte på flisene/gulvet, kan være en risikokonstruksjon med hensyn til fuktinntrengning til bakenforliggende konstruksjoner. Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder, generell tilstand, mulig risiko og forventet normal brukstid og levetid.
- Overflater gulv bad: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Lekkasje vann utenfor dusjen stopper mot oppkant i dusjen. Gulvet er plant, utenfor dusj.
- Sluk, membran og tettesjikt bad: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Ventilasjon bad: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er åpninger i fuger inn i dusjen.

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

Parkering

Gateparkering etter gjeldende satser.

VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder:

Entre, stue/kjøkken, bad og soverom.

Det medfølger også en utvendig bod.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 41 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 3 kvm
- Totalt BRA: 44 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 6 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 er beliggende i 1. etasje med egen uteplass. Beliggenheten er utmerket med gangavstand til både Kulåsparken for rekreasjon og trening, samt byens sentrum med alle dets fasiliteter.

Fasaden på bygget ble rehabilitert i 2022.

Vi går inn i leiligheten og kommer først til en entre. Vi finner soverom og bad på venstre hånd.

Delikat flislagt bad med varmekabler i gulvet. Badet er installert med dusjnise, toalett og servant med skuffer under. Felles vaskerom i kjeller.

God størrelse på soverom.

Det er åpen løsning stue og kjøkken. Den åpne løsningen bidrar til at det blir godt med dagslys i rommene.

Lys og trivelig stue med utgang til etablert uteplass hvor man kan nyte sommerdagene.

Kjøkkenet har en lys kjøkkeninnredning med slette fronter og godt med skaplass. Det er eldre kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er naturlig plass til spisebord i forkant av kjøkkenet.

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater.

Boligen har naturlig ventilasjon. Felles varmtvannsbereider i kjelleren.

Leiligheten er utstyrt med porttelefon og videomonitor med fjernbetjent åpning av hoveddøren i blokka. Det er elektrisk anlegg med automatsikringer.

Leiligheten fremstår som en attraktiv bileilighet.



Oppvarming

Oppvarming med elektrisitet. Varmekabel i gulv på badet.

Energimerking

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



KJØKKEN

Lys kjøkkeninnredning med slette fronter og godt med skapplass. Det er eldre kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er naturlig plass til spisebord i forkant av kjøkkenet.



STUE

Lys og trivelig stue med utgang til etablert uteplass hvor man kan nyte sommerdagene





BAD

Delikat flislagt bad med varmekabler i gulvet. Badet er installert med dusjnisse, toalett og servant med skuffer under. Felles vaskerom i kjeller.

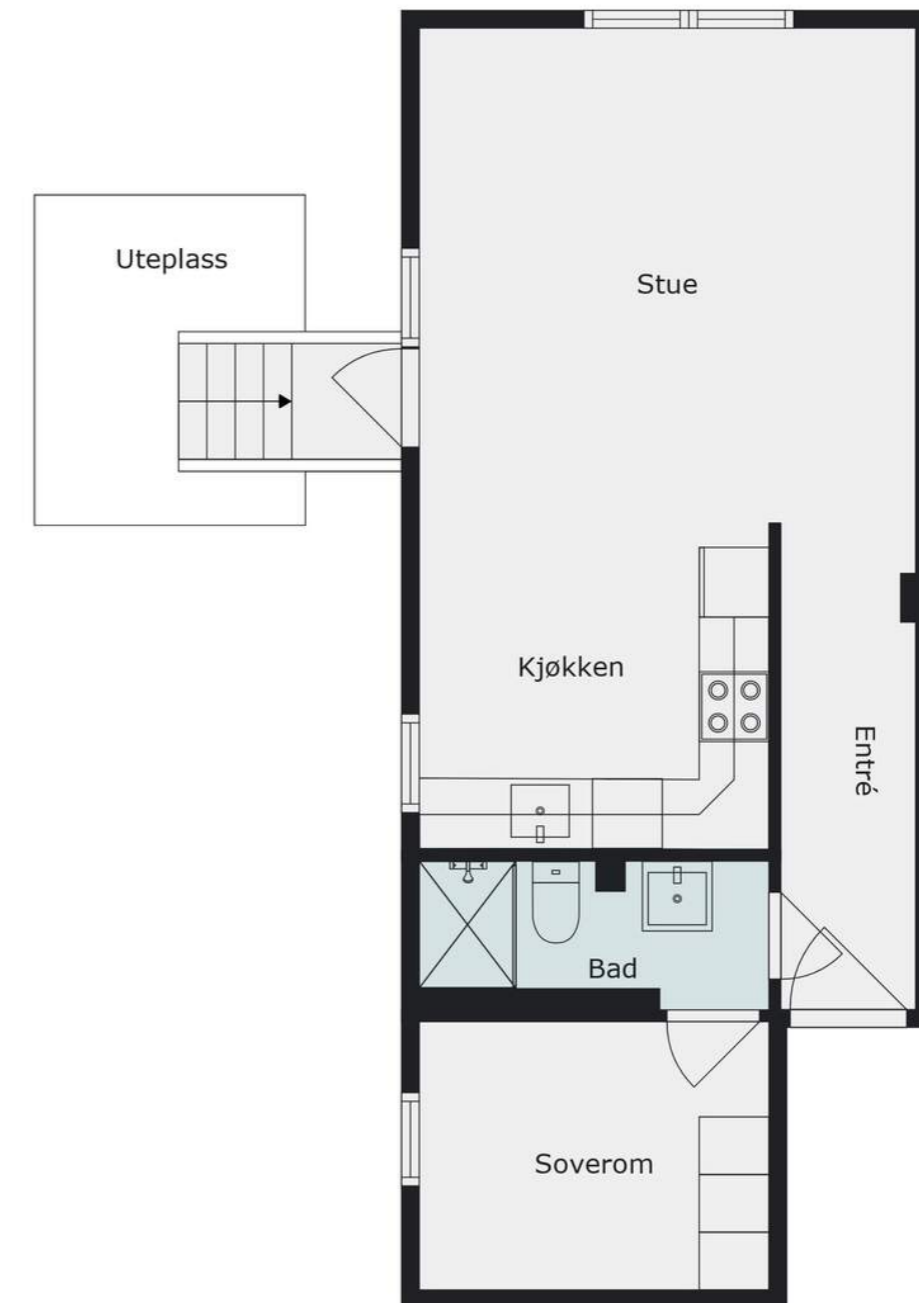


SOVEROM

God størrelse på soverom.



PLANTEGNINGER



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 480 kvm, Eierform: Fellestomt. Tomten er for det meste bebygd, og har noe opparbeidet gressplen på baksiden.

Utstyr

Felles varmtvannsbereder i kjelleren. Leiligheten er utstyrt med porttelefon og videomonitor med fjernbetjent åpning av hoveddøren i blokka.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende satser.

BORETTLAGET / ØKONOMI

Borettslaget

Borettslag: Sannesundsveien borettslag, Orgnr.: 954534707
Andelsnr.: 1
Andel fellesgjeld: 398896, Andel fellesformue: 48310, Total gjeld: 4648836, Oppdatert pr: 17.07.2025

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.

Bygningen er opprinnelig fra ca. 1950. (Brl. stiftet i 1982).

Varmtvann er en del av felleskostnadene.

1994-96: Utskiftning av tak og nytt innvendig røropplegg.
2022-2024: Rehabilitering av fasade/vinduer og nye balkonger/plattinger.

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. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer: 87375564

Sikringsordning

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 468 588 per 31.12.23
Formuesverdi som sekundærbolig kr 1 874 352 per 31.12.23

Felleskostnader

Felleskostnader pr.mnd kr. 6 990,-
Felleskostnader inkluderer: Renter og nedbetaling felles lån, vedlikehold platting, forsikring, tv/bredbånd, kommunale avgifter, eiendomsskatt, varmtvann, forretningsførsel med mer.

Andel fellesgjeld/fellesformue

Andel fellesgjeld pr 17.07.25 kr 398 896,-
Andel fellesformue kr. 48 310,-

Lånevilkår

Borettslagets samlede fellesgjeld er i følge regnskap pr. 17.07.2025 kr 4 648 836,-

Låne nummer: 16366282770, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 17.07.2025: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 109

Saldo per 17.07.2025: 4 648 836

Andel av saldo: 398 896

Første termin/første avdrag: 30.12.2022

(siste termin 30.09.2052).

Faste løpende kostnader

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

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for hybelgård med 12 leiligheter i 3 etasjer av betongblokk, datert 04.10.1950.

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.

Det vises til borettslagsloven § 5-3 hvor det fremgår at andelseier ikke uten samtykke fra styret i borettslaget/aksjelaget kan overlate bruken av boligen til andre utover det som følger av borettslagsloven §§ 5-4, 5-5 og 5-6. Konferer megler for ytterligere informasjon..

OFFENTLIGE FORHOLD

Reguleringsmessige forhold

Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for Sandesundsveien barneskolen, formål: Bolig.

Megler besitter kopi av reguleringsplaner med bestemmelser. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Sarpsborg kommune.

Eiendommens betegnelse

Andelsnr. 1 Orgnr. 954534707 i Sarpsborg kommune

Vei/vann/avløp

Offentlig tilknyttet.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

1 290 000,- (Prisantydning)
398 896,- (Andel av fellesgjeld)

1 688 896,- (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)

8 500,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

9 850,- (Omkostninger totalt)

1 698 746,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

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

Sikkerhetsstillelse

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

selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

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

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. 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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjooper/>.

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

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

Nye arealbegreper

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

De nye arealbegrepene for bolig er:

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

Løsøre og tilbehør

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

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

Lov om hvitvasking

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

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

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

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

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Eier

Uyen Ngoc Thao Nguyen

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende kr. 69.340,- for gjennomføring av salgsoppgaven. Selger betaler i tillegg alle utlegg og andre utgifter, samt evt. boligselgerforsikring.

Tinglysing av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med 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.

Informasjon om meglerforetaket

Meglerhuset Borg AS

Org.nr. 994976192

Ansvarlig megler: Kai Roger Hagen

Dato salgsoppgave
7.8.2025

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

- Leilighet i 1. etasje
- Sandesundsveien 39, 1724 SARPSBORG
- SARPSBORG kommune
- # gnr. 1, bnr. 1544
- # Andelsnummer 1

Sum areal alle bygg: BRA: 44 m² BRA-i: 41 m²



Befaringsdato: 20.07.2025 Rapportdato: 05.08.2025 Oppdragsnr.: 15333-1849 Referansennummer: YT1041
Autorisert foretak: Vestre Vei Eiendom AS Sertifisert Takstingeniør: Tom Gjerlaugsen Vår ref:



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes taktrapportene 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.: 15333-1849

Befaringsdato: 20.07.2025

Side: 2 av 17

Sandesundsveien 39, 1724 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1544
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 15333-1849

Befaringsdato: 20.07.2025

Side: 3 av 17

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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 straktiltak 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

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet i 1. etasje - Byggeår: 1950

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Andre utvendige forhold: Valmet yttertak oppført i sperrekonstruksjon av tre med undertak av rupanel. Utvendig er taket tekket med papp, lagt om i regi av borettslaget. Renner og nedløp i stål. Ytterveggene er antatt oppført av mur/betong og fasadene ble rehabilitert i 2022. Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass. Bygningen har PVC balkongdør og skyvebalkongdør i aluminium. Det er platting med heller på bakkeplan. Det er stål trapp ut fra stue og ned på platting.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater. Det er byttet laminat på soverom og stue. Det er eldre fliser. Det er malte vegger og himling. Etasjeskiller er av betongdekke. Boligen har mursteinspipe det er ikke montert ovn. Det er eldre og nyere dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderom er opplyst ved tidligere at det er oppgradert overflater i 2018. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet har fliser på gulv og vegger. Varmekabel i gulv. Sanitærutstyr er åpen dusj, servant med skap og klosett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning mulig fra rundt år 2000, som senere er malt, overskap og underskap. Det er integrerte og frittstående hvitevarer. Laminat benkeplate. Det er eldre kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er eldre vannledninger og avløpsledninger. Boligen har naturlig ventilasjon. Felles varmtvannsbereder i kjelleren. Leiligheten er utstyrt med porttelefon og videomonitor med fjernbetjent åpning av hoveddøren i blokk. Det er elektrisk anlegg med 1 stk. sikringskap. Automatsikringer. Det er montert brannvarsler og det finnes brannslukningsapparat i boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Leilighet i 1. etasje

- Det foreligger ikke tegninger

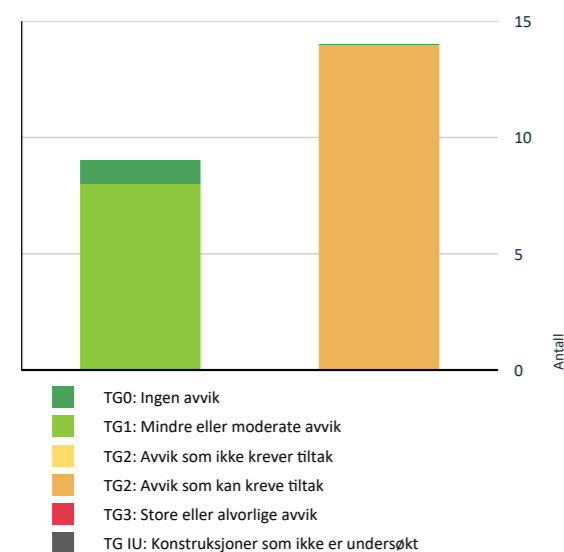
Sandesundsveien 39, 1724 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1544
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



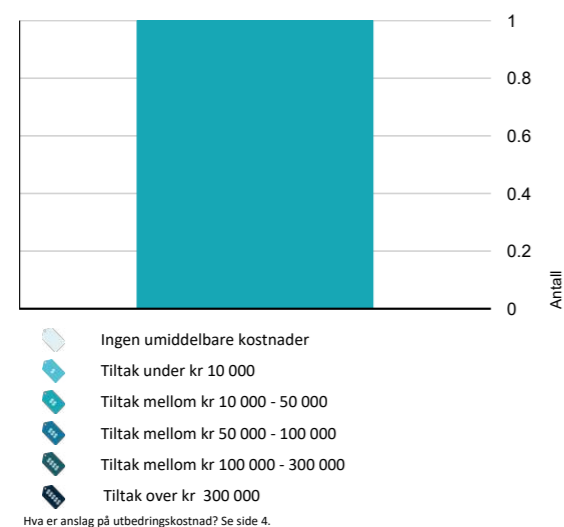
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i 1. etasje

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Oppdragsnr.: 15333-1849

Befaringsdato: 20.07.2025

Side: 6 av 17

Sandesundsveien 39, 1724 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1544
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapport

LEILIGHET I 1. ETASJE

Byggeår
1950

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Det som er utvendig er ikke vurdert at takstmann. Da det tilhører felleskapet. Det er borettslaget/sameie som har ansvaret for det som er utvendig, og tar de fleste kostnadene utvendig ved utbygging. Eier av leiligheten har normalt vedlikeholdsplikt på vinduer, dører og balkonger/terrasser.

Modernisering Utvendig rundt 2022

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Andre utvendige forhold: Valmet yttertak oppført i sperrekonstruksjon av tre med undertak av rupanel. Utvendig er taket tekket med papp, lagt om i regi av borettslaget.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp i stål.

Veggkonstruksjon

Ytterveggene er antatt oppført av mur/betong og fasadene ble rehabilitert i 2022.

TG 1 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har PVC balkongdør og skyvebalkongdør i aluminium.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er platting med heller på bakkeplan.



TG 1 Utvendige trapper

Det er stål trapp ut fra stue og ned på platting.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater. Det er byttet laminat på soverom og stue. Det er eldre fliser. Det er malte vegger og himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen glipper på lister overgang Innvendig gulv, vegger og himlinger har alt vesentlig normal slitasje med hensyn til alder vegg gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er eldre og nye overflater.

Eventuell behov for oppgraderinger av innvendig overflater, er opp til ny kjøper.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Oppdragsnr.: 15333-1849

Befaringsdato: 20.07.2025

Side: 7 av 17

Sandesundsveien 39, 1724 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1544
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapport

Det er målt avvik i 1 etasje gangen, stue.
Det er vanlig at det forekommer avvik på leiligheter som ble bygd på den tiden.
Det kan være større avvik som ikke er nevnt her.
Det er ikke flyttet på møbler og lignende.

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 2 Radon

Det er ikke kjent om det er foretatt radonmålinger tidligere i huset. Det er ikke foretatt radonmålinger i forbindelse med denne rapporten.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe det er ikke montert oven.

1 TG 1 Innvendige dører

Det er eldre og nyere dører.
Det er registrert vanlig elde ut fra alder.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Baderom er opplyst ved tidligere at det er oppgradert overflater i 2018.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet har fliser på gulv og vegger.
Varmekabel i gulv.
Sanitærutstyr er åpen dusj, servant med skap og klosett.
Normal levetid på bad er 12 til 25 år.



1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dusjhjørner med vannbelastning direkte på flisene/gulvet, kan være en risikokonstruksjon med hensyn til fuktinntrengning til bakenforliggende konstruksjoner.

Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder, generell tilstand, mulig risiko og forventet normal brukstid og levetid

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ovenstående holdes under kontroll. Gjør tiltak om nødvendig.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Lekkasje vann uten for dusjen stopper mot oppkant i dusjen.

Gulvet er plant, utenfor dusj.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør lages en tett opp kant ved dører, så vannet ikke renner ut.
Lage en åpning i oppkant i dusjen, så lekkasje vann renner til sluk.
Etabler et bedre fall på gulvet når våtrommet fornyes.

Oppdragsnr.: 15333-1849

Befaringsdato: 20.07.2025

Side: 8 av 17

Sandesundsveien 39, 1724 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1544
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Andre tiltak:



1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Registrert vanlig elde.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Anbefalt luftespalte i dør er 1 cm over dørens bredde.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Det er murvegger. Det går ikke å fukt måle, da det var nylig dusjet på vegg og gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er åpninger i fuger inn i dusjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gjør tiltak på vegg, flis fuger som har åpninger mot murvegg.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning mulig fra rundt år 2000, som senere er malt, overskap og underskap.
Det er integrerte og frittstående hvitevarer.
Laminat benkeplate.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjøkkeninnredningen har slitasje grad ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



Oppdragsnr.: 15333-1849

Befaringsdato: 20.07.2025

Side: 9 av 17

Sandesundsveien 39, 1724 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1544
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Det er eldre kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Registrert elde ut fra alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kombinasjonen av alder på på vifte, tilsier at man må regne med at det plutselig kan komme avvik, da må man skifte vifte.



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Det er eldre vannledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 2 Avløpsrør

Det er eldre avløpsledninger

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

1 TG 2 Varmtvannstank

Felles varmtvannsbereider i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Andre installasjoner

Leiligheten er utstyrt med porttelefon og videomonitor med fjernbetjent åpning av hoveddøren i blokka.

1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det er elektrisk anlegg med 1 stk. sikringskap. Automatsikringer. Elektrisk oppvarming, som ikke funksjonstestet. Eier opplyser at det ikke er noen kjente brukerfeil. Kan forvente at det kan komme påkostninger om en tar el. kontroll. Og at anlegget som er eldre.

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

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

Sandesundsveien 39, 1724 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1544
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent da det har vært flere eiere.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Samsvarserklæring finnes ikke
4. 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
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jåmfør eget punkt under varmtvannstank
Ukjent
 8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ukjent
- #### Inntak og sikringskap
9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
 10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
 11. 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 kostnadsestimat kr 12.000.- er kun satt ut fra kontroll. Av el. anlegget. Oppgraderinger og fornyelse av det elektriske anlegget kommer i tillegg til den kostnadsestimat summen.

Generell kommentar

Det gis TG. 2 på alle el. anlegg, som ikke har dokumentasjon på at det har vært el. kontroll, de siste 5 år. Det foreligger lite eller ingen dokumentasjon på det som er utført på det elektriske anlegget.

Et anlegg vurderes til 40 års levetid, TG.2 gis når man er over halvveis.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1 TG 0 Branntekniske forhold

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.

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

Sandesundsveien 39, 1724 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1544
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

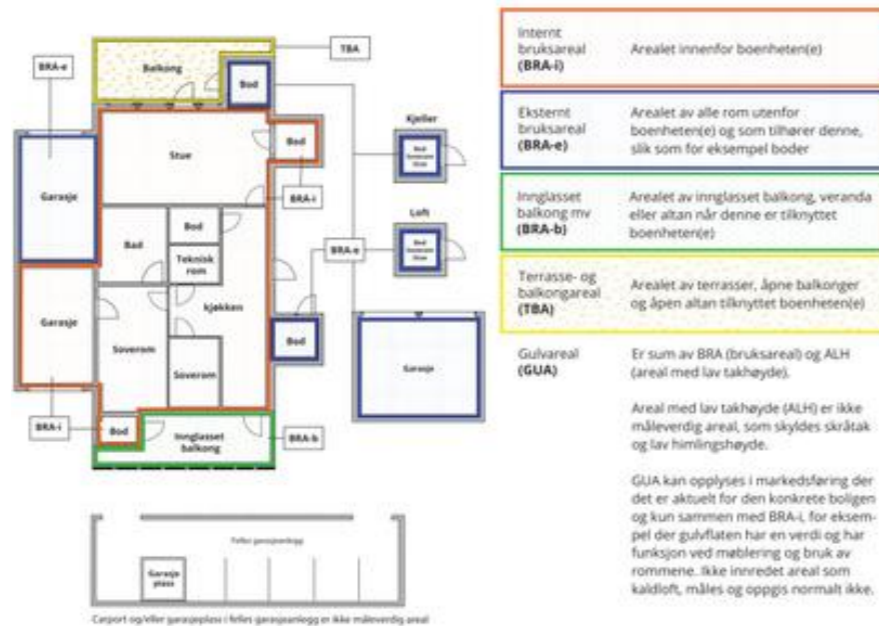
Hva er måleverdig areal?

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, skjeheter 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 15333-1849

Befaringsdato: 20.07.2025

Side: 12 av 17

Sandesundsveien 39, 1724 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1544
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Arealer

Leilighet i 1. etasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	41	3		44	6
SUM	41	3			6
SUM BRA	44				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Bad	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det er malt opp innvendig og byttet laminat på gulvet.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i 1. etasje	41	0

Kommentar

Leilighet i 1. etasje

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

Oppdragsnr.: 15333-1849

Befaringsdato: 20.07.2025

Side: 13 av 17

Sandesundsveien 39, 1724 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1544
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.7.2025	Tom Gjerlaugsen	Takstingeniør
	Uyen Ngoc Thao Nguyen bidro med opplysninger på telefon	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1	1544		0	480.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sandesundsveien 39

Hjemmelshaver

Sannesundsveien Borettslag

Kommentar

Tomten er felles.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
1/SANNESUNDSVEIEN BORETTSLAG	954534707	1	Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag	Nguyen Uyen Ngoc Thao

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
1	48 310 31.12.2024	398 896 17.07.2025

Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:		2 239 Samlet innskuddskapital:	0
Kortsiktig gjeld (-)	-	23 078 Langsiktig gjeld (+):	+ 4 648 836
Disponible midler:		-20 839 Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	4 648 836

Kommentar

Ajourført langsiktig gjeld pr. 17.07.2025

Oppdragsnr.: 15333-1849

Befaringsdato: 20.07.2025

Side: 14 av 17

Sandesundsveien 39, 1724 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1544
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger noen minutters gange fra torget, Storbyen kjøpesenter, gågaten med butikker, restauranter og kaféer, Kulåsparken, Glenghuset, postkontor, altså alt man trenger innenfor få minutters avstand. Her har man alle fordeler ved å bo ved sentrum! Leiligheten ligger i første etasje, og vender vekk fra gaten.

Adkomstvei

Rett inn fra Sandesundsveien

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er felles for hele borettslaget. Tomten er for det meste bebygd, og har noe opparbeidet gressplen på baksiden.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnader pr. måned kr. 6990,-.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
416	2005	Annet

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	87375564			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.07.2025		Gjennomgått		Nei
Megler opplysninger			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 15333-1849

Befaringsdato: 20.07.2025

Side: 15 av 17

Sandesundsveien 39, 1724 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1544
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

v) **Tilstandsgrad TG1U:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis 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 brukeren 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 tjenestetyper.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- 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 lyttertak 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.

Sandesundsveien 39, 1724 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1544
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.

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

Oppdragsnr.: 15333-1849

Befaringsdato: 20.07.2025

Side: 17 av 17

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YT1041>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Egenerklæring

Sandesundsveien 39, 1724 Sarpsborg

17 Jul 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sandesundsveien 39	Sandesundsveien 39	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

August 2023

Har du selv bodd i boligen?

 Ja Nei

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

Bodd i boligen siden September 2023

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Dnb Forsikring AS-15

Informasjon om selger

Selger

Nguyen, Uyen Ngoc Thao

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

Våtrom

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

 Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

Side 2



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

Ventilasjon og oppvarming

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

Skjevheter og sprekker

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

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i leiligheten?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Side 3



- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

- 23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
 Ja Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
 Ja Nei
- 27 Er det utført radonmåling?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nrområdet?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.
 Jeg og min far som har erfaring med bygg har skiftet gulv i hele leiligheten inkludert soverom og stue/kjøkken. Malt om veggene og tak.

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

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

Side 4



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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95121242

Egenerklæringskjema

Name	Date
Nguyen, Uyen Ngoc Thao	2025-07-17

Identification

 bankID Nguyen, Uyen Ngoc Thao



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Nguyen, Uyen Ngoc Thao 17/07-2025 BANKID
16:17:52

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Renate Brynthe Hansen

Dato utkjørt: 17.07.25 Side 1 av 2

Sannesundsveien Borettslag	Vår ref.:	102/1
Sandesundsveien 39	Type:	Tilknyttet borettslag
1724 SARPSBORG	Eiere:	Uyen Nguyen
Organisasjonsnr: 954 534 707	Andelsnr:	1

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned:	6 990	
Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning		
Felleskostnader:	Felleskostnader - 1	3 776
	Renter	1 898
	Avdrag	512
Tilleggsytelser:	Tillegg vedlikehold plattung	50
	Tillegg plattung	754

Det er IKKE innført IN-ordning i boligselskapet

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	398 896	Gjeld siste årsoppg.:	401 905
Klient ajourf. lån:	4 648 836,20	Klient gj. s. årsoppg.:	4 684 516

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16366282770, DNB Bank ASA
 Annuitetslån, 4 terminer per år.
 Rentesats per 17.07.2025: 5.7% pa.
 Antall terminer til innfrielse: 109
 Saldo per 17.07.2025: 4 648 836
 Andel av saldo: 398 896
 Første termin/første avdrag: 30.12.2022 (siste termin 30.09.2052)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
 Styreleder: Christian Mortensen
 Adresse: Sandesundsveien 39
 Postnr/-sted: 1724 SARPSBORG
 Telefon: Mob.: 99438112
 E-post: sannesundsveienbrl@gmail.com

6: Ligning - 2024

Annen formue:	48 310	Gjeld:	401 905	Andre inntekter:	2 239
		Utgifter:	23 078		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	4 750
Andelsnr:	1	Partialobligasjonsnr:	1

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1948
 Gårds/bruksnr: 1/1544
 Bygningstype: Blokk
 Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 480

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisnr: 87375564

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.11.1982	Første innflytting:	01.11.1982	SSBnr:	H0101
Etasje:	01	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	2		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Renate Brynthe Hansen

Dato utkjørt: 17.07.25 Side 2 av 2

Sannesundsveien Borettslag	Vår ref.:	102/1
Sandesundsveien 39	Type:	Tilknyttet borettslag
1724 SARPSBORG	Eiere:	Uyen Nguyen
Organisasjonsnr: 954 534 707		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Livsløp standard: Nei Kategori: Kategori 1

Ansiennitetsregler: 1 - Intern - andelseier i borettslaget

2 - Felles forkjøpsrett

2 - Medlem i SOBBL

Fasiliteter:

Bygningen er opprinnelig fra ca. 1950. (Brl. stiftet i 1982)

NB: Varmtvann er en del av felleskostnadene.

NB: Denne oversikten kan være ufullstendig.

1994-96: Utskiftning av tak og nytt innvendig røropplegg.

2022-2024: Rehabilitering av fasade/vinduer og nye balkonger/plattinger.

Annen informasjon:

SANNESUNDSVEIEN BRL
HUSORDENSREGLER

Husordensreglene har til hensikt å legge til rette for et hyggelig bomiljø der ingen tar seg til rette på andres bekostning.

HENSYNET TIL ØVRIGE BEBOERE

Enhver andelseier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00. Ved større private arrangementer skal naboer varsles i god tid og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tomemballasje m.m.) på fellesareal senest dagen etter arrangementet.

Ved husbråk/ordensforstyrrelse må hver enkelt andelseier vurdere å kontakte politiet.

Reparasjoner, banking i vegger og lignende skal ikke skje etter kl 21.00.

Det er ikke tillatt å røyke i trappegang eller øvrige fellesarealer innendørs.

Felles utgangsdør skal holdes stengt slik at ikke uvedkommende har adgang til bygget.

HUSHOLDNINGSAVFALL

Matrester eller annet avfall må ikke kastes på borettslagets område.

Avfall skal pakkes godt inn og kastes i søppelcontainer. Papp og papir kastes i egen container.

ORDEN I FELLESOMRÅDENE

Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke henges i gangområder, trapper eller avsatsar. Det skal heller ikke stå gjenstander i fellesarealene i bod-områdene. Dørene til bod-områdene skal være låst til enhver tid.

Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbar substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende må ikke oppbevares i bodene.

Den enkelte andelseier er ansvarlig for å kvitte seg med gammelt inventar og annet søppel. Regning for fjerning av hensatt inventar og søppel vil bli sendt direkte til den ansvarlige.

Tøy, tepper og lignende skal ikke henges på tørkestativ på lørdag etter kl 15.00, samt på søn- og helligdager.

Risting eller banking av tepper, sengetøy, klær med mer må ikke forekomme i trappeoppgang eller fra vinduer.

Lufting må ikke skje gjennom entredør og gang-/trappeområdet.

OVERTREDELSER

Det er i enhver andelseiers interesse at bestemmelsene blir fulgt og at leiligheten ikke brukes slik at det sjenerer andre.

Klager på andelseiere skal rapporteres skriftlig til styret v/leder. Muntlige klager skal ikke bringes videre til styret.

Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor andelseieren. Når mangler påtales skal varslet inneholde opplysninger om at gjentatte eller fortsatt mislighold vil bli ansett som vesentlig mislighold av andelseiers plikter. Beboere plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensregler som gjelder.

Andelseier må til enhver tid rette seg etter de påbud som gis for opprettholdelse av ro, orden og ryddighet.

Generalforsamling 12.3.2015



Standard vedtekter for borettslag tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Februar 2004

Vedtekter

for Sannesundsveien borettslag org nr. 954534707

tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

Vedtatt av generalforsamlingen den 25.oktober 2005

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Sannesundsveien 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 vedtektenes.



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. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(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 Andelseierens 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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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 tvangsfullbyrdslovens 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 vedtektene punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer



Standard vedtekter for borettslag tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Februar 2004

- 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.

Sannesundsveien Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Torsdag 13.03.2025 kl. 18:00

SOBBLs lokaler, St. Mariagate 112, møterom styre

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2 Årsmelding for 2024

3 Regnskap og revisors beretning for 2024

4 Innkomne saker

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

6.1 Valg av styremedlem for 2 år

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

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

26.02.2025

Hilsen styret i Sannesundsveien Borettslag

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

1. Konstituering**1.1 Valg av møteleder****1.2 Valg av referent****1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte****1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen****1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden****2. Årsmelding for 2024****3. Regnskap og revisors beretning for 2024****4. Innkomne saker**

Ingen innkomne saker.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Christian Mortensen
Styremedlem, Dag Vetle Søby Jørgensen
Styremedlem, Paphada Borgli
Varamedlem, Zumreta Mustedanagic

6.1 Valg av styremedlem for 2 år

Paphada Borgli er på valg

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Zumreta Mustedanagic er på valg

6.3 Valg av valgkomite for 1 år**6.4 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 2025 i Sannesundsveien Borettslag.

Sted og dato: _____ , ____ / ____ -2025

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

Viktig å vite om fullmakter:

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

Årsmelding for Sannesundsveien Borettslag for 2024

Sannesundsveien Borettslag, org.nr. 954534707 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boretts) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Sannesundsveien Borettslag er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Borettslaget består av 12 enheter, og har beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Borettslagets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Styret har bestått av

Styreleder, Christian Mortensen, Valgt fra 23.04.2024, Valgt for 2 år
 Styremedlem, Dag Vetle Søby Jørgensen, Valgt fra 23.04.2024, Valgt for 2 år
 Styremedlem, Paphada Borgli, Valgt fra 23.04.2024, Valgt for 1 år
 Varamedlem, Zumreta Mustedanagic, Valgt fra 23.04.2024, Valgt for 1 år

Forretningsførsel og revisjon

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

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

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2024

Plantet hekk mot Sandesundsveien.

Gjødslet og fylt på med jord på gressplenen slik at denne gror bedre.

Satt opp levegg ut mot Valkyriagata.

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2024

Ingen øvrige saker er behandlet av styret i 2024.

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Utplassering av av brannslukningsapparat i fellesarealene.

Ventilasjonsanlegget hadde service 2018. Dette bør gjøres hvert 5 år, og bør derfor gjennomføres i 2025.

Hovedtavlen i kjelleren er gammel og må oppgraderes.

Vaskerommet bør pusses opp.

Helse, miljø og sikkerhet

Styret følger opp HMS-arbeidet, og styreleder er HMS-ansvarlig i borettslaget.

Styret har fulgt opp HMS-systemet som gir styret og boligselskapet bedre kontroll med bygningsmassen og sikkerheten.

Styret har i året som har gått gjennomført de HMS-kontrollrundene og punktene som er beskrevet i HMS-systemet vårt.

HMS-runde gjennomføres i januar, samt i august for å få en oversikt over hva som må følges opp påfølgende år, slik at dette tas med i budsjettet.

Lenke til HMS-dokumentene er tilgjengelige for alle i borettslaget i borettslagets informasjonsskriv.

Årsmeldingen er godkjent av styret 22.02.2025

Resultatregnskap for Sannesundsveien Borettslag

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		421 740	486 090	421 700	528 100
Innkrevde kostnader finans		338 868	295 272	338 900	337 100
Innkrevde andre kostnader		102 456	78 534	102 500	101 900
Sum inntekter		863 064	859 896	863 100	967 100
KOSTNADER					
Styrehonorar	1	32 000	36 000	34 000	34 000
Arbeidsgiveravgift og pensjon		4 512	5 076	4 800	4 800
Revisjonshonorar	3	3 750	3 625	3 900	3 900
Forretningsførerhonorar		46 944	44 496	47 200	49 500
Renhold		51 169	41 210	45 000	51 500
Drift og vedlikehold	4	87 283	1 133 209	108 000	100 000
TV/bredbånd		83 398	79 366	85 000	87 000
Forsikringer		39 375	36 176	41 000	46 000
Kommunale avgifter		150 858	114 052	132 000	181 000
Eiendomsskatt		19 139	19 139	19 200	19 200
Kostnader strøm, energi		36 606	53 318	52 500	41 000
Andre driftskostnader	5	6 783	7 933	11 600	14 100
Sum kostnader		561 816	1 573 600	584 200	632 000
Driftsresultat		301 248	-713 704	278 900	335 100
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		3 867	3 223	0	0
Renteinntekter		22 225	34 358	0	0
Rentekostnader		268 989	224 100	271 800	265 500
Sum finansielle poster		-242 897	-186 519	-271 800	-265 500
Resultat		58 350	-900 223	7 100	69 600
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		58 350	-900 223	0	0

Lag nr:102. Sannesundsveien Borettslag Org.nr. 954 534 707

Balanse for Sannesundsveien Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 10	2 105 051	2 105 051
Sum anleggsmidler		2 105 051	2 105 051
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		0	6 190
Andre fordringer	7	130 409	122 773
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		482 280	487 323
Konto for skattetrekk-bundne midler		1	1
Sum omløpsmidler		612 691	616 287
SUM EIENDELER		2 717 741	2 721 338

Lag nr: 102. Sannesundsveien Borettslag Org. nr. 954 534 707

Balanse for Sannesundsveien Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital		-2 066 132	-2 124 482
Sum egenkapital	8, 9	-2 064 932	-2 123 282
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	4 684 516	4 752 142
Borettsinnskudd	11	47 100	47 100
Sum langsiktig gjeld		4 731 616	4 799 242
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		49 598	43 250
Påløpte renter		1 459	2 129
Sum kortsiktig gjeld		51 057	45 379
Sum gjeld		4 782 673	4 844 621
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 717 741	2 721 338

Sannesundsveien Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Christian Mortensen
StyrelederPaphada Borgli
StyremedlemDag Vette Søby Jørgensen
Styremedlem

Lag nr: 102. Sannesundsveien Borettslag Org. nr. 954 534 707

Noter

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter
Felleskostnadene innkreves månedlig.

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

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

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

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

Disponible midler

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

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

	2024	2023
Disponible midler pr 01.01.	570 909	2 915 472
Endring disponible midler		
Årets resultat	58 350	-900 223
Frdrag for gjennomførte investeringer	0	-1 369 290
Avdrag lån	-67 626	-75 050
Årets endring av disponible midler	-9 275	-2 344 564
Disponible midler	561 633	570 909
Omløpsmidler	612 691	616 287
Kortsiktig gjeld	-51 057	-45 379
Disponible midler	561 633	570 909

Lag nr: 102 Sannesundsveien Borettslag

Noter

Note 1 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2024 gjelder for valgperioden 2023/2024.

Note 2 - Ansatte og OTP

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

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2024 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	2024	2023
6600 Vedlikehold bygning	30 179	137 135
6603 Vedlikehold uteområde	57 104	8 100
6604 Vedlikehold rehab	0	987 975
Sum	87 283	1 133 209

Vedlikehold bygning omfatter ny levegg og en låssylinder er byttet.
Vedlikehold uteområde gjelder planting av hekk og utbedring av gressplenen.

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6300 Leie av møtelokaler	750	750
6500 Verktøy og redskap	1 095	0
6550 Driftsmateriell	0	1 027
6720 Honorar for økon.og jur.bistan	0	500
7400 Kontingent- fradragsberettiget	909	896
7710 Generalforsamling/årsmøte	1 875	1 875
7770 Bank og kortgebyr	2 154	1 900
7790 Andre driftskostnader	0	985
Sum	6 783	7 933

Note 6 - Bygninger

Opprinnelig kostpris 1982	735 461
Påkost balkonger/plattinger 2023	1 369 290
Bygninger 31.12.	2 105 051

Tomt Gnr. 1 Bnr. 1544 ble kjøpt i 1982 og inngår i kostpris bygning.

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

Lag nr: 102 Sannesundsveien Borettslag

Noter

Note 7 - Andre fordringer

	2024	2023
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	130 409	122 773
Sum	130 409	122 773

Note 8 - Endringer egenkapital

	2024	2023
Egenkapital 01.01.	-2 123 282	-1 223 059
Årets resultat	58 350	-900 223
Egenkapital 31.12.	-2 064 932	-2 123 282

Note 9 - 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 eiendelenes. 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 10 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Rehabilitering av yttervegg/vinduer og nye balkonger/plattinger
Lånenummer:	16366282770
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	5.70 %
Beregnet innfridd:	30.09.2052
Opprinnelig lånebeløp:	4 850 000
Lånesaldo 01.01:	4 752 142
Avdrag i perioden:	67 626
Lånesaldo 31.12:	4 684 516

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	3	401 958	1 205 874
	9	386 516	3 478 644

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

Lag nr: 102 Sannesundsveien Borettslag

Noter

Note 11 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd fra 1982 kr 47 100.

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

Resultat og balanse med noter for Sannesundsveien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sannesundsveien Borettslag

Styreleder	Christian Mortensen (sign.)	23.02.2025
Styremedlem	Dag Vetle Søby Jørgensen (sign.)	22.02.2025
Styremedlem	Paphada Borgli (sign.)	23.02.2025


SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskapsførerselskap

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Sannesundsveien Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet
Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sannesundsveien Borettslag som viser et overskudd på kr 58 350. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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


SOLHØI REVISJON AS

Side 2

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 23. februar 2025

Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Sannesundsveien Borettslag torsdag 13.03.2025 kl. 18:00 - SOBBLs lokaler, St. Mariegade 112, møterom styre.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Håvard Bøe

1.2 Valg av referent

Vedtak:

Valgt ble: Håvard Bøe

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 1
Antall fullmakter: -
Antall stemmeberettigede: 1

I tillegg møtte
Medeiere/andre: -
Fra SOBBL: Håvard Bøe

Vedtak:

Registreringen ble godkjent.

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:

Valgt ble: Zumreta Mustedanagic

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:

Godkjent

2. Årsmelding for 2024

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

Vedtak:

Regnskapet for 2024 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 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

Forslag: Kr. 22 000 til styreleder Christian Mortensen og kr. 5000 hver til styremedlemmene Dag Vetle Søby Jørgensen og Paphada Borgli

Vedtak:

Som forslag

6. Valg

6.1 Valg av styremedlem for 2 år

Paphada Borgli er på valg

Forslag: Zumreta Mustedanagic

Vedtak:

Som forslag

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Zumreta Mustedanagic er på valg

Vedtak:

Det var ingen kandidater til vervet, og varamedlem vil bli valgt på et senere tidspunkt.

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

Vedtak:

Styret fungerer som valgkomite

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

Vedtak:

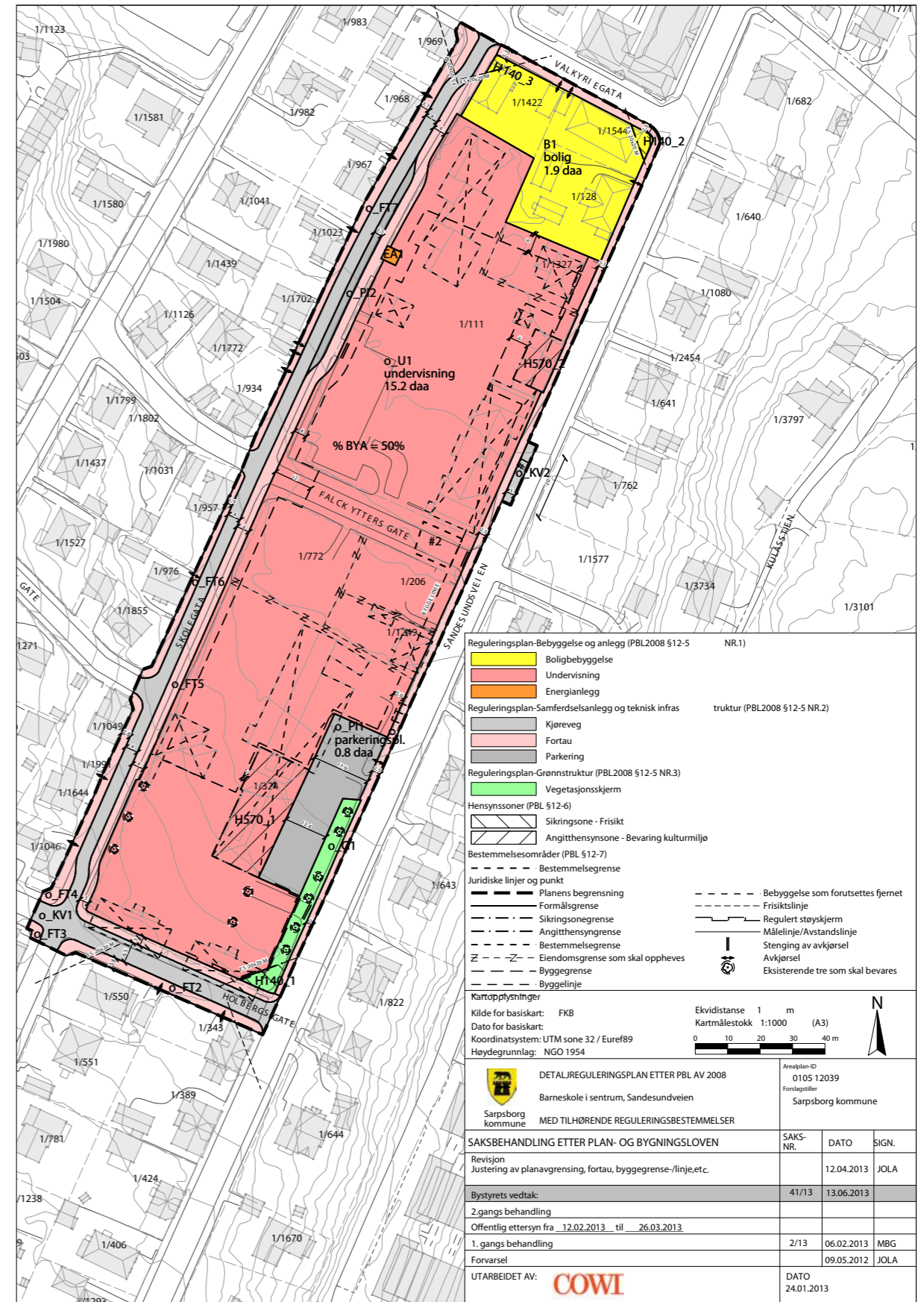
Delegat: Christian Mortensen

Varadelegat: Dag Vetle Søby Jørgensen

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.

Sarpsborg, 13.03.2025

Håvard Bøe, møteleder (sign.)
 Zumreta Mustedanagic, protokollvitne (sign.)





Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for Sandesundsveien barneskole



(Kilde; Link Arkitektur AS)

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre 13.06.2013

Datert: 24.01.2013 Revidert: 12.04.13

Planen er utarbeidet av COWI AS

Innholdsfortegnelse	SIDE
1 FORMÅLSPARAGRAF	4
2 REGULERINGSFORMÅL.....	4
2.1 Bebyggelse og anlegg. Jfr. PBL § 12-5, 2. ledd nr. 1:.....	4
2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Jfr. PBL § 12-5, 2. ledd nr. 2:	4
2.3 Grønnstruktur. Jfr. PBL § 12-5, 2. ledd nr. 3:	4
2.4 Hensynssoner. Jfr. PBL § 12-6.	4
2.5 Bestemmelsesområder. Jfr. PBL § 12-7.	4
3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER.....	4
3.1 Opparbeidelse av samferdselsanlegg	4
3.2 Stenging av eksisterende avkjørsler.....	4
3.3 Opparbeidelse av utomhusareal	5
3.4 Opparbeidelse av støyskjerming	5
3.5 Opparbeidelse av frisisiktsoner	5
3.6 Miljøtekniske grunnundersøkelser	5
3.7 Godkjenning av veg-, vann- og avløpstiltak	5
4 FELLESBESTEMMELSER	5
4.1 Kulturminner.....	5
4.2 Universell utforming.....	5
4.3 Støy	5
4.4 Luftkvalitet	6
4.5 Fordrøyning av overvann.....	6
4.6 Midlertidig skole drift i bygge- og anleggsperiode	6
5 BEBYGGELSE OG ANLEGG	6
5.1 Planer for utomhus og massedeponi	6
5.2 Bolig (B1)	7
5.3 Undervisning (o_U1) - Generelt	7
5.4 Undervisning (o_U1) – Estetikk og utomhus	8
5.5 Energianlegg (EA1)	9
6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	9
6.1 Kjørevei (o_KV 1)	9
6.2 Kjørevei (o_KV2).....	9
6.3 Fortau (o_FT1 - o_FT7).....	9
6.4 Parkering (o_PI1, o_PI2)	9
6.5 Interne justeringer	9
7 GRØNNSTRUKTUR.....	10
7.1 Grønnstruktur (o_G1)	10
8 HENSYNSSONER	10

8.1	Bevaring av kulturmiljø (H570_1, H570_2)	10
8.2	Frisiktsone (H140_1 - H140_3).....	10
9	BESTEMMELSEOMRÅDER.....	10
9.1	Bestemmelsesområde for trafikkregulering (#1).....	10
9.2	Bestemmelsesområde for utforming (#2).....	10

1 FORMÅLSPARAGRAF

Hovedhensikten med planforslaget er å legge til rette for etablering av ny Sandesundsveien barneskole, i tråd med overordnede planer, bestemmelser og retningslinjer for arealbruk og med vekt på blant annet estetikk, trafiksikkerhet, høy utnyttelse og gode utearealer. Det er et sentralt mål å legge til rette for reduksjon i biltrafikk og økning i antall gående og syklende.

2 REGULERINGSFORMÅL

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

2.1 Bebyggelse og anlegg. Jfr. PBL § 12-5, 2. ledd nr. 1:

- Bolig (B1)
- Undervisning (o_U1)
- Energianlegg (EA1)

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Jfr. PBL § 12-5, 2. ledd nr. 2:

- Kjøreveg (o_KV1 – o_KV2)
- Fortau (o_FT1 - o_FT7)
- Parkering (o_P11, o_P12)

2.3 Grønnstruktur. Jfr. PBL § 12-5, 2. ledd nr. 3:

- Grønnstruktur (o_G1)

2.4 Hensynssoner. Jfr. PBL § 12-6.

- Sikringssoner - Frisiktsone mot veg (H140_1 - H140_3)
- Bevaring av kulturmiljø (H570_1, H570_2)

2.5 Bestemmelsesområder. Jfr. PBL § 12-7.

- Bestemmelsesområde for trafikkregulering (#1)
- Bestemmelsesområde for utforming (#2)

3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

3.1 Opparbeidelse av samferdselsanlegg

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor o_U1 skal o_KV1, o_FT1 til o_FT7, P11, o_P12, være ferdig opparbeidet, med unntak av de deler av nevnte anlegg som berører Holbergs gate, som skal være ferdig opparbeidet senest 4 måneder etter gitt brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor o_U1. Jfr. PBL § 12-7, 1. ledd nr. 10.

3.2 Stenging av eksisterende avkjørsler

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor o_U1 skal eksisterende avkjørsler fra området til Sandesundsveien og Skolegata være stengt. Jfr. PBL § 12-7, 1. ledd nr. 10.

3.3 Opparbeidelse av utomhusareal

Senest 1 år etter gitt brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor felt o_U1 skal leke- og aktivitetsareal være ferdig opparbeidet. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 10.

3.4 Opparbeidelse av støyskjerming

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor o_U1 skal støyskjermingstiltak langs Sandesundsveien og Holbergs gate være ferdig opparbeidet. Støyskjerming som forutsetter riving av eksisterende bebyggelse skal være ferdig opparbeidet senest 1 år etter gitt brukstillatelse for ny bebyggelse. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 10.

3.5 Opparbeidelse av frisiktsoner

Frisiktsonen H140_1 skal etableres samtidig med veianlegget. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 10.

3.6 Miljøtekniske grunnundersøkelser.

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor felt o_U1 som berører grunnen skal det gjennomføres miljøtekniske grunnundersøkelser. Dersom grunnundersøkelsene viser at grunnen er forurenset, skal det utarbeides tiltaksplan for håndtering av forurensete masser, som skal godkjennes av forurensningsmyndighet. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 10.

3.7 Godkjenning av veg-, vann- og avløpstiltak

Før arbeid med veg, vann- og avløpstiltak tillates igangsatt skal tiltakene være godkjent av berørt kommunal forvaltningsmyndighet. Anlegg som skal overtas av Sarpsborg kommune skal utføres etter kommunal norm. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 10.

4 FELLESBESTEMMELSER**4.1 Kulturminner**

Dersom det under anleggsarbeidet treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. Juni 1978 nr. 50, § 8. Den eldste skolebygningen til Sarpsborg høyere Almueskole, som ligger i felt H 570_2, skal bevares der den står. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 6.

4.2 Universell utforming

Ved utbygging og gjennomføring skal tiltak innenfor planområdet utformes etter prinsippene om universell utforming, slik at alle befolkningsgrupper sikres en best mulig tilgjengelighet. Jfr. §§ PBL 12-7, 1 ledd nr. 4 og 29-3.

4.3 Støy

For ny støyfølsom bebyggelse skal støynivå på sentrale leke- og aktivitetsområder og utenfor rom med støyfølsom bruk ikke overstige 55 dB. Støy i undervisningsrom/møterom skal ikke overstige 30 dB, støy i oppholdsrom skal ikke overstige 32 dB og støy i kontor skal ikke overstige 35 dB (fra utendørs lydkilder). Det skal om nødvendig gjøres ytterligere lokale støyskjermingstiltak enn tiltak som nevnt i bestemmelsenes pkt. 3.4. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 3.

4.4 Luftkvalitet

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

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

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

4.5 Fordrøyning av overvann

Overvann fra felt for bebyggelse og anlegg, samt parkeringsanlegg skal fordrøyves lokalt. Jfr. § PBL 12-7, 1 ledd nr. 4.

4.6 Midlertidig skole drift i bygge- og anleggsperiode

Midlertidige tiltak, som har til hensikt å opprettholde skole drift i bygge- og anleggsperioden for ny skolebebyggelse, kan av plan- og bygningsmyndighet unntas krav i disse reguleringsbestemmelsene. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 1, 2, 4.

5 BEBYGGELSE OG ANLEGG**5.1 Planer for utomhus og massedeponi**

- Som en del av byggesøknadsbehandlingen skal det foreligge målsatt utomhusplan i hensiktsmessig målestokk. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 1 og 4. Denne skal minimum vise:
 - Avgrensninger for utomhusplanen med framtidige og omsøkte bygg/tiltak markert, påført piler for adkomst- og inngangforhold.
 - Terrenghold med eksisterende koter, prosjekterte koter og nødvendige punkthøyder.
 - Plassering av leke- og aktivitetsarealer for skolens elever med angivelse av apparater, møblement og andre installasjoner.
 - Trafikkforhold med kjøreveier og gangveier, plasser og parkering. Hovedatkomst for gående, syklende og kjørende, veibredder, nødvendig snuplass, fremkommelighet for utrykningskjøretøy og renovasjonsbiler, m.m. samt parkering for bil og sykkel.
 - Tekniske forhold som vann- og avløpstrasé, avrenning, håndtering av overflatevann og arealenes materialbruk.
 - Plassering og markering av brannkummer.
 - Plassering av støyskjerming.
 - Plassering av oppsamlingsutstyr for avfall.
 - Vegetasjon og grøntanlegg skal vises med eksisterende vegetasjon som skal bevares og områder de tekniske anlegg og andre terrenginngrep får konsekvenser for vegetasjon.
 - Plassering av belysning.
 - Plassering av skilt.
 - Plassering av eventuelle transformatorstasjoner og andre tekniske anlegg.

- b) Plan for lekeapparater, aktivitetsanlegg og andre installasjoner kan om nødvendig skilles ut i egen plan i hensiktsmessig målestokk. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 1.
- c) Utomhusplaner som ikke oppfyller intensjonene i reguleringsplanen på en tilfredsstillende måte, kan avslås av kommunen. Jfr. pkt. 1, Formålsparagrafen.
- d) Som del av byggesøknadsbehandlingen skal det foreligge plan for riggområdet og midlertidige massedeponier i hensiktsmessig målestokk. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 1.
- e) Som del av byggesøknadsbehandlingen skal det foreligge faseplan for drift av skolearealer og rigg- og anleggsområder for ulike deler av bygge- og anleggsfasen for tiltaket. Om hensiktsmessig kan faseplanen slås sammen med plan for riggområde og massedeponier. Planen skal i tillegg til visuell presentasjon også redegjøre for ivaretagelse av elevenes sikkerhet under bygge- og anleggsfasen. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 1.

5.2 Bolig (B1)

- a) Felt for boligbebyggelse, B1, er privat område. Jfr. § 12-7, 1 ledd nr. 14.
- b) Innenfor felt B1 tillates det etablert boligbebyggelse, inkludert tilhørende anlegg. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 1.
- c) For feltet B1 er maksimal BYA 50 %. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 1.
- d) Innenfor feltet B1 er maks gesims-/mønehøyde 7,5 meter. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 1.
- e) Byggelinje for ny bebyggelse innenfor felt B1 skal plasseres i formålsgrænse mot offentlig fortau, men tilpasses frisiktsoner. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 2.

5.3 Undervisning (o_U1) - Generelt

- a) Felt for undervisning, o_U1, er offentlig område. Jfr. § 12-7, 1 ledd nr. 14.
- b) Innenfor feltet tillates det etablert bebyggelse for undervisning, inkludert tilhørende anlegg, som for eksempel uteoppholdsarealer for elever og bebyggelse for skolefritidsordning. Det tillates også oppført idretts- og samlingsarealer som integrert del av skoleanlegget. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 1.
- c) Innenfor feltet o_U1 tillates det oppført bebyggelse med maksimal gesimshøyde inntil 15 meter målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå, inntil kotehøyde + 51 meter. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 1.
- d) Tekniske anlegg, som ventilasjonssystemer, tillates etablert over maksimal høydebegrensning for bebyggelse, men maksimalt inntil 18,5 meters høyde målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå, inntil kotehøyde + 54,5 meter. Tekniske anlegg skal trekkes minimum 3 meter inn fra gesims. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 1.
- e) For feltet o_U1 er maksimal BYA 50 %. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 1.
- f) Innenfor feltet tillates det etablert energianlegg, som for eksempel transformatorstasjoner for fordeling av strøm, som del av bebyggelse eller frittstående konstruksjon på utomhusareal. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 1. Transformatorstasjonen skal vises som del av utomhusplan. Jfr. pkt. 5.1. Tilhørende strømledninger skal etableres som jordkabler. Jfr. PBL § 12-7, nr. 2.
- g) Innenfor feltet tillates det ikke etablert areal for bilparkering. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 7.

- h) Parkeringsareal for sykkel skal dimensjoneres etter følgende krav: Minimum 0,7 parkeringsplass per ansatt og minimum 0,25 parkeringsplasser per elev. Minimum 25 % av disse skal være overdekket. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 7.
- i) Bebyggelse skal etableres innenfor byggegrenser. Utenfor byggegrenser tillates det etablert støttemurer, støyskjermer og andre mindre konstruksjoner/installasjoner. Jfr. PBL § 12-7, nr. 2.

5.4 Undervisning (o_U1) – Estetikk og utomhus

- a) Terreng internt på planområdet skal gis en enhetlig og estetisk utforming. Mellom ulike terrengnivåer skal det opparbeides en funksjonell og estetisk overgang. Store terrengsprang tillates ikke. Terrengsprang over 1,20 innenfor feltet skal inndeles i nivåer. Dette gjelder ikke eksisterende støttemurer. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 1.
- b) Bebyggelse og konstruksjoner skal preges av god kvalitet, form, materialbehandling og fargesetting. Tradisjonell materialbruk, som treverk, teglstein eller murpuss, skal være dominerende, men det tillates bruk av moderne materialer som kontrastskapende elementer. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 1.
- c) Bebyggelsen skal ha et modernistisk uttrykk og et rolig, men variert formspråk, som speiler bebyggelsens funksjon, samt et ensartet preg som gjenspeiles i planområdet som helhet og gir en estetisk, nyskapende og respektfull kontrast mot tilgrensende bebyggelse. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 1.
- d) Takkonstruksjoner skal være flate eller pulttak. Svak tosidig helning på tak av hensyn til overvannsavrenning tillates dersom gesims ligger på høyere kotehøyde enn "møne". Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 1.
- e) Bebyggelsen skal deles opp i ulike bygningsvolumer, men bebyggelsen tillates å være sammenhengende. Store, sammenhengende fasader, som gir vesentlig nær- eller fjernvirkning, skal oppdeles ved hjelp av estetiske virkemidler. Der hvor bebyggelsen krysser tidligere Falck Ytters gate, skal majoriteten av fasade ha et transparent preg. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 1.
- f) I tilknytning til bebyggelse for undervisning skal det etableres leke- og aktivitetsarealer for elever med et tilstrekkelig og mangfoldig utvalg av apparater og møblelement tilpasset ulike aldersgrupper og funksjonsbehov ved skolen. Det skal etableres minimum 10 m² leke- og aktivitetsarealer per elev utendørs. Minimum 30 % av leke- og aktivitetsarealet skal være "grønne" flater. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 4. Det er gitt rekkefølgebestemmelser for etableringen av leke- og aktivitetsarealer. Jfr. pkt. 3.3.
- g) Eventuell ballplass skal plasseres på eller som del av H570_1. Dersom ballplassen skal etableres med vegger, skal disse utformes på en slik måte og med materialer som i størst mulig grad absorberer og minimerer støy for omgivelsene. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 2.
- h) Regulert støyskjerm skal være minimum 2 meter høy og utføres med punkt boring av stolper som fundament, ikke langsgående betongfundamenter. Det skal tilstribes minst mulig skade på rotsystemet til nærtstående trær ved plassering av stolpene. Støyskjermen skal ha et varierende estetisk uttrykk, hvor deler av den skal være transparent. Det skal være gjennomgangsmuligheter på minimum 2 steder. Det tillates justeringer av plassering og utforming av

regulerte skjermingstiltak, forutsatt at tilfredsstillende skjermingseffekt opprettholdes og de estetiske og funksjonelle forholdene forbedres. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 2.

- i) Eksisterende trær markert som "eksisterende tre som skal bevares" på plankartet skal som hovedregel videreføres. Regulerte trær tillates felt dersom sykdom på disse tilsier at dette er nødvendig eller hensiktsmessig. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 2.

5.5 Energianlegg (EA1)

- a) Energianlegg EA1 er privat. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 14.
- b) Innenfor formålet tillates det transformatorstasjon for elforsyning av nærliggende bebyggelse. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 1.

6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 Kjørevei (o_KV 1)

- a) Kjørevei o_KV1 er offentlig vei og atkomst til o_U1. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 14.
- b) Atkomst fra kjøreveier tillates som vist med avkjørselspil på plankart. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 7.
- c) Eksisterende atkomster fra kjøreveier som vist med symbol på plankart skal stenges. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 2.
- d) Det er gitt rekkefølgebestemmelser for stenging av avkjørsler. Jfr. pkt. 3.2.

6.2 Kjørevei (o_KV2)

- a) Kjørevei o_KV2 er offentlig vei. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 14.

6.3 Fortau (o_FT1 - o_FT7)

- a) Fortau, o_FT1 - o_FT7, er offentlig fortau. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 14.
- b) Det er gitt rekkefølgebestemmelser for etableringen av fortau. Jfr. pkt. 3.1.

6.4 Parkering (o_PI1, o_PI2)

- a) Parkering, o_PI1, er offentlig parkeringsplass. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 14.
- b) Parkering, o_PI2, er offentlig parkeringsplass og skal ha funksjon som "hente-/bringesone" for elever. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 1.
- c) Innenfor felt o_PI1 tillates det maksimalt etablert 16 parkeringsplasser, fordelt på 10 HC-plasser, 5 plasser for besøkende til skolen og 1 plass for ambulerende vaktmestertjeneste, i tillegg til varemottak. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 7.
- d) Det er gitt rekkefølgebestemmelser for etableringen av parkeringsplasser. Jfr. pkt. 3.1.

6.5 Interne justeringer

- a) Innenfor hovedformålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates det interne justeringer mellom underformål dersom justeringene skaper en mer funksjonell vei- og trafikksituasjon, samtidig som opprinnelige hensyn tilfredsstilles. Justeringene skal godkjennes av kommunal plan- og vegmyndighet før utførelse. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 1.

7 GRØNNSTRUKTUR

7.1 Grønnstruktur (o_G1)

- a) Grønnstruktur o_G1 er offentlig grønnstruktur. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 14.
- b) Eksisterende trær markert som "eksisterende tre som skal bevares" på plankartet skal som hovedregel videreføres som del av grønnstrukturen. Regulerte trær tillates felt dersom sykdom på disse tilsier at dette er nødvendig eller hensiktsmessig. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 2.

8 HENSYNSSONER

8.1 Bevaring av kulturmiljø (H570_1, H570_2)

- a) Innenfor felt H570_1 skal grunnmur til opprinnelig skolebygning bevares og videreføres som del av utomhusarealet til skolen. Bygningskonstruksjonen over grunnmur tillates sanert. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 6.
- b) Innenfor felt H570_2 skal den eldste skolebygningen til Sarpsborg Høyere Almueskole bevares der den står. Bygningen tillates rehabilitert med løsningsvalg foretatt i samråd med bygningsmyndighet. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 6.
- c) Støyskjerm og andre støyskjermingstiltak på eksisterende bygning innenfor felt H570_2 skal gis en utforming som i tilfredsstillende grad ivaretar bygningens estetikk og andre bevaringshensyn. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 6.

8.2 Frisiktsone (H140_1 - H140_3)

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

9 BESTEMMELSESONRÅDER

9.1 Bestemmelsesområde for trafikkregulering (#1)

- a) Felt #1 tillates benyttet til kantstopp for kollektivtrafikk. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 7.

9.2 Bestemmelsesområde for utforming (#2)

- a) Innenfor felt #2 skal tak kles med vegetasjon og utføres med helning fra vest mot øst. I østre begrensnings av taket skal takhøyde være maksimalt 0,49 meter. Jfr. PBL § 12-7, 1 ledd nr. 1.

9.

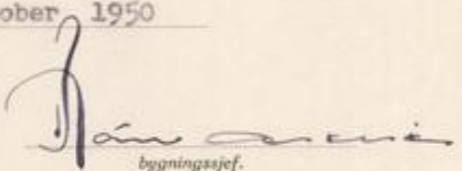
SARPSBORG BYGNINGSRÅD

J.-nr. 350/46 Anm. nr. 200/46

Ferdig attest

Under henvisning til bygningslovens § 142 meddeles, at det for
fru Azora Egge
anmeldte bygningsarbeide på matr.-nr. 1544 ved Sannesundsveien 39
nemlig Hybelgår m/ 12 leil. i 3 etasjer av betongblokk
kan tas i bruk i overensstemmelse med den meddelte approbasjon av 3/12 1946.

Sarpsborg den 4. oktober 1950


bygningssjef.

P.S.
Bygningen er et prøvehus på et nytt byggesystem og er opført m/ Departementets dispensasjon fra den dengang gjeldende bygningslovgivning. Denne ferdigattest er derfor ikke til hinder for at Bygningsrådet, hvis konstruksjonens isolasjonsevne mot fuktighet og varmetap er mindre enn forutsatt, kan komme med krav om forbedring.
Byggherre og ansv.h. har i erklæring dat. 2/10-46 overfor Departementet gått med på dette.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2. Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring

(eierskiftforsikring) og boligkjøperforsikring

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



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

Boligkjøperforsikring

Få hjelpen du trenger!



Unngå bekymring og stress



Spar verdifull tid



Få advokatkostnadene dekket

NÅR

Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.

HVOR

Du kjøper forsikringen via en digital bestillingsløsning i etterkant av budaksept, eller hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.

HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

MED VÅR BOLIGKJØPERFORSIKRING er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 8 500

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 16 900

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Les alt om boligkjøperforsikring på soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Sandesundsveien 39, 1724 Sarpsborg. Gnr. 1, bnr. 1544, andelsnr. 1, org.nummer 954534707 i Sannesundsveien borettslag, oppdragsnr.: 109250215
Megler: Kai Roger Hagen, mobil: 90 64 73 94, e-post: kai.roger.hagen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING


1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



 proaktiv.no



Kai Roger Hagen
Eiendomsmegler MNEF
90 64 73 94
kai.roger.hagen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv - Meglerhuset Borg
Postboks 517, 1703 Sarpsborg, 69 12 60 60, borg@proaktiv.no