

PROAKTIV

Innbydende og
stor 2-roms
andelsleilighet

ST. MARIE GATE 42 - H0407



Våre kontorer

NORDLAND

- **Bodo**
Dronningens gate 18
Tlf: 98 45 35 71
bodo@proaktiv.no

TRØNDELAG

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

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

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, Bergen
Tlf: 55 30 32 00
proaktiv.bergen@proaktiv.no

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

ROGALAND

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

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

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

OSLO

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

AKERSHUS

- **Lorenskog**
Ola Hegerbergsgate 8, Rasta
Tlf: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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



SARPSBORG - SENTRUM

Innbydende og stor 2-roms andelsleilighet i sentrum | Balkong | Heis |
Parkeringsplass | Oppvarming i felleskostnadene!

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: St. Marie gate 42 - H0407, 1706 Sarpsborg

Gnr./Bnr.: Gnr. 1, bnr. 1592, andelsnr. 29, org.nummer 919591803 i St marie plass borettslag

Prisantydning: 2.790.000,-

Omkostninger: 1.240,-

Totalpris: 3.828.376,-

Boligtype: Leilighet

Eierform: Borettslag

Byggeår: 2018

Rom/soverom: 2/1

BRA: 76 m²

Etasje: 4

Garasje/Parkering: Det medfølger en parkeringsplass i garasjeanlegg. I tillegg er det noen gjesteplasser utenfor bygget, ellers gjelder parkering i offentlig gate etter gjeldende regler.

Tomt: 1568 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 8.885,-

Felleskostnader inkl.: Kommunale avgifter, eiendomsskatt, renter, revisjon, forretningsførsel, bygningsforsikring, tv/data, vaktmester, vedlikeholdt, felles strøm, fjernvarme, parkering med mer.

Energimerke: Energiklasse: Grønn B.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	12	21	24
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
28	63		
Vedlegg	Budskjema		

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

Eiendomsmegler MNEF: **Geir Inge Rangøy Johannessen**



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

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

EN NY HVERDAG

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

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

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

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

Eiendomsmegler MNEF **Geir Inge Rangøy Johannessen**



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Sarpsborg

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

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

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

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

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

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

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



SARPSBORG - SENTRUM

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

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

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt i Sarpsborg sentrum, i et boligprosjekt med 38 moderne borettslagsleiligheter. Her bor du meget sentralt med korte avstander til alle byens fasiliteter.

Rett utenfor bygget finnes en hyggelig park og i tillegg er det en stor og solrik felles takterrasse i 5. etasje.

Fra leiligheten kan du ta heisen ned og få med deg ferskt brød, rykende varm kaffe og dagens avis opp igjen.

Om du vil lage middagen hjemme har du kort vei til nærliggende dagligvarebutikker med ferske råvarer. Kanskje vil du heller ut og spise? I nærheten finner du flere gode spisesteder.

Kulturtilbudene er også mange, med kino, konserter, teater og



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 St. Maries plass Linje 2, 12, 14, 131, 133, 138, 143, 633, 640	1 min 0.1 km
🚶 Sarpsborg stasjon Linje RE20	9 min 0.7 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 35 min
✈ Sandefjord lufthavn Torp	1 t 51 min

DAGLIGVARE

Coop Extra St. Marie Gate Post i butikk, PostNord	4 min 0.3 km
Rema 1000 Vatvedt Torg	5 min

VARER/TJENESTER

📦 Storbyen	12 min
🏪 Apotek 1 Løven Sarpsborg	3 min

SPORT

🏊 Kulås idrettsanlegg Friidrett	7 min 0.5 km
⚽ Eilertsevja grusbane Fotball	13 min 0.9 km
🏊 Sports Club Sarpsborg	0 min
🏊 SKY Fitness Sarpsborg	3 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 St. Marie Gate 16 Sarpsborg	5 min
🚗 Rådhuset p-plass bak Sarpsborg Ko...	7 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



utstillinger.

Det fine med å bo i sentrum er at du velger selv, og alt er så nært i avstand og tid.

Med leilighet i St. Marie Plass Borettslag vil du ha kort vei til Kulåsparken, et flott naturparkanlegg i hjertet av Sarpsborg by. Den er Østfolds største og mest populære bypark og huser store og små arrangementer. I tillegg finnes tur- og joggstier, trenings- og lekeapparater, fontener og skulpturer.

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

Sarpsborg kan skryte av å ha Norges eldste og lengste gågate. Her finner du små og store butikker med noe for enhver smak.

Allerede i 1971 ble deler av St. Marie gate omgjort til gågate. I forbindelse med 1000-årsjubileet ble gågaten opprustet med nytt dekke, nye møbler, belysning og kunstinstallasjoner. I tillegg nytt varmekabelanlegg som holder gaten snø- og isfri om vinteren.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

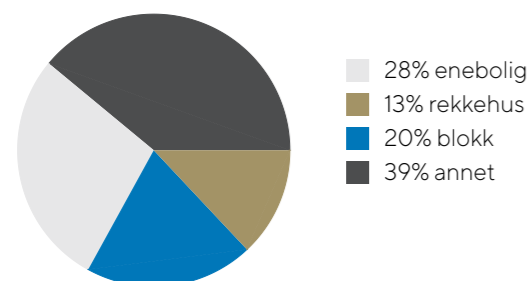


Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.

Adkomst

Fra Sarpsborg sentrum: følg Kirkegata østover og ta til venstre inn Oscar Pedersens vei. Ta så til høyre inn på St. Marie gate og følg veien forbi parken. St. Marie Plass er så beliggende på høyre hånd.

BOLIGMASSE

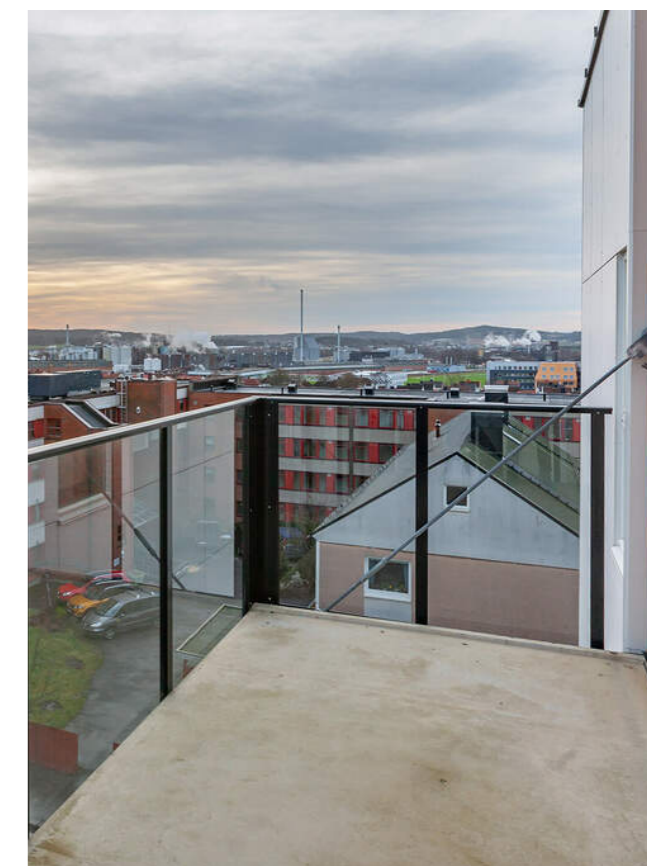


SKOLER

Sandesundsveien barneskole (1-7 kl.) 426 elever, 24 klasser	16 min 1.2 km
Hafslund barneskole (1-7 kl.) 374 elever, 20 klasser	27 min 1.9 km
Lande barneskole (1-7 kl.) 427 elever, 22 klasser	6 min 2.1 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 592 elever, 36 klasser	16 min 1.2 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 357 elever, 24 klasser	26 min 1.8 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	14 min 1.1 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	8 min 4 km

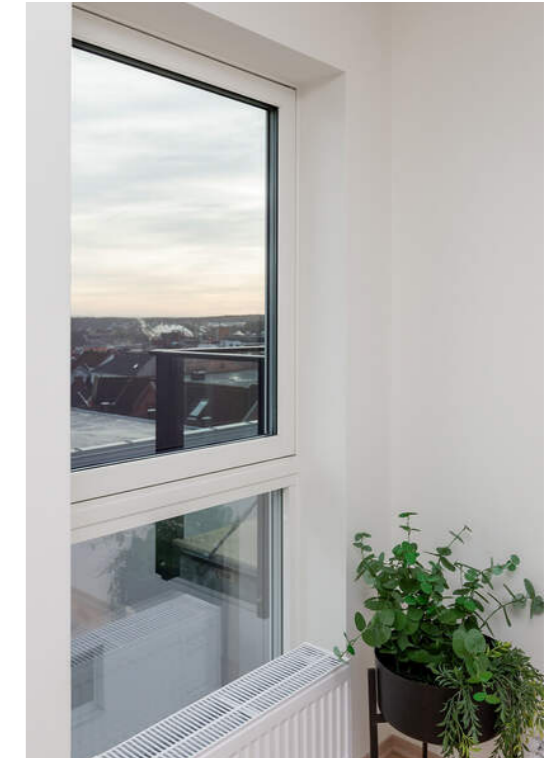
BARNEHAGER

Kulås barnehage (0-5 år) 68 barn	3 min 0.3 km
Bamsebo barnehage (1-5 år) 25 barn	6 min 0.4 km
St Olavs barnehage (0-5 år) 105 barn	7 min 0.5 km



VELKOMMEN TIL ST. MARIE GATE 42 - H0407

Innbydende og stor 2-roms andelsleilighet i sentrum | Balkong |
Heis | Parkeringsplass | Oppvarming i felleskostnadene!



BYGGEMÅTE

Bærekonstruksjon i plassstøpt betong, i kombinasjon med stålsøyler og bjelker.
Yttervegger i isolert bindingsverk i tre, fasadematerialer i trekledning, fasadeplater og puss-system.
Trevinduer med 2-lags energiglass innad slående.

Takkonstruksjon med bæring i betong som er isolert og teknet.

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

Parkering

Det medfølger en parkeringsplass i garasjeanlegg.
I tillegg er det noen gjesteplasser utenfor bygget, ellers gjelder parkering i offentlig gate etter gjeldende regler.

VELKOMMEN INN!

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



energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Innhold

Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder:

Gang, mellomgang, stue/kjøkken med utgang til balkong, soverom, bad og bod.

Det tilkommer sportsbod i kjeller.

Areal

Primærrrom: 72 kvm, Bruksareal: 76 kvm

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

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Standard

Leiligheten er lys og delikat med god standard. Boligblokken stod ferdig i 2018 og leiligheten er ikke bebodd.

Kjøkken har godt med skaplass og har åpen løsning mot stuen. Det er integrerte hvitevarer som komfyr og platetopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjøl/frys medfølger også. Kjøkkeninnredning har hvite slette fronter.

Stuen er lys og trivelig med god plass til både sofa og spiseplass. Med store vinduer er det godt med lysinnslipp, som gir et naturlig lys. Fra stuen er det utgang til balkong.

Pent flislagt bad som innehar servant, vegghengt toalett og

dusj mot gulv med dusjvegger i glass.

Det er opplegg til vaskemaskin og tørketrommel på badet.

Ett romslig soverom.

På veggene er det malt og fliser. Gulvene har fliser og parkett. Himling har malte flater.

Porttelefon ved hovedinngang med svarapparat i leiligheten.

Det er heis i bygget.

Oppvarming

Oppvarming fra fjernvarmeanlegg, som vannbårent anlegg med radiatorer.

Varmtvann og oppvarming er inkludert i felleskostnadene.

Elektriske varmekabler på bad.

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

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









PLANTEGNINGER



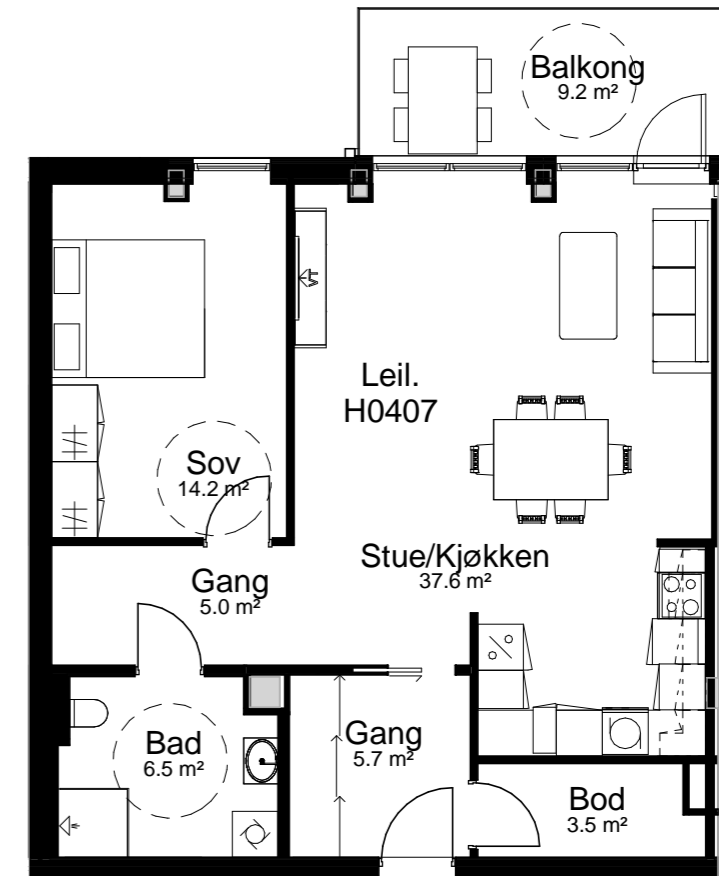
St. Mariegate 42

4. Etasje



Tegningen er ikke målbar

P-Rom H0407		BRA H0407		Vedlegg:	NR:
Name	Area	Name	Area		
H0407	72 m ²	H0407	76 m ²		



Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

Leilighetstype H0407

Prosjekt St. Mariegate 42, 1706 Sarpsborg	GNR 1	BNR 1592	FNR -	SE -	Tegningsstatus Prospekt	Prosjekt nr. 1732	Dato 29.11.17
Prosjekterende PÖYRY	Oppdragsgiver PEAB	Byggherre EVR	Skala 1:100	Tegnings nr. A-01-04-407	PROAKTIV.NO	Index A03	23

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 1 568 kvm, Eierform: Fellestomt. Tomten er så og si fullt utbygget. Det er opparbeidet asfaltert parkeringsplass mellom bygget og parken.

Parkering

Det medfølger en parkeringsplass i garasjeanlegg. I tillegg er det noen gjesteplasser utenfor bygget, ellers gjelder parkering i offentlig gate etter gjeldende regler.

BORETTSLAGET / ØKONOMI

Borettslaget

Borettslag: St Marie plass borettslag, Orgnr.: 919591803
Andelsnr.: 29
Andel fellesgjeld: 1037136

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.

Borettslaget har en avtale med IF Skadeforsikring om garantert betaling av felleskostnader.

Borettslaget har IN-ordning og andelseiere kan derfor om ønskelig betale ned hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Ta kontakt med megler for vilkår og mer informasjon om IN-ordningen.

Iht. borettslagsloven kan man bare eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan være andelseiere.

Dokumenter for borettslaget kan fås ved henvendelse til megler.

Forkjøpsrett

Ingen.

Forretningsfører

Solibo AS

Forsikring

IF Skadeforsikring med polisnr. SP1331832.

Felleskostnader

Felleskostnader pr.mnd kr. 8 885,-
Felleskostnader inkluderer: Kommunale avgifter, eiendomsskatt, renter, revisjon, forretningsførsel, bygningsforsikring, tv/data, vaktmester, vedlikeholdt, felles strøm, fjernvarme, parkering med mer.

Andel fellesgjeld/fellesformue

Andel fellesgjeld pr kr 1 037 136,-

Lånevilkår

Lånene er fordelt som følger:
Annuitetslån med nedbetaling over 30 år.
Lånets 5 første år er avdragsfrie, lånets totale løpetid er således 5 år med avdragsfrihet + 30 år med nedbetaling, totalt 35 år.
Långiver er OBOS Bank og er totalt kr. 40.157.143,- pr 30.12.2020.
Første avdrag forfaller til betaling 30.09.2023.
Borettslaget har tatt høyde for 2,15% rente i 2022.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 30.10.2018. Denne kan fås ved henvendelse til megler.

Utleie

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..

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Borettslaget

Borettslag: St Marie plass borettslag, Orgnr.: 919591803
Andelsnr.: 29
Andel fellesgjeld: 1037136

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.

Borettslaget har en avtale med IF Skadeforsikring om garantert betaling av felleskostnader.

Borettslaget har IN-ordning og andelseiere kan derfor om ønskelig betale ned hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Ta kontakt med megler for vilkår og mer informasjon om IN-ordningen.

Iht. borettslagsloven kan man bare eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan være andelseiere.

Dokumenter for borettslaget kan fås ved henvendelse til megler.

OFFENTLIGE FORHOLD

Reguleringsmessige forhold

Gjeldende plangrunnlag er Ingeniør Løvestads plan vedtatt 29.05.2014.
Planen har ingen bestemmelser.

Eiendommens betegnelse

Andelsnr. 29 Orgnr. 919591803 i Sarpsborg kommune

Vei/vann/avløp

Offentlig tilknyttet.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

2 790 000,- (Prisantydning)
1 037 136,- (Andel av fellesgjeld)

3 827 136,- (Pris inkl. fellesgjeld)

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

1 240,- (Omkostninger totalt)

3 828 376,- (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 ikke tegnet Boligselgerforsikring i forbindelse med salget av eiendommen.

Boligkjøperpakke

Proaktiv har i samarbeid med If lansert et gunstig forsikringskonsept, som innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert i en pakke til en meget konkurransedyktig pris.

Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rente dekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte. Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Nye arealbegreper

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

De nye arealbegrepene for bolig er:

-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse.

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

Løsøre og tilbehør

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

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

Lov om hvitvasking

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

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

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

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

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

Eier

Sarpsborg Sentrumbolig AS

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Meglers provisjon kr. 52 500,- betales av selger.

Tinglysing av hjemmel

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

Salgsoppgave

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: Geir Inge Rangøy Johannessen

Dato salgsoppgave
24.1.2025

VEDLEGG

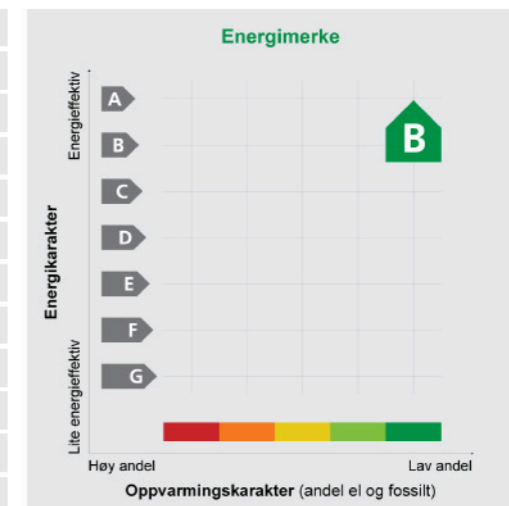
«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



ENOVA

Adresse	St. Marie gate 42
Postnr	1706
Sted	SARPSBORG
Lelighetsnr.	
Gnr.	1
Bnr.	1592
Seksjonsnr.	2
Festenr.	
Bygn. nr.	367702
Bolignr.	H0407
Merkenr.	A2022-1386671
Dato	25.04.2022



Innmeldt av JAN PETTER BJERKNES

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

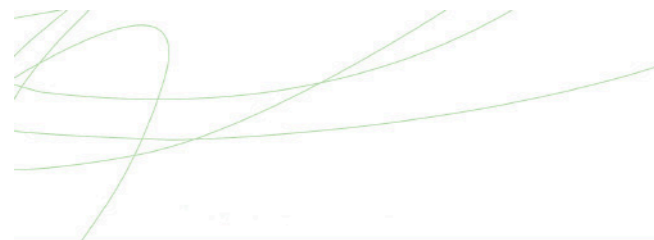
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Luft kort og effektivt

Nærmere informasjon, se vedlegg 1

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

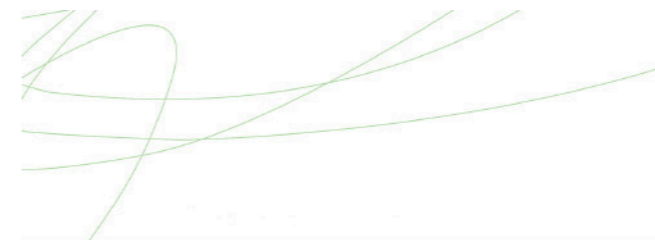
Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energi-

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

Tiltaksliste: Se vedlegg 1 til energiattesten

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

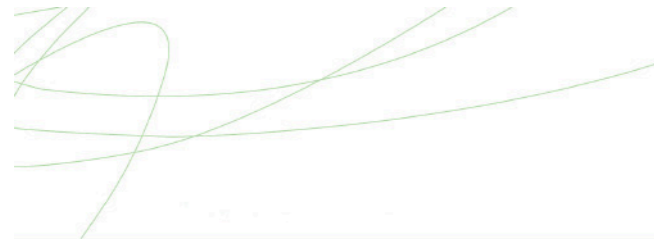
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt av ekspert med enkel registrering.	
Bygningskategori:	Boligblokker	
Bygningstype:	Leilighet	
Byggeår:	2018	
Bygningsmateriale:	Betong	
BRA:	76	
Ant. etg. med oppv. BRA:	1	
Detaljert vegger:	Nei	
Detaljert vindu:	Nei	
Dato for lekkasjetallmåling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	Energiregler 2010	Angis kun for nybygg

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: St. Marie gate 42
 Postnr/Sted: 1706 SARPSBORG
 Leilighetsnummer:
 Bolignr: H0407
 Dato: 25.04.2022 15:02:24
 Energimerkenummer: A2022-1386671
 Ansvarlig for energiattesten: ST MARIE PLASS BORETTSLAG
 Energimerking er utført av: JAN PETTER BJERKNES

Gnr: 1
 Bnr: 1592
 Seksjonsnr: 2
 Festenr:
 Bygnnr: 367702

Brukertiltak**Tips 1: Luft kort og effektivt**


Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og veggger.

MEGLEROPPLYSNINGER

Borettslag:	St. Marie Plass Borettslag, org.nr. 919591803 i Sarpsborg Kommune, gnr. 1, bnr. 1592
Styrets leder:	Knut Gunnar Borgmo, mail; Knut.borgmo@gmail.com
Forsikringselskap:	IF Skadeforsikring Polise nr: SP1331832 Forsikringen inkluderer sikrings mot tap i fht ubetalte felleskostnader
Hjemmeloverføring/ Notering av pant	Til Statens Kartverk Ullensvang Tinglysing borettslag, 5788 Kinsarvik
Hjemmelshaver:	Sarpsborg Sentrumsbolig AS
Boligen:	Andel nr. 29
Felleskostnader pr mnd	kr 3.648,- Til dekning av bl. annet: Kommunale avgifter, eiendomsskatt, revisjon, forretningsførsel, bygningsforsikring, TV/data, vaktmester, andre driftskostnader, vedlikehold og avsetning til vedlikeholdsfond, felles strøm, fjernvarme, serviceavtaler tekniske anlegg, parkering
Lånekostnader fellesgjeld/mnd	kr. 1.858,- fra 01.01.2022
Parkering	kr. 100,- pr mnd.
Andel fellesgjeld pr. 31.12.21:	kr 1.037.136,-
Lånevilkår fellesgjeld:	Annuitetslån med nedbetaling over 30 år. Lånets 5 første år er avdragsfrie, lånets totale løpetid er således 5 år med avdragsfrihet + 30 år med nedbetaling, totalt 35 år. Långiver er OBOS Bank og er totalt kr. 40.157.143,- pr. 30.12.20.. Første avdrag forfaller til betaling 30.09.2023 og vil for ovennevnte andel utgjøre ca kr. 1.940,- pr mnd. Borettslaget har tatt høyde for 2,15 % rente i 2022 Det er mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld om man ønsker dette.
Andel formue pr. 31.12.20:	kr. 18.188,-
Eierskiftegebyr	kr. 5.995,- inkl. mva innbetales til forretningsfører, konto 1503.24.37270
Forretningsfører:	FRAM Forvaltning as Jens Wilhelmsens gate 3, 1671 Kråkerøy Tlf. 69 14 70 70

Sarpsborg, 9. desember 2021

Med vennlig hilsen
For FRAM Forvaltning AS


Linda Landgraff
Mail: linda@framforvaltning.no

Vedtekter for St. Marie Plass Borettslag

organisasjonsnummer 919 591 803

vedtatt på ekstraordinær generalforsamling _____

§ 1 Formål

St. Marie Plass Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom.

§ 2 Forretningskontor og forretningsførsel

Borettslaget ligger i Sarpsborg Kommune. Forretningsfører er FRAM Forvaltning AS som har forretningskontor i Sarpsborg kommune.

§ 3 Andeler og andelseiere

Borettslaget har 38 andeler hvor hver andel er pålydende kr. 5.000,-. Lagets totale andelskapital er således kr. 190.000,-

§ 4 Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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.

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre ut over det som følger av § 5-4 til § 5-6 i lov om borettslag.

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

§ 5 Andelseiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til i forsvarlig stand. Vedlikeholdet omfatter 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 karmen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-12.

§ 6 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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.

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

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også 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.

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 unødigg ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

§ 7 Pålegg om salg og fravikelse

7-1 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.

7-2 Pålegg om salg

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.

7-3 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 tvangsfullbyrdselslovens kapittel 13.

§ 8 Felleskostnader og pantesikkerhet

8-1 Felleskostnader

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

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.

8-2 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 beslutes gjennomført.

§ 9 Styret og dets vedtak

9-1 Styret

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer.

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Styreleder og styremedlemmer kan gjenvelges.

Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

9-2 Styrets oppgaver

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.

9-3 Styrets vedtak

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.

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.

9-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

§ 10 Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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.

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

Generalforsamlingen kan ikke fatte vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen.

10-6 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.

§ 11 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

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

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.

11-2 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.

11-3 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.

§ 12 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

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

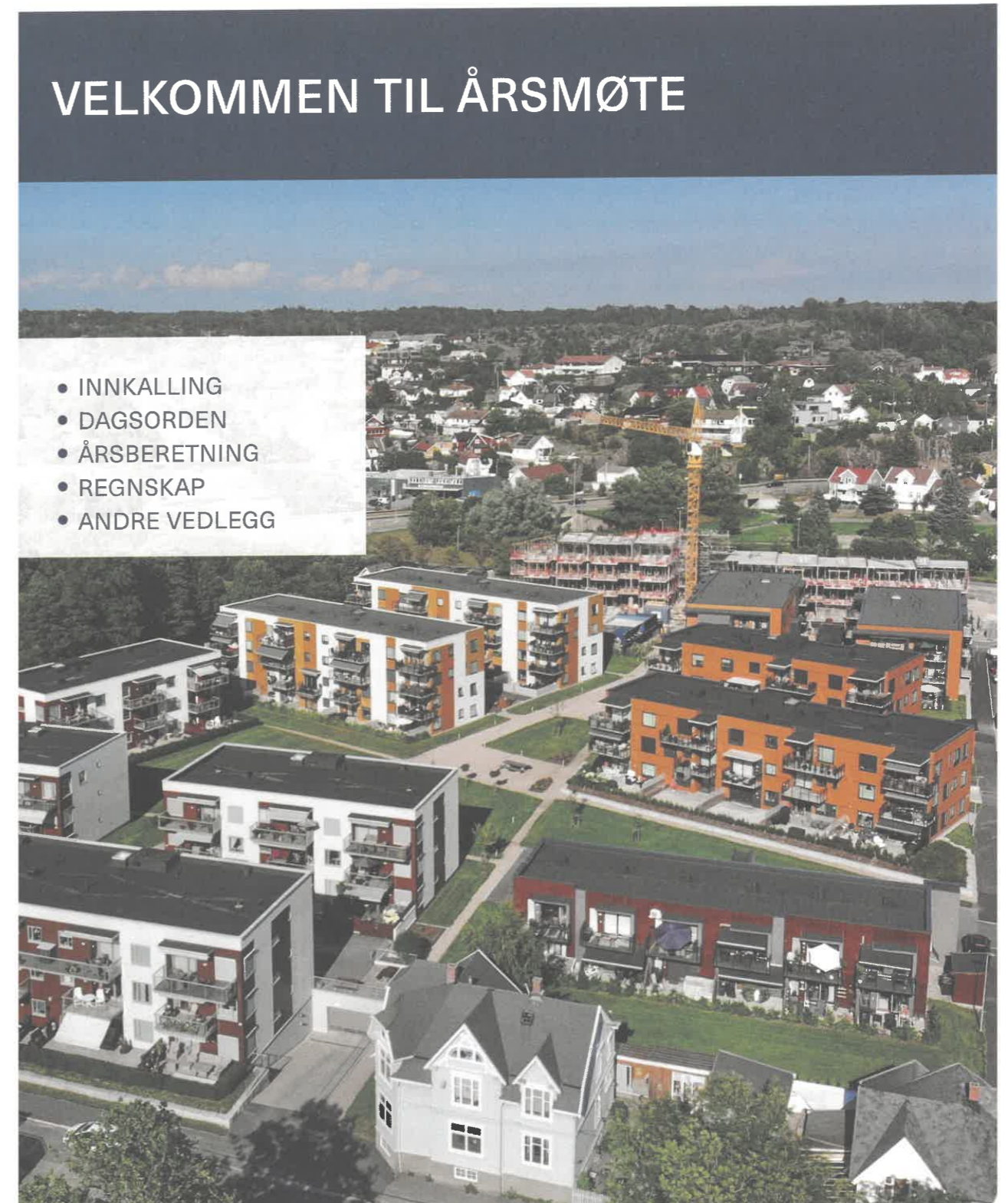
12-2 Forholdet til borettslovene

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

Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

VELKOMMEN TIL ÅRSMØTE

- INNKALLING
- DAGSORDEN
- ÅRSBERETNING
- REGNSKAP
- ANDRE VEDLEGG



Til andelseierne i
St. Marie Plass Borettslag

Sarpsborg, 6.august 2021

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

På vegne av styret i borettslaget innkaller vi til ordinær generalforsamling

TORS DAG 26. AUGUST 2021 KL. 18:00

STED: PÅ TAKTERRASSEN, ST. MARIE GATE 42, SARPSBORG

Saker til behandling:

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret for år 2020
3. Årsoppgjør for år 2020
4. Valg av styret
 - 4.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
 - 4.2 Valg av ett varamedlem for 1 år
 - 4.3 Valg av valgkomité
5. Fastsettelse av godtgjørelse til styret

Vi ønsker alle beboere velkommen til generalforsamling og gjør oppmerksom på at dersom du er forhindret fra å møte, kan du møte ved fullmakt.

Forslag til fullmakt vedlegges.

Med hilsen
For styret i St. Marie Plass Borettslag

Knut Borgmo (sign)
Styrets leder

Årsmelding for 2020
for

St. Marie Plass Borettslag

Virksomhetens art og hvor den drives
St. Marie Plass Borettslag består i å gi andelseierne bruksrett til borettslagets boliger.

Borettslaget ligger i Sarpsborg Kommune.

Styre, forretningsfører og revisor
Styret har bestått av:

Leder: Knut Gunnar Borgmo

Styremedlemmer: Thore Bergum
Mette Klavestad
Martin Frøid
Erik Lind

Varamedlem: Arne Hansen

Valgkomité: Vidar Rudolf Johansen.

Kjønnsfordeling: Styret har bestått av 5 menn og 1 kvinne.
Styrets leder er mann.

Forretningsførsel: FRAM Forvaltning AS
St. Mariegate 46
1706 Sarpsborg

Revisor: Solhøi Revisjon AS
Gamle Tindlundvei 2C
1718 Greåker

Fortsatt drift / rettviseende bilde

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift, og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i fremtiden.

Styret er av den oppfatning at regnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets økonomiske stilling og resultat av lagets drift.

Møtevirksomhet

Det har i perioden vært avholdt 2 møter og ellers styrebehandling via Teams, telefon, epost og sms grunnet Koronapandemien. Foruten løpende drift og HMS-tiltak har styrets arbeid vært rettet inn mot støypromblematikk, lekkasjer og hjelp til utbedringer i leilighetene

Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet

Styret har også i 2020 arbeidet med lekkasjer, ferdigstillelse av bygget og støyreducerende tiltak fra treningssenteret før vi kan overta bygget. Henvendelser fra beboere som gjelder manglende utbedringer etter årsbefaring har blitt behandlet og ladeanlegg for elbil er innkjøpt og montert. Borettslaget har stevnet Treningssenteret for retten til tvangsfravikelse fra

to

eiendommen grunnet støy og har også tatt ut forlikrådsklage mot utbygger grunnet støy, lekkasjer og gjenstående feil og mangler.

Saker under arbeide og planlegging

Byggets fellesarealer er ennå ikke overtatt fra utbygger da det fortsatt er lekkasjer, for mange mangler og støy fra treningssenteret. Dette arbeidet fortsetter.

Ansatte

Det er ingen ansatte i borettslaget.

Miljø

Borettslaget forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses som normalt for ett boligselskap.

Økonomi/årsregnskap

Det har ikke vært foretatt større investerings eller vedlikeholdsarbeider i løpet av året, men det har vært investert i beplantning og møbler på takterrassene. Årets resultat på kr. 325 921 er omtrent som forutsatt.

Borettslaget har en god økonomi. Disponible midler pr. 31.12.20 på kr. 753 868 anses som en god likviditetsreserve for borettslaget, herunder er kr. 100 000 satt av til fremtidig vedlikehold.

Styrets forslag til anvendelse av årets resultat

Styret foreslår at årsresultatet pr. 31.12.20 på kr. 325 921 overføres annen egenkapital.

Sarpsborg den, 14.6.2021

Signaturer fra styremedlemmene:

Handwritten signatures:
 Knut Bergsjø
 Mette Klavestad
 Martin Røed

St. Marie Plass Borettslag Resultatregnskap 2020

	Noter	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter:					
Felleskostnader	1	1 791 217	1 598 537	1 791 210	1 791 210
Lånekostnader	1	825 063	984 656	909 930	700 716
P-Plasser	1	48 000	48 000	48 000	48 000
Annen inntekt		3 921	0	0	-
Sum inntekter		2 668 201	2 631 193	2 749 140	2 539 926
Kostnader					
Personalkostnader		6 060	8 460	8 460	8 460
Styrehonorar		60 000	60 000	60 000	60 000
Revisjonshonorar		9 500	9 500	9 500	9 500
Forretningsførerhonorar		75 000	74 988	75 000	76 350
Styreportal		10 308	9 732	10 000	10 000
TV / Data		123 363	114 353	159 600	159 600
Vaktmesterjeneste		172 908	169 260	175 000	175 000
Drift og vedlikehold		86 445	40 940	50 000	50 000
Serviceavtaler Teknisk anlegg (heis)		110 905	182 793	204 750	204 750
Forsikringspremie		77 144	72 792	77 900	82 900
Kommunale avgifter / Renovasjon		249 808	177 932	276 000	276 000
Eiendomsskatt		255 343	291 766	300 000	300 000
Fjernvarme		139 255	236 805	220 000	220 000
Felles strøm		0	0	65 000	58 650
Avsetning fremtidig vedlikehold		50 000	0	50 000	50 000
Juridisk bistand		51 828	49 656	0	0
Takterrasse / Flagg / Planter		0	164 845	0	0
Andre Driftsutgifter		40 569	49 217	50 000	50 000
Sum kostnader		1 518 436	1 713 039	1 791 210	1 791 210
Driftsresultat		1 149 765	918 154	957 930	748 716
Renteinntekter		1 219	2 947	0	0
Rentekostnader		-825 063	-985 829	-909 930	-700 716
Resultat av finansposter		-823 844	-982 882	-909 930	-700 716
Årsresultat		325 921	-64 727	48 000	48 000
Overføringer					
Overført annen egenkapital	2	325 921	-64 727	48 000	48 000

St. Marie Plass Borettslag

Balanse 2020

	Noter	2020	2019
EIENDELER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3,5	133 857 143	133 857 143
Sum anleggsmidler		133 857 143	133 857 143
Fordringer			
Forskudd til leverandører		0	29 313
Restanser fellesutgifter		80 112	0
Avregning IN-ordning eierne		0	11 504
Sum fordringer		80 112	40 817
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd		887 363	522 788
Sum bankinnskudd og kontanter		887 363	522 788
Sum eiendeler		134 824 618	134 420 748
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital	2	190 000	190 000
Sum innskutt egenkapital		190 000	190 000
Annen egenkapital	2	463 868	137 947
Sum opptjent egenkapital		463 868	137 947
Sum egenkapital		653 868	327 947
Gjeld			
Avsetning fremtidig forpliktelser			
Avsetning vedlikehold	2	100 000	50 000
Sum avsetning fremtidig vedlikehold		100 000	50 000
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	4,5	38 927 143	38 927 143
IN-Ordning	4,5	1 230 000	1 230 000
Borettsinnskudd	3,5	93 700 000	93 700 000
Sum langsiktig gjeld		133 857 143	133 857 143
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt fellesutgifter		16 350	38 135
Leverandørgjeld		16 526	37 863
Påløpne renter		3 786	6 079
Skyldig lønn/ forskuddst.f.penger/arb.g.avgift		0	0
Annen kortsiktig gjeld- Avregning IN-ordning		176 944	103 581
Sum kortsiktig gjeld		213 606	185 658
Sum gjeld		134 824 618	134 420 748

Behandlet og godkjent av styret: 14.6.2021

Styrets signatur

K. Bergum Martin Israld Tore Bergum
H. Klavestad O. Oving

St. Marie Plass Borettslag

NOTER 2020

Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper

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

Anleggsmidler er videreført med samme verdi, kostpris, som i regnskapet for 2019.

Borettslaget har inngått avtaler med lånegiver og mellom borettslaget og andelseierne om IN-ordning - hvorpå den enkelte andelseier er gitt anledning til å foreta individuell nedbetaling av gjeld på sin andel av borettslagets gjeld.

Kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen et år etter balansedagen.

Note nr. 2 - Disponible midler/Egenkapital	2020	2019
Disponible midler pr. 01.01.	377 947	442 674
Endringer		
Innbetalt andelskapital	0	0
Årets resultat	325 921	-64 727
Fradrag for avdrag på langsiktig lån	0	0
Avsetning til fremtidig vedlikehold	50 000	0
Disponible midler pr. 31.12.	753 868	377 947
Øremerket bankinnskudd til fremtidig vedlikehold er	100 000	50 000
Annen egenkapital		
Andelskapital (38 andeler)	190 000	190 000
Egenkapital pr. 01.01.	327 947	392 674
Årets resultat	325 921	-64 727
Egenkapital pr. 31.12.	653 868	327 947

Note nr. 3 - Anleggsmidler

Boligbygg er anskaffet for kr. 133.857.143,-. Avskrivningssatsen er satt til kr. 0,-. Dette er finansiert på følgende måte:

Lån i OBOS-Bank	40 157 143
Innskudd fra beboerne	93 700 000
Sum	133 857 143

Note nr. 4 - Langsiktig fordringer og gjeld	2020	2019
Lån i OBOS-Bank, opptatt i 2018		
Gjeld 1/1	38 927 143	38 927 143
Nedbettalt IN-ordning	-	-
Gjeld 31/12	38 927 143	38 927 143
Lånets betingelser	40 157 143	Lånet nedbetales med annuitetsprinsippet - 35 år. Avdragsfrihet de 5 første årene. Første forfall med avdrag er 30.09.2023. Lånet har flytende rente pt. 1,78 %
Rentesats 31/12		

Borettslaget har 38 andelseiere

Leilighets- nummer	Fellesgjeld pr. 31.12.20	Avdrag fra 01.09.2023
Leilighet 202	587 143	ca kr. 1.100
Leilighet 203	595 714	ca kr. 1.120
Leilighet 302	625 714	ca kr. 1.170
Leilighet 303	634 286	ca kr. 1.190
Leilighet 402	660 000	ca kr. 1.240
Leilighet 403	672 857	ca kr. 1.260
Leilighet 201	784 286	ca kr. 1.470
Leilighet 209	835 714	ca kr. 1.560
Leilighet 301	840 000	ca kr. 1.580
Leilighet 206 og 401	895 714	ca kr. 1.680
Leilighet 309	900 000	ca kr. 1.690
Leilighet 207	921 429	ca kr. 1.730
Leilighet 306	942 857	ca kr. 1.770
Leilighet 409	951 429	ca kr. 1.790
Leilighet 307	981 429	ca kr. 1.840
Leilighet 406	998 571	ca kr. 1.890
Leilighet 211 og 407	1 037 143	ca kr. 1.940
Leilighet 210	1 041 429	ca kr. 1.950
Leilighet 208	1 067 143	ca kr. 2.000
Leilighet 311	1 118 571	ca kr. 2.090
Leilighet 310	1 122 857	ca kr. 2.100
Leilighet 204	1 140 000	ca kr. 2.140
Leilighet 308	1 148 571	ca kr. 2.150
Leilighet 411	1 174 286	ca kr. 2.200
Leilighet 410	1 187 143	ca kr. 2.230
Leilighet 304	1 221 429	ca kr. 2.290
Leilighet 408	0	0
Leilighet 501, 502 og 503	1 247 143	ca kr. 2.340
Leilighet 404	1 294 286	ca kr. 2.430
Leilighet 205	1 380 000	ca kr. 2.580
Leilighet 305	1 418 571	ca kr. 2.660
Leilighet 405	1 495 714	ca kr. 2.800
Leilighet 505	1 740 000	ca kr. 3.260
Leilighet 504	1 838 571	ca kr. 3.440

Stipulerte avdrag er utifra en rente til 2,50 %.
For annuitetslån avtar rentekostnader og avdrag øker tilsvarende, forutsatt uendret rentesats.

Nedbettalt fellesgjeld i henhold til den inngåtte avtale om IN-ordning fremgår av ovenstående oppstilling.
Ved innbetaling fra andelseierne iht IN-ordningen - trer andelseieren inn i den sikkerheten banken har for lånet og får sidestilt prioritet for det innbetalte beløpet.

Lånet er ikke refunderbart eller skal tilbakebetales andelseier, og som oppstillingen viser - så er nedbettalt fellesgjeld iht. IN-ordningen gått til fradrag i borettslagets gjeld.

Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt:

Gjeld til kredittinstitusjoner	<u>36 503 956</u>	<u>37 742 558</u>
--------------------------------	-------------------	-------------------

Note nr. 5 - Pantstillelser

Borettslagets bokførte gjeld som er sikret ved pant.	<u>133 857 143</u>	<u>133 857 143</u>
Den bokførte verdien av eiendeler som er stilet som sikkerhet for denne gjeld er:		
Tomter og bygninger	<u>133 857 143</u>	<u>133 857 143</u>
Sum	<u>133 857 143</u>	<u>133 857 143</u>
Pantobligasjonenes pålydende	<u>133 857 143</u>	<u>133 857 143</u>



SOLHØI | Legally signed by
Lars Magнар Snopestad
16.06.2021

Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
førerselskap

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

Til generalforsamlingen i St. Marieplass Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert St. Marieplass Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 325 921. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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



SOLHØI REVISJON AS

Legally signed by
Lars Magнар Snopestad
16.06.2021

Side 2

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Sarpsborg, 16. juni 2021

Solhøi Revisjon AS

Lars M. Snopestad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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

SAK 4. VALG

Valg av styre og eventuelt varamedlemmer

Ikke på valg:

Styreleder (Knut Borgmo), sitter ett år til.

To styremedlemmer: (Mette Klavestad, Erik Lind), sitter ett år til.

To styremedlemmer på valg for to år (nå Tore Bergum og Martin Frøid).

Ett varamedlem på valg for ett år (nå Arne Hansen)

Valgkomite: Styret foreslår Vidar Rudolf Johansen gjenvalgt.

Valgkomiteen har foreslått gjenvalg av alle styremedlemmer.

SAK 5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår en ekstraordinær endring i styrehonoraret slik at kr. 40 000,00 avsettes til styregodtgjørelse som styret fordeler selv og kr. 50 000,00 til styreleder på grunn av ekstraordinær arbeidsbelastning i 2020. (Før totalt kr. 60 000,00, nå foreslått ekstraordinært kr. 90 000,00, også på grunn av god økonomi.)

Fullmakt

I henhold til § 7-3 i Lov om borettslag er det anledning til å stemme ved fullmakt. Ingen kan imidlertid stemme med mer enn 1 fullmakt.

Jeg gir herved

Navn: _____

fullmakt til å avgi stemme for meg på ordinær generalforsamling

i St. Marie Plass Borettslag som skal avholdes 26. august 2021.

Med hilsen

Dato: _____

Andelseier: _____

FRAM Forvaltning er en totalleverandør innen regnskaps- og forvaltningstjenester.

Vi har lang og bred erfaring innen boligforvaltning og har som mål å være markedets tryggeste og mest profesjonelle samarbeidspartner.

Vår kompetanse og kunnskap innen boligforvaltning gjør at vi er rådgiver og sparringspartner for boligselskap i juridiske-, økonomiske- og praktiske saker.

Vår styrke er service, kontinuitet, levering til rett tid og du får en personlig og rask oppfølging!



Kjersti Bodahl Hauge
FORRETNINGSFØRER OG PARTNER
Tlf: 69 14 70 72
Mobil: 970 11 235
E-post: kjersti@framforvaltning.no



Linda Landgraff
FORRETNINGSFØRER OG PARTNER
Tlf: 69 14 70 73
Mobil: 976 82 170
E-post: linda@framforvaltning.no



Lise Bolstad
FORRETNINGSFØRER OG PARTNER
Tlf: 69 14 70 74
Mobil: 958 79 407
E-post: lise@framforvaltning.no



Ragnhild M. Throssen
REGNSKAPSMEDARBEIDER
Tlf: 69 14 70 75
Mobil: 924 10 403
E-post: ragnhild@framforvaltning.no

FRAM Forvaltning AS
Telefon 69 14 70 70
post@framforvaltning.no

Framforvaltning.no



Fram Forvaltning - frittstående forretningsfører for boligselskap

Protokoll fra Generalforsamling i St. Maries Plass Borettslag

Møtetidspunkt: Torsdag 26. august 2021 kl. 18:00
Møtested: på Takterrassen, St. Mariegade 42, Sarpsborg

Foruten andelseierne møtte:

DAGSORDEN

1. Konstituering
2. Årsmelding fra Styret for år 2020
3. Årsoppgjøret for 2020
4. Valg av styre
 - 1) Valg av 2 stk. styremedlemmer for 2 år
 - 2) Valg av ett varamedlem for 1 år
 - 3) Eventuelt valg av valgkomité
5. Godtgjørelse til styret

1. KONSTITUERING

1.1 Fastsettelse av antall stemmeberettigede

Vedtak: Antall stemmer er 19 stk.

Antall fullmakter er — stk.

1.2 Valg av møteleder

I henhold til § 7-9 i Lov om borettslag skal styrets leder være møtets leder. Generalforsamlingen kan imidlertid fremsette forslag om annen møteleder. Under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker.

Vedtak: Godkjent

1.3 Spørsmål om generalforsamlingen er lovlig innkalt

I henhold til § 7-6 i Lov om borettslag skal generalforsamlingen innkalles med minimum 8 – maks 20 dagers frist

Vedtak: Godkjent

Protokoll fra Generalforsamling i St. Maries Plass Borettslag

1.4 Godkjenning av dagsorden:

Vedtak: Godkjent

1.5 Valg av to andelseiere som skal undertegne protokollen sammen med møteleder.

Vedtak: Guttorm Gustavsen, Hildegunn Mikkelsen

2. ÅRSMELDING FRA STYRET FOR ÅR 2020

Årsmeldingen fra styret ble fremlagt til behandling

Vedtak: Godkjent

3. ÅRSOPPGJØRET FOR ÅR 2020

3.1 Årsoppgjøret ble opplest og fremlagt til behandling

Vedtak: Godkjent

3.2 Revisors beretning

Revisors beretning ble referert

Vedtak: Godkjent

3.3 Spørsmål om anvendelse av årsresultat, jfr. Styrets forslag i årsberetningen

Styrets innstilling: Årsresultatet på kr. 325.921,- overføres annen egenkapital.

Vedtak: Godkjent

Protokoll fra Generalforsamling i St. Maries Plass Borettslag

4. VALG AV STYRE

På valg: Martin Frøid og Thore Bergum, varamedlem Arne Hansen

Ikke på valg: Knut G. Borgmo, Erik Lind og Mette Klavestad

4.1. Valg av 2 stk. styremedlemmer

Vedtak: Det ble foretatt følgende valg

Styremedlem Martin Frøid

Adresse: _____

Valgt for: 2 år

Styremedlem Thore Bergum

Adresse: _____

Valgt for: 2 år

4.2. Valg av ett varamedlem

Vedtak: Det ble foretatt følgende valg

Varamedlem Arne Hansen

Adresse: _____

Valgt for: 2 år

4.3. Valg av valgkomité

Vedtak: Det ble foretatt valg av valgkomité for ett år

1) medlem Vidar Rudolf Johansen

2) medlem _____

Protokoll fra Generalforsamling i St. Maries Plass Borettslag

5. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Vedtak: Generalforsamlingen vedtok kr. 90.000 i honorar til styret *totalt*.
Honoraret fordeles av styret og utbetales i år 2021.

Kr. 50.000 utbetales til styreleder på grunn av ekstraordinær arbeidsbelastning i 2020
Kr. 40.000 fordeles av styret på ordinært vis.

Møtet ble deretter avsluttet og protokollen ble undertegnet.

Håvard Bergsjø
Møteleder

Håvard Bergsjø
Håvard Bergsjø



Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 13.01.2022

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N



Tegnforklaring

	Område for planforslag		Støysone - Rød sone iht. T-1442
	Grense for planforslag		Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25,1.1ec)		Båndlegging etter lov om kulturminner
	Område for boliger med tilhørende anlegg		Videreføring av reguleringsplan
	Konsentrert småhusbebyggelse		Reguleringsplan- Bestemmelsesområder (PBL2008 § 12-5)
	Blokkbebyggelse		Bestemmelsesområde-Anlegg- og reggområde
	Område for kontor		Bestemmelsesområde
	Område for industri/lager		Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkeskommune)		Sikringsonegrense
	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)		Støysonegrense
	Offentlig administrasjon		Båndlegginggrense nåværende
	Hotell med tilhørende anlegg		Detaljeringsgrense
	Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25,1.1ec)		Bestemmelsegrense
	Kjøreveg		Regulerthøyde
	Annen veggrunn		Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008
	Gang-/sykkelveg		Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Gangveg		Planens begrensning
	Gatetun		Faresonegrense
	Parkeringsplass		Formålsgrense
	Jernbane		Regulert tomtegrense
	Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,1.1ec)		Eiendoms grense som skal oppheves
	Park		Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 25,1.1ec)		Byggegrense
	Høyspenninganlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon)		Byggelinje
	Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25,1.1ec)		Planlagt bebyggelse
	Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig		Bebyggelse som inngår i planen
	Område for anlegg og drift av kommunalteknisk verk		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Bevaring av bygninger og anlegg		Regulert senterlinje
	Bevaring av bygninger		Frisiktslinje
	Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25,1.1ec)		Regulert kantkjørebane
	Fellesområder		Regulert støyskjerm
	Felles avkjørsel		Målelinje/Avstandslinje
	Felles gangareal		Stenging av avkjørsel
	Felles parkeringsplass		Avkjørsel
	Felles lekeareal for barn		Innkjøring
	Felles gårds plass		Utkjøring
	Annet fellesareal for flere eiendommer		Eksisterende tre som skal bevares
	Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25,1.1ec)		Påskrift feltnavn
	Bolig/Forretning		Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Bolig/Forretning/Kontor		Påskrift areal
	Bolig/Kontor		Påskrift utnytting
	Forretning/Kontor		Påskrift bredde
	Kontor/Industri		Påskrift plantilbehør
	Annet kombinert formål		Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
	Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25,1.1ec)		Eiendomsinformasjon
	Grense for bevaringsområde		Eiendomsteig
	Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 § 12-5)		Eiendomsgr 30 cm eller bedre
	Boligbebyggelse		Eiendomsgr 30 cm til 2 m
	Sentrumformål		Eiendomsgr 2 m eller dårligere
	Barnehage		Eiendoms grense fiktiv
	Renovasjonsanlegg		Bygninger
	Uteoppholdsareal		Bygningsdelelinje
	Lekeplass		Grunnmur
	Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		Tak sprang Bunn
	Veg		Bygning - Boligbygg
	Kjøreveg		Annen bygning
	Fortau		Takriss
	Gang/sykkelveg		Takoverbygg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg		Takoverbygg kant
	Annen veggrunn - grøntareal		Trapp inntil bygg, kant
	Kollektivholddeplass		Veranda
	Parkeringsplasser med bestemmelser		Bygningslinje
	Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR)		Tak sprang
	Grønnstruktur		Målelinje
	Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12-6)		Låvebru
	Faresone - Ras- og skredfare		Bygningsbru
	Sikringsone - Frisikt		Annen næring
			Fiskeri og landbruk



PÖYRY NORWAY AS
Hundskinnveien 96
1711 SARPSBORG

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:

Vår ref.:
14/06285-67

Dato:
30.10.2018

Ferdigattest er gitt - tilbygg, påbygg og bruksendring - gnr 1 bnr 1592 - St. Marie gate 42 - Øst Eiendom St. Maries gate 42 AS

Vi viser til søknad vedrørende ferdigattest. Med hjemmel i plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 21-10 gir kommunen ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Ferdigattesten gis på grunnlag av søknad om ferdigattest, mottatt 2.9.2018. Gjennomføringsplan datert 3.9.2018, versjonsnummer 8 - dokument 14/06285-66, legges til grunn.

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

I følge søknaden er det ikke registrert mangler.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av

Christian Emmerich
enhet byggesak, landbruk og kart

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker i henhold til pbl. § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28 og 29. Klagen kan du sende elektronisk ved å gå inn på www.sarpsborg.com/klagevedtak, eller per e-post til postmottak@sarpsborg.com. Du kan også sende klagen per brev til kommunen. Fylkesmannen i Østfold er klageinstans for vedtak gitt i medhold av pbl.

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

Kopi til: EVR NORGE AS





Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakt starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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



Boligkjøperpakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

18 900,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

9 900,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

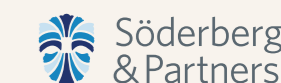
18 900,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.



[Les mer om Boligkjøperpakken](#)

I samarbeid med



Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

St. Marie gate 42 - H0407, 1706 Sarpsborg. Gnr. 1, bnr. 1592, andelsnr. 29, org.nummer 919591803 i St. Marie plass borettslag, oppdragsnr.: 109240058

Megler: Geir Inge Rangøy Johannesen, mobil: 90 29 97 97, e-post: geir.johannesen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

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

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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



proaktiv.no



Geir Inge Rangøy Johannesen

Eiendomsmegler

90 29 97 97

geir.johannessen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv - Meglerhuset Borg

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