Storgata 36

&HOLMSKAU
PARTNERS

innhold

04

Velkommen til Storgata 36

06

Nøkkelinformasjon/Megler

22

Beliggenhet

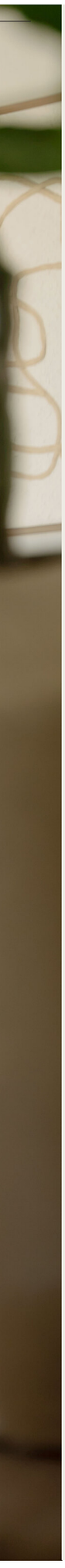
28

Eiendommen

38

Tekniske dokumenter





Velkommen til

Storgata 36

Hyggelig 3-roms beliggende i byggets 2. etasje! Stuen forlenges av en solrik balkong på 4 kvm hvor man kan nyte varme sommerdager. Her vil du trives!

Attraktivt og rolig område i sentrum syd med kort gange til butikker, senter og kollektiv transport.

- Hyggelig og romslig 3-roms leilighet
- Herlig, vestvendt balkong på 4 kvm
- Delikat stue som er enkel å møblere
- Tidsriktige fargevalg
- Det er malte vinduer og PVC-vinduer med 2-lags glass.
- 2 soverom med gode oppbevaringsløsninger
- Flislagt bad med varmekabler og nytt dusjkabinett
- Innbydende entré med dørcallinganlegg
- I kjelleren er det to boder med et areal på henholdsvis ca. 13 m² og ca. 4 m². Og en inndelt sone på loftet.

Innhold: Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og består av entré, stue med utgang til vestvendt balkong på 5 kvm, separat kjøkkenrom, 2 soverom og bad. Det medfølger boder i kjeller og på loft.

Storgata 36

Prisantydning	2 190 000
Fellesgjeld	105 817
Omkostninger	1 000
Boligkjøperpakken	9 950 (valgfri)
Fellesutgifter	5 823 pr. mnd.
Bruksareal	65,0 m²
BRA-I	65,0 m²
TBA	4,0 m²
Soverom	2
Etasje	2
Eiendomstype	B/L-leilighet
Eierform	Andelsleilighet
Tomteareal	2 770 m²
Byggeår	1955





Kontakt vår megler



Monica V. Aronsen

Eiendomsmegler MNEF

+47 928 06 399

monica@partners.no

& HOLMSKAU PARTNERS
St. Marie Gate 112 1725 Sarpsborg


Til salgs










KINFOLK
TRAVEL
SLOWER WAYS to SEE THE WORLD





































Beliggenhet

Etablert, rolig og meget attraktivt boligområde i byen. Eiendommen ligger i nedre del av Dronningens gate. 500 m til Kulåsparken.

Gangavstand til sentrum og alle byens fasiliteter. Avstand til byens torg er ca 1 km, og her finnes også gode kommunikasjonsmuligheter med buss.

Det er kort kjøreavstand til av- og påkjøring til E6, samt sentralsykehuset på Kalnes, Inspiria Science center og Badeland på Grålum.









Innhold

Gang, toalettrom, bad, 2 soverom, kjøkken, stue.

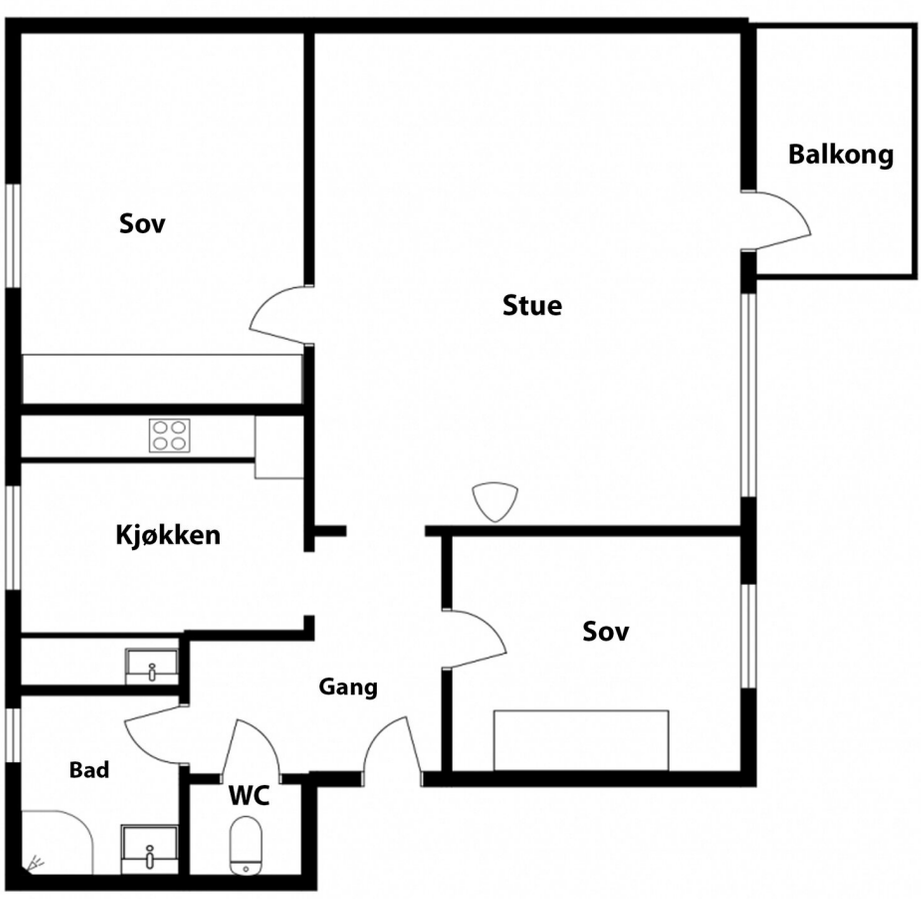
I tillegg til leiligheten disponeres boder i fellesarealene. I kjelleren er det to boder med et areal på henholdsvis ca. 13 m² og ca. 4 m². Loftet er inndelt i fire soner, hvor hver boenhet disponerer én sone. Loftsdelen har et måleverdig areal på ca. 10 m². På grunn av skråtak er det faktiske gulvarealet større enn det målverdige arealet. Det er i tillegg en bod på loftet, men denne er ikke måleverdig som følge av for lav takhøyde.

BRA 65,0 m²

BRA-I 65,0 m²

TBA 4,0 m²

Storgata 36
2.etg



& HOLMSKAU PARTNERS

STUDIO 1838

Plantegningen er ment som en illustrasjon.
Avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 65,0 m²

- BRA-i: 65,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 4,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Standard
Boligen er en andelsleilighet i et boligbygg oppført i 1955. Leiligheten fremstår med normal standard ut fra alder og er jevnlig vedlikeholdt. Det er registrert både aldersrelatert slitasje og enkelte bygningsdeler med behov for vedlikehold og oppgradering. Det mest vesentlige forholdet gjelder badet, som er gitt TG3. Våtrommets byggeår er ukjent, det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen, og konstruksjonen tilfredsstiller ikke dagens forventninger til et funksjonelt våtrom. Selv om det ikke ble registrert unormale fuktverdier ved stikkprøvemåling under befaringen, vurderes risikoen for fremtidige lekkasjer og følgeskader som høy, og oppgradering må påregnes.

Videre er det registrert flere forhold med TG2, blant annet knyttet til vinduer, balkongdør, balkong, kjøkken, vann- og avløpsinstallasjoner, ventilasjon og varmtvannsbereder. Disse forholdene skyldes i hovedsak alder, slitasje eller mangelfulle detaljer, og det må påregnes vedlikehold og utskifting på sikt. Det er også registrert fuktpåvirket trevirke i balkongkonstruksjonen samt mangelfull ventilasjon i boligen. Innvendige overflater fremstår ellers med normal alder- og bruksslitasje. Det er registrert enkelte HMS-forhold, blant annet rekkverk i trapp som ikke tilfredsstiller dagens krav og anbefaling om kontroll av det elektriske anlegget utført av autorisert elektroinstallatør.

Adkomst
Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering
Parkering på borettslagets eiendom.

Parkering i gården er KUN for beboere, EN plass pr. leilighet.

Selgers egenerklæringsskjema
Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
Feil ved dusjkabinett.

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
2025, faglært. Skiftet dusjkabinett.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport
Boligbygg med flere boenheter
Utvendig
Vinduer og takvinduer/takluker/overlys,TG2
Det er malte vinduer og PVC-vinduer med 2-lags glass.
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tiltak

- Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.
- Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

Balkongdør,TG2
Balkongdøren er en PVC balkongdør med 2-lags glass.
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.
- Det er registrert glippe mellom terskelbeslag og utvendig belistning ved balkongdør. Utførelsen fremstår ikke tett, og detaljløsningen gir risiko for at nedbør og fukt kan trenge inn bak beslag og inn i tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak

- Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
- Dører må justeres for å sikre normal funksjon.
- Mangelfull tetting ved terskelbeslaget øker risikoen for fuktinntrengning med påfølgende fuktskader, råte og redusert levetid på treverk og omkringliggende bygningsdeler. Det anbefales at detaljløsningen utbedres med korrekt beslag og tetting for å sikre tilfredsstillende vannavledning.
- Det anbefales å utbedre detaljløsningen ved balkongdør ved å etablere en tett overgang mellom terskelbeslag og belistning. Beslag, tetting og tilslutninger bør kontrolleres og utbedres slik at vann ledes bort fra konstruksjonen. Samtidig anbefales det å kontrollere tilstøtende treverk for eventuelle fukt- eller råteskader og utbedre disse ved behov

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner,TG2
Fra stuen er det utgang til en balkong oppført i trekonstruksjoner.
Vurdering av avvik:
- Tettesjiktet vurderes å være eldre enn forventet levetid og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tiltak
- Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.

Våtrom
2. etasje > Bad
Generell,TG3
Det er ukjent teknisk forskrift og ukjent byggeår.
Vurdering av avvik:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tiltak
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

Kjøkken
2. etasje > Kjøkken
Overflater og innredning,TG2
Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Hvitevarer og annet utstyr består av kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og oppvaskkum av stål. Kjøkkenplater mellom over og underskap.
Vurdering av avvik:
- Det er registrert fuktsvelling i gulvforingen på kjøkkeninnredningen. Forholdet indikerer at sokkelen har vært utsatt for fuktpåvirkning.
- Det er registrert fuktskjolder/misfarging på vegg under kjøkkeninnredningen. Stikkprøvemåling med fuktmåler påviste ikke forhøyede fuktverdier på befaringstidspunktet. Forholdet kan være et resultat av tidligere fuktpåvirkning.

Tiltak
- Fuktskadet gulvforing er en kosmetisk skade som kan forverres dersom fuktpåvirkningen vedvarer. Skaden kan også indikere tidligere eller pågående fuktbelastning fra søl, rengjøring eller mindre lekkasjer ved kjøkkeninnredningen.
- Misfargingen indikerer at veggen har vært utsatt for fukt. Selv om det ikke ble registrert forhøyede fuktverdier ved befaringen, kan tidligere lekkasjer eller fuktbelastning ha medført kosmetiske skader. Dersom årsaken til fuktpåvirkningen ikke er utbedret, kan nye fuktskader oppstå.

Toalettrom
2. etasje > Toalettrom
Avtrekk/ventilasjon,TG2
Toalettrom har naturlig ventilasjon via veggventil.
Vurdering av avvik:
- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Tiltak
- Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.
- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

Tekniske installasjoner
Innvendige vannledninger,TG2
Det er innvendige vannledninger av kobberrør. Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert. Stoppekran plassert i kjeller ved varmtvannstank.
Vurdering av avvik:
- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tiltak
- Det anbefales å følge med på tilstanden.
  Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for

å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- Eldre vannledninger har økt sannsynlighet for svekkelser og skader. Dette kan medføre lekkasjer eller rørbrudd, med risiko for fuktskader på omkringliggende konstruksjoner og behov for kostnadskrevende utbedringer.

Innvendige avløpsrør,TG2
Det er synlige avløpsrør av støpejern og plast. Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.
Vurdering av avvik:
- Det meste av avløpsrørene i boligen er av eldre dato, og om lag halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Det må påregnes behov for utskifting eller utbedring på sikt.

Tiltak
- Eldre avløpsrør har økt sannsynlighet for svekkelser og skader. Dette kan medføre lekkasjer eller rørbrudd, med risiko for fuktskader på omkringliggende konstruksjoner og behov for kostnadskrevende utbedringer.

Ventilasjon,TG2
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tiltak
- Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmtvannsbereder/tank,TG2
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tiltak
- Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.
- Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Byggemåte
Gulvet er belagt med laminat. Innvendig har vegger med trepanel og malte MDF-plater, samt himling med trepanel. Det er mursteinspipe og vedovn. Feieluke er plassert i kjeller. Gulv og vegger er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det er malt tretrapp med gulvbelgg i trinnene.

Det er malte vinduer og PVC-vinduer med 2-lags glass. Det er en brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdøren er en PVC balkongdør med 2-lags glass. Fra stuen er det utgang til en balkong oppført i trekonstruksjoner.

Tomt
Denne tomten er festet.
2770,00 kvm.

Felles tomt som er opparbeidet med plenarealer, busker og diverse beplantninger.

Ifølge NGUs nasjonale aktsomhetskart for radon ligger eiendommen i et område med usikker radonaktsomhetsgrad. Aktsomhetskartet gir kun en generell vurdering av radonfare og kan ikke benyttes til å fastslå radonnivået i den enkelte bolig. Radonkonsentrasjonen påvirkes blant annet av bygningens konstruksjon, ventilasjon og lokale grunnforhold. Den eneste sikre metoden for å fastslå radonnivået er gjennom radonmåling. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførte radonmålinger, anbefales det å gjennomføre slike.

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Aktsomhetskart for kvikkleireskred'.
Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Fjernvarmekonsesjon', utarbeidet av Østfold Energi.

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis

innenfor kartlaget 'Kulturminner – Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner' fra Riksantikvaren (RA). Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'mulighet for marin leire' fra Norges Geologiske Undersøkelse (NGU). Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Naturtyper på land (NiN)' fra Miljødirektoratet (MD). Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Støykartlegging veg etter T-1442' fra Statens vegvesen. Analyseområdet/Eiendommen inneholder bygninger vurdert til å ha verneverdi ved utarbeidelse av ny sentrumsplan. Analyseområdet/Eiendommen berører et område som er vurdert med høyde og bygningstypologi. Analyseområdet/Eiendommen berører kommunale VA-data.

Festet tomt
Kreves samtykke til overdragelse: NEI.
Der det kreves samtykke fra bortfester er det en forutsetning for avtalen at denne gis. Dersom samtykke ikke blir gitt oppheves avtalen og partene går hvert til sitt uten forpliktelser ovenfor hverandre. Overtagelse kan ikke finne sted før kjøper er godkjent av bortfester.

Det gjøres oppmerksom på at festeavgiften - i utgangspunktet - blir å avregne direkte mellom partene pr. overtakelse.

Årlig festeavgift er kr. 8.726,- og neste regulering er 28.04.2033.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det finnes ikke byggetegninger i kommunens arkiver. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer. Det foreligger ferdigattest datert 1.10.1955.

Adgang til utleie
Kortidsutleie av hele boligen uten styrets samtykke er tillatt i inntil 30 døgn pr. år jfr. Borettslagsloven 5-4.

Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag, jf. lov om borettslag §§5-5 og 5-6. Eiendommen kan i sin helhet leies ut iht. bestemmelser i vedtektene. Iht. borettslagsloven kap. 5 kan man etter godkjenning fra styret leie ut hele bostaden i inntil 3 år dersom eier selv har bodd i leiligheten minst ett av de siste to år. Styret kan kun nekte å godkjenne utleieforholdet dersom det foreligger saklig grunn til å nekte eller dersom leietaker selv ikke ville blitt godkjent som andelseier/kjøper.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med strøm og vedfyring.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Energikarakter: Rød G.

Tekniske installasjoner og VVS
Det er innvendige vannledninger av kobberrør. Stoppekran plassert i kjeller ved varmtvannstank. Det er synlige avløpsrør av støpejern og plast plast. Det er naturlig ventilasjon.

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank. Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999, og det er ikke gjort endringer etter dette. 40A hovedsikring med diverse automatsikringer og jordfeilbryter. Sikringsskap plassert i felles trappegang.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 2 190 000,-
Andel fellesgjeld kr 105 817,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

500,00,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte)
500,00,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL)
9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

Totalpris inkl. omk. og fellesgjeld kr 2 306 767,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr. 105 817,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader
Kr. 5 823,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:
Styrehonorar
Arbeidsgiveravgift og pensjon
Revisjonshonorar
Forretningsførerhonorar
Renhold fellesareal
Drift og vedlikehold
TV/bredbånd
Forsikringer bygg
Kommunale avgifter
Eiendomsskatt
Festeavgift
Kostnader strøm, energi fellesareal
Andre driftskostnader

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i

gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Andel fellesgjeld
Andel fellesgjeld er kr. 105 817,- pr. 03.07.2026.

Selskapets totale gjeld er kr.
1 693 074,- pr. 03.07.2026.

Andel fellesformue
Andel fellesformue utgjør kr. 33 188,- pr. 03.07.2026.

Lånevilkår fellesgjeld
Lånenummer: 16369144735, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 03.07.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 41
Saldo per 03.07.2026: 1 693 074
Andel av saldo: 105 817
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.09.2036)

Sikringsordning fellesgjeld/in-ordning
Iht. bestemmelsene i lov om borettslag er andelseierne ikke solidarisk ansvarlig for andre andelseiers evt. mislighold av felleskostnader eller usolgte andeler, dog er andelseierne solidarisk ansvarlig overfor kreditorer ifølge borettslagslova § 11-12. Dette borettslaget har ikke tegnet forsikring i Borettslagenes sikringsfond. Det betyr i realiteten at andres mislighold av felleskostnader likevel vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige andelseierne i kortere eller lengre tid - dersom dette ikke kan inndrives fra misligholder. Ta kontakt med meglerforetaket for nærmere info hvis forholdet synes uklart.

Iht. opplysninger gitt av forretningsfører, tilbyr ikke borettslaget individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN-ordning).

Formuesverdi
Formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike.

Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Borettslaget
Kommunearbeidernes Borettslag, Orgnr: 947 874 152
Forretningsfører: Sobbl Boliger AS.

Forsikring
Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenr. 87370935.

Regnskap
For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Vedtekter og husordensregler
Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

- En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- Utleie må godkjennes av styret og gis kun på gitte vilkår iht. vedtektene.

Det vises for øvrig til bestemmelser i vedtekter og husordensregler som er vedlagt salgsoppgaven.

Om du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Dyrehold
Husdyr er ikke tillatt uten ved godkjennelse fra styret.

Regulering
Kommunedelplan sentrum 2019-2031.
Sentrumsformål, Nåværende.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser
Foruten om andel fellesgjeld, overdras andelen fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i borettslagets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Iht. burettslagslova § 5-20 har borettslaget legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

På borettslagets eiendom er det tinglyst følgende servitutter/heftelser:

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereiendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

Løsøre og tilbehør
I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Overtagelse
Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven
Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset opp til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Boligkjøperforsikring
Sammen med Gjensidige har vi skreddersydd et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig. Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Budgivning
Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.
For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking
Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser
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 bygningssakyndig 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, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør.

Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

Lov om burettslag (burettslagslova)
Kun fysiske personer kan være kjøper/borettshavere. Ingen kan eie mer enn en andel. Borettslagets vedtekter kan forutsette at kjøper blir godkjent av styret som ny eier.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget som gir andelseier borett til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt
Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Holmskau & Partners sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger
Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Eier
Eier er Nina Durban Andreassen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Storgata 36.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 1, bnr. 1703, andelsnr. 4 i Kommunearbeidernes Borettslag i Sarpsborg.
Andelsnummmer: 4.
Vårt oppdragsnummer er 194260058.

Meglers vederlag og utlegg. Ansvarlig megler
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,500 % av salgssummen inkl. mva (minimum 35 000 inkl. mva)

Tilrettelegging: 8 900,00
Visninger/overtagelse: 2 000,00
Oppgjørshonorar : 8 900,00
Betalingsutsettelse: 3 750,00
Elektroniske signeringer: 1 500,00
Markedspakke essensiell: 23 900,00
Opplysninger fra kommune - innhente og gjennomgå dokumenter: 3 500,00
Boligopplysninger forretningsfører: 5 950,00
Fotopakke - inne, ute, plantegninger, drone, reel-video: 6 500,00

Vederlag er summert til kr. 99 900,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Eierskiftegebyr forretningsfører; pris varierer.
6 800,00

Innhenting av grunnboksutskrifter og andre tinglyste dokumenter (Pris pr. innhentet dokument) 300,00

Reels video - valgfritt 3 000,00

Tinglysing av pantedokument med urådighetserklæring for fast eiendom/andel i borettslag 545,00

Utlegg er summert til kr. 10 645,-.
Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling.
Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme.

Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 110 545,-.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.
Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Monica V. Aronsen

+47 92 80 63 99

monica@partners.no

Holmskau & Partners.
Oppdragstakers forretningsadresse er
St. Marie gate 112, 1725 SARPSBORG.
Org. nr. 930659096.

Tekniske dokumenter

Storgata 36

Nabolaget Sandesund/Majorplassen - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Etablerere**
- **Familier med barn**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Storgata 44 Linje 136	2 min 0.1 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	22 min 1.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 30 min

Skoler

Sandesundsveien barneskole (1-7 kl.) 430 elever, 37 klasser	7 min 0.6 km
Alvimhaugen barneskole (1-7 kl.) 129 elever, 8 klasser	10 min 0.8 km
Lande barneskole (1-7 kl.) 421 elever, 22 klasser	22 min 1.9 km
Childrens Intern. School Sarpsborg (1... 267 elever, 15 klasser	6 min 2.6 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 553 elever, 38 klasser	17 min 1.5 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	9 min 0.8 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	10 min 6.6 km

Ladepunkt for el-bil

Vestengveien 40 - Østfoldbygg V	8 min
Kople Borregård Hovedgård	10 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100

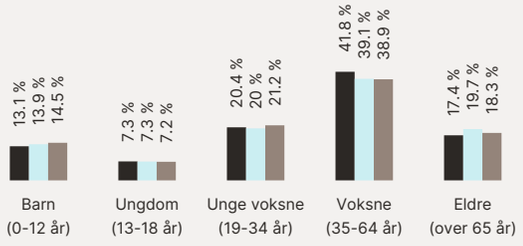
Kvalitet på skolene

Bra 66/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sandesund/Majorplassen	1 560	764
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Grotterødløkka (0-5 år) 63 barn	5 min 0.5 km
Alvim barnehage (1-5 år) 35 barn	9 min 0.8 km
Snarveien Fus barnehage (0-5 år) 86 barn	15 min 1.3 km

Dagligvare

Coop Extra Alvim PostNord	10 min 0.8 km
Kiwi Borg PostNord	11 min 1 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Gateparkering
Lett 89/100

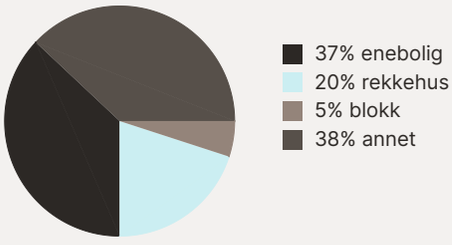
Trafikk
Lite trafikk 83/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 80/100

Sport

Sandesundsveien skole Aktivitetshall, ballspill, friidrett	6 min 0.5 km
Sarpsborghallen - flerbrukshall Aktivitetshall	7 min 0.6 km
InterPadel Sarpsborg	9 min
SATS Sarpsborg	13 min

Boligmasse



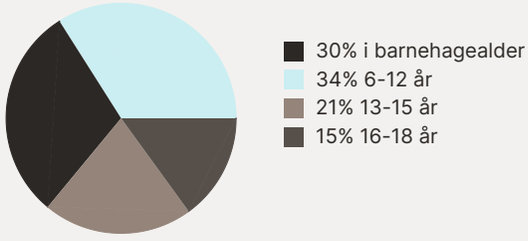
«Kort til sentrum, men lavt støynivå. Rolig og trygt.»

Sitat fra en lokalkjent

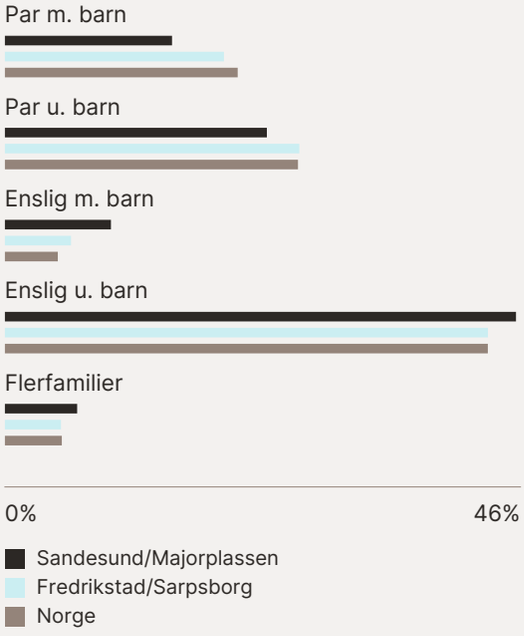
Varer/Tjenester

Storbyen	13 min
Apotek 1 Bjørnen	13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



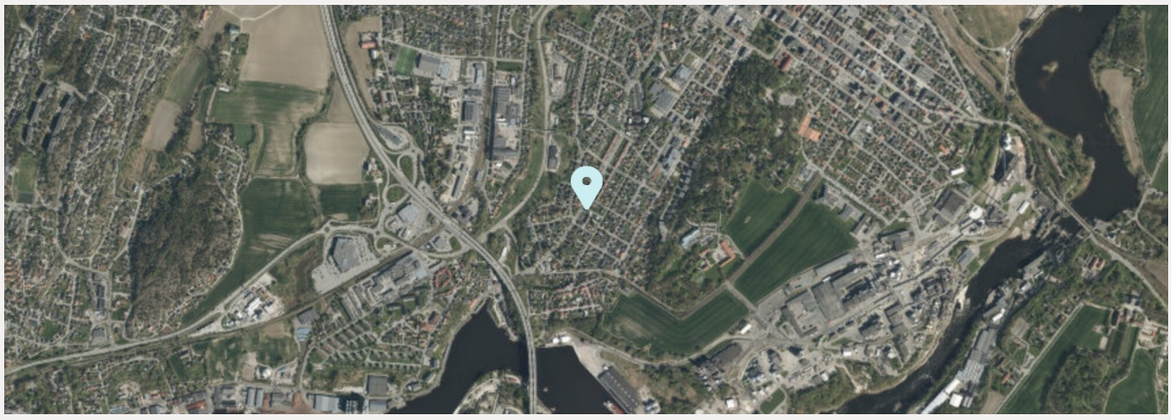
Familiesammensetning

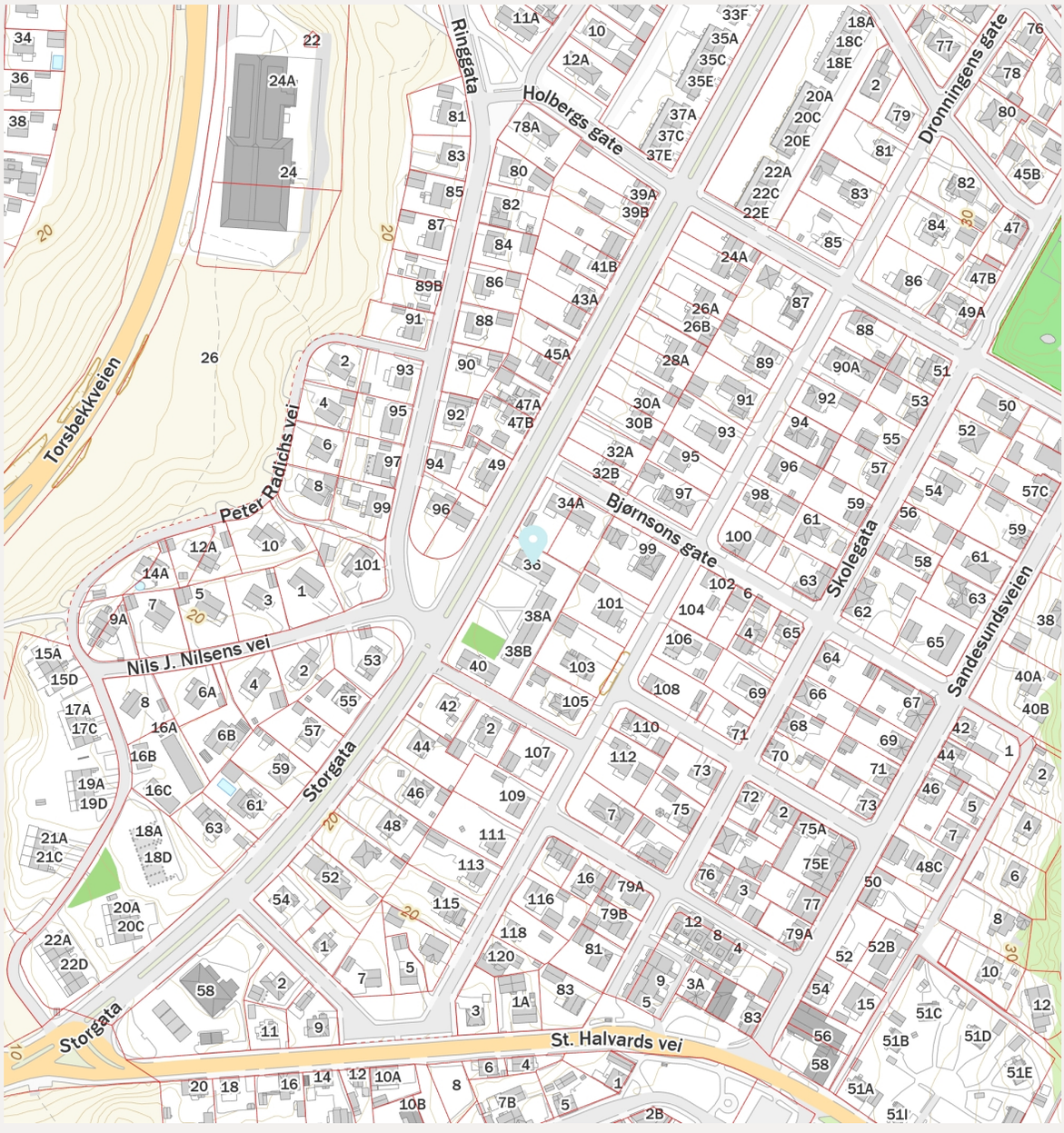


Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Storgata 36, 1724 SARPSBORG
SARPSBORG kommune
gnr. 1, bnr. 1703
Andelsnummer 4

Markedsverdi

2 300 000

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



Befaringsdato: 08.07.2026 **Rapportdato:** 19.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20999-1081 **Eiendomsverdi ref nr:** GT2394

Autorisert foretak: Witek AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kim Patrick Raknes Brest

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 takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

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

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

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 8 godt kvalifiserte takstingeniører. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringstakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

Vi utfører:
Tilstandsrapporter på bolig og næring. Energirådgivning. Verdianalyse av bolig, næring, tomter og utbyggingsområder. Byggelånsoppfølging. Skadetakster. Uavhengig kontroll. Reklamasjonsrapporter. Overtagelsesforretning.

Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling.

Rapportansvarlig

Kim Patrick Raknes Brest
Uavhengig Takstingeniør
patrick@witek.no
994 35 627

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en andelsleilighet i et boligbygg oppført i 1955. Leiligheten fremstår med normal standard ut fra alder og er jevnlig vedlikeholdt. Det er registrert både aldersrelatert slitasje og enkelte bygningsdeler med behov for vedlikehold og oppgradering.

Det mest vesentlige forholdet gjelder badet, som er gitt TG3. Våtrommets byggeår er ukjent, det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen, og konstruksjonen tilfredsstiller ikke dagens forventninger til et funksjonelt våtrom. Selv om det ikke ble registrert unormale fuktverdier ved stikkprøvemåling under befaringen, vurderes risikoen for fremtidige lekkasjer og følgeskader som høy, og oppgradering må påregnes.

Videre er det registrert flere forhold med TG2, blant annet knyttet til vinduer, balkongdør, balkong, kjøkken, vann- og avløpsinstallasjoner, ventilasjon og varmtvannsbereder. Disse forholdene skyldes i hovedsak alder, slitasje eller mangelfulle detaljer, og det må påregnes vedlikehold og utskifting på sikt. Det er også registrert fuktpåvirket trevirke i balkongkonstruksjonen samt mangelfull ventilasjon i boligen.

Innvendige overflater fremstår ellers med normal alder- og bruksslitasje. Det er registrert enkelte HMS-forhold, blant annet rekkverk i trapp som ikke tilfredsstiller dagens krav og anbefaling om kontroll av det elektriske anlegget utført av autorisert elektroinstallatør.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1955

UTVENDIG Gå til side

Det er malte vinduer og PVC-vinduer med 2-lags glass.
Det er en brann- og lydklassifisert entrédør.
Balkongdøren er en PVC balkongdør med 2-lags glass.
Fra stuen er det utgang til en balkong oppført i trekonstruksjoner.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med laminat.
Innvendig har vegger med trepanel og malte MDF-plater, samt himling med trepanel.
Det er mursteinspipe og vedovn.
Feieluke er plassert i kjeller.
Gulv og vegger er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Det er malt tretrapp med gulvbelgg i trinnene.

VÅTROM Gå til side

Bad

Det er ukjent teknisk forskrift og ukjent byggeår.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommet.
Utførelse, oppbygning og eventuelle løsninger for tettesjikt og fuktsikring har derfor ikke vært mulig å verifisere.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Badet er utstyrt med et eldre soilsluk. Membranløsningen ved sluket kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep, og løsningen kan derfor ikke verifiseres.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin..
Våtrommet har naturlig ventilasjon via veggventil og tilluft via luftespalte under døren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Hvitevarer og annet utstyr består av kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og oppvaskkum av stål.
Kjøkkenplater mellom over og underskap.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalett rom:

På gulv er det laminat.
På vegger er malte flater.
I himling er det malte flater
Rommet inneholder toalett.
Toalettrom har naturlig ventilasjon via veggventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er innvendige vannledninger av kobberrør.
Stoppekran plassert i kjeller ved varmtvannstank.
Det er synlige avløpsrør av støpejern og plast plast.
Det er naturlig ventilasjon.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999, og det er ikke gjort endringer etter dette.
40A hovedsikring med diverse automatsikringer og jordfeilbryter.
Sikringsskap plassert i felles trappegang.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	65 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	65 m²
Totalpris	2 350 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 300 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

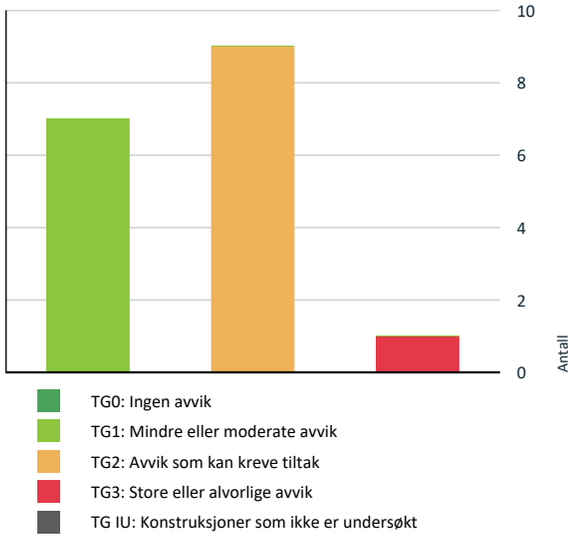
Det finnes ikke byggetegninger i kommunens arkiver. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer.

Det foreligger ferdigattest datert 1.10.1955.

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

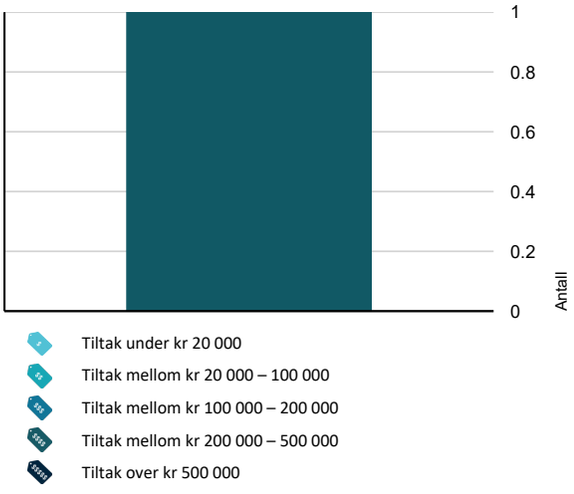
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til boligseksjonen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningenes fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner for øvrig bygningsmasse i borettslaget/sameiet. Dersom det er utført en vurdering av disse konstruksjonene er vurdering kun for konstruksjonene som berører denne leiligheten. Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet.

Dersom det foreligger tilstandsvurdering av fellesdeler/øvrig bygningsmasse anbefales dette innhentet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Balkongdør	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Toalettrom > 2. etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- ⚠ Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1955

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer og PVC-vinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.
- Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.







TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er en brann- og lydklassifisert entrédør.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdøren er en PVC balkongdør med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

• Det er registrert glippe mellom terskelbeslag og utvendig belistning ved balkongdør. Utførelsen fremstår ikke tett, og detaljløsningen gir risiko for at nedbør og fukt kan trenge inn bak beslag og inn i tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

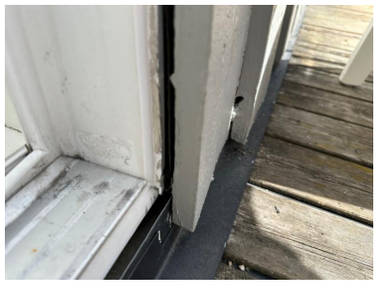
• Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.

• Dører må justeres for å sikre normal funksjon.

• Mangelfull tetting ved terskelbeslaget øker risikoen for fuktinntrengning med påfølgende fuktskader, råte og redusert levetid på treverk og omkringliggende bygningsdeler. Det anbefales at detaljløsningen utbedres med korrekt beslag og tetting for å sikre tilfredsstillende vannavledning.

• Det anbefales å utbedre detaljløsningen ved balkongdør ved å etablere en tett overgang mellom terskelbeslag og belistning. Beslag, tetting og tilslutninger bør kontrolleres og utbedres slik at vann ledes bort fra konstruksjonen. Samtidig anbefales det å kontrollere tilstøtende treverk for eventuelle fukt- eller råteskader og utbedre disse ved behov







TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Fra stuen er det utgang til en balkong oppført i trekonstruksjoner.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Tettesjiktet vurderes å være eldre enn forventet levetid og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
• Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.





Det er observert fuktpåvirket trevirke i undergulvet i balkongen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat.

Vedlikehold ol;
Overflater har noe forskjeller av slitasjegrad og behov for vedlikehold.

Vedlikehold og oppgradering av overflater må vurderes ut fra brukerens egne behov og ønsker. Det anbefales normal overflatebehandling der det er tegn til slitasje.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendig har vegger med trepanel og malte MDF-plater, samt himling med trepanel.

Vedlikehold ol;
Vegg- og himlingsoverflater fremstår med normal alder- og bruksslitasje. Det er registrert enkelte merker og kosmetiske forhold som er naturlig ut fra overflatenes alder og bruk. Vedlikehold og eventuell oppgradering må vurderes ut fra brukerens egne ønsker og behov.

Radon

Beskrivelse

Ifølge NGUs nasjonale aktsomhetskart for radon ligger eiendommen i et område med usikker radonaktsomhetsgrad. Aktsomhetskartet gir kun en generell vurdering av radonfare og kan ikke benyttes til å fastslå radonnivået i den enkelte bolig. Radonkonsentrasjonen påvirkes blant annet av bygningens konstruksjon, ventilasjon og lokale grunnforhold. Den eneste sikre metoden for å fastslå radonnivået er gjennom radonmåling. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførte radonmålinger, anbefales det å gjennomføre slike.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe og vedovn.
Feieluke er plassert i kjeller.

Tilstandsrapport



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv og vegger er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

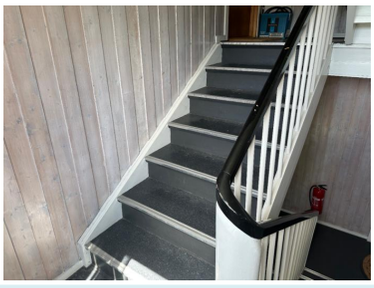
Det er malt tretrapp med gulvbelgg i trinnene.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Det er ukjent teknisk forskrift og ukjent byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2. ETASJE > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommet. Utførelse, oppbygning og eventuelle løsninger for tettesjikt og fuktsikring har derfor ikke vært mulig å verifisere.

2. ETASJE > BAD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

2. ETASJE > BAD

Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

2. ETASJE > BAD

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet er utstyrt med et eldre soilsluk. Membranløsningen ved sluket kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep, og løsningen kan derfor ikke verifiseres.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det ble montert nytt dusjkabinett i 2025 av Grålum VVS As

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon via veggventil og tilluft via luftespalte under døren.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført under kjøkkeninnredning mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Hulltaking er ikke foretatt bak dusjbatteri, da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Sted for hulltaking gir begrenset eller lite informasjon om badets tilstand. Målingene gir kun en indikasjon, og må ikke oppfattes som en garanti. Basert på våtrommets slitasjegrad og registrerte avvik er det viktig å belyse at konstruksjonen har fuktrisiko.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Hvitevarer og annet utstyr består av kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og oppvaskkum av stål.
Kjøkkenplater mellom over og underskap.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er registrert fuktsvelling i gulvforingen på kjøkkeninnredningen. Forholdet indikerer at sokkelen har vært utsatt for fuktpåvirkning.

• Det er registrert fuktskjolder/misfarging på vegg under kjøkkeninnredningen. Stikkprøvemåling med fuktmåler påviste ikke forhøyede fuktverdier på befaringstidspunktet. Forholdet kan være et resultat av tidligere fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

• Fuktskadet gulvforing er en kosmetisk skade som kan forverres dersom fuktpåvirkningen vedvarer. Skaden kan også indikere tidligere eller pågående fuktbelastning fra søl, rengjøring eller mindre lekkasjer ved kjøkkeninnredningen.

• Misfargingen indikerer at veggen har vært utsatt for fukt. Selv om det ikke ble registrert forhøyede fuktverdier ved befaringen, kan tidligere lekkasjer eller fuktbelastning ha medført kosmetiske skader. Dersom årsaken til fuktpåvirkningen ikke er utbedret, kan nye fuktskader oppstå.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Beskrivelse

På gulv er det laminat.
På vegger er malte flater.
I himling er det malte flater

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Sanitærutstyr**

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rommet inneholder toalett.

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Toalettrom har naturlig ventilasjon via veggventil.

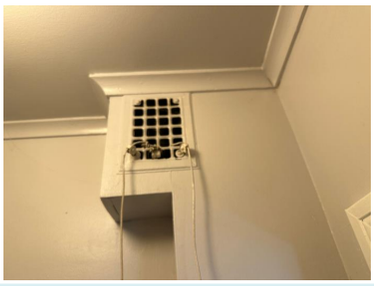
Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

• Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.

• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er innvendige vannledninger av kobberrør.
Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.
Stoppekran plassert i kjeller ved varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• Eldre vannledninger har økt sannsynlighet for svekkelser og skader. Dette kan medføre lekkasjer eller rørbrudd, med risiko for fuktskader på omkringliggende konstruksjoner og behov for kostnadskrevende utbedringer.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av støpejern og plast.
Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

• Det meste av avløpsrørene i boligen er av eldre dato, og om lag halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Det må påregnes behov for utskifting eller utbedring på sikt.

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør har økt sannsynlighet for svekkelser og skader. Dette kan medføre lekkasjer eller rørbrudd, med risiko for fuktskader på omkringliggende konstruksjoner og behov for kostnadskrevende utbedringer.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.
- Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn, og det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.

40A hovedsikring med diverse automatsikringer og jordfeilbryter.
Sikringsskap plassert i felles trappegang.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er registrert røykvarslere i boligen. Boligen er utstyrt med håndslokkeapparat. Funksjon og kontrollintervall er ikke kontrollert.

TOMTEFORHOLD

⚠ Terrengforhold

Vurdering av avvik:
• Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak
• Eiendommen ligger innenfor område som i faresonekart er klassifisert som aktsomhetsområde for flomfare og ras- og skredfare, herunder kvikkleire og marin leire. Dette innebærer ikke at det foreligger påvist fare, men at grunnforhold kan være aktuelle å vurdere ved eventuelle fremtidige tiltak i grunnen. Nærmere undersøkelser anbefales.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
• Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Eiendommen ligger innenfor område som i faresonekart er klassifisert som aktsomhetsområde for flomfare og ras- og skredfare, herunder kvikkleire og marin leire. Dette innebærer ikke at det foreligger påvist fare, men at grunnforhold kan være aktuelle å vurdere ved eventuelle fremtidige tiltak i grunnen. Nærmere undersøkelser anbefales.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

65 m²/65 m²

Boligbygg med flere boenheter : Gang, Toalettrom, Bad, 2 Soverom, Kjøkken, Stue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 300 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 300 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		**2 350 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	33 188
Fradrag for andel felles gjeld	-	105 817
Konklusjon markedsverdi		**2 300 000**

Markedsvurdering

Markedsverdien er beregnet på grunnlag av statistikk og sammenlignbare priser innhentet fra Eiendomsverdi AS for juni 2026 og takstkonsulentens lokalkunnskap om område. Den angitte markedsverdi er å anse som veiledende ved omsetning av eiendommen.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kulås terrasse 62 ,1724 SARPSBORG 55 m² 1982 1 sov	29-09-2025	1 800 000	**2 300 000**	646 870	2 946 870	**53 579**
2	Kulås terrasse 62 ,1724 SARPSBORG 62 m² 1982 1 sov	11-05-2026	2 400 000	**2 250 000**	787 701	3 037 701	**48 995**
3	Kulås terrasse 64 ,1724 SARPSBORG 80 m² 1982 1 sov	06-05-2026	2 300 000	**2 300 000**	819 835	3 119 835	**38 998**
4	St. Halvards plass 11 ,1724 SARPSBORG 56 m² 1981 1 sov	18-11-2024	2 090 000	**2 050 000**	220 409	2 270 409	**36 620**
5	St. Halvards plass 11 ,1724 SARPSBORG 61 m² 1981 1 sov	01-07-2026	2 090 000	**2 015 000**	209 556	2 224 556	**36 468**
6	Christies gate 11A ,1724 SARPSBORG 61 m² 1936 3 sov	31-08-2024	1 550 000	**1 500 000**	519 760	2 019 760	**33 111**
7	Oscar Pedersens vei 51G ,1724 SARPSBORG 64 m² 1920 2 sov	30-09-2025	1 750 000	**1 700 000**	192 729	1 892 729	**29 574**
8	Oscar Pedersens vei 51E ,1724 SARPSBORG 67 m² 1920 2 sov	25-06-2025	1 890 000	**1 750 000**	190 897	1 940 897	**28 969**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.		69 876
Vedlikeholdskostnader, ansatt av takstingeniør	Kr.		9 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**79 000**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 330 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**1 450 000**

Kommentar
Teknisk verdi er en beregnet verdi basert på boligens normale byggekostnad, med fradrag for alder, slitasje, vedlikeholdsmangler og registrerte avvik. Verdien beskriver boligens tekniske verdi på vurderingstidspunktet.

Teknisk verdi er ikke en markedsverdi og må ikke forstås som forventet salgspris. For borettslagsboliger kan forskjellen mellom teknisk verdi og markedsverdi være større enn for selveierboliger, da markedsverdien også påvirkes av borettslagets økonomi, felleskostnader, andel fellesgjeld, beliggenhet, etterspørsel og øvrige markedsforhold.

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**1 450 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	850 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**850 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 300 000**

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

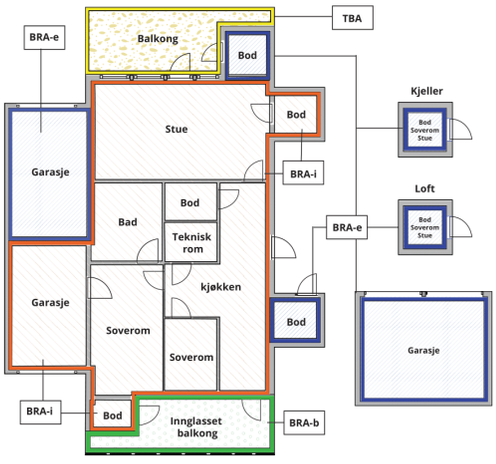
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	65			65	4
SUM	**65**				**4**
SUM BRA	**65**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang, toalettrom, bad, soverom, kjøkken, stue, soverom 2		

Kommentar

I tillegg til leiligheten disponeres boder i fellesarealene. I kjelleren er det to boder med et areal på henholdsvis ca. 13 m² og ca. 4 m². Loftet er inndelt i fire soner, hvor hver boenhet disponerer én sone. Loftsdelen har et måleverdig areal på ca. 10 m². På grunn av skråtak er det faktiske gulvarealet større enn det målverdige arealet. Det er i tillegg en bod på loftet, men denne er ikke måleverdig som følge av for lav takhøyde.

Bod(er) som er medtatt i denne rapporten, og som befinner seg utenfor selve leiligheten, f.eks. i felles bodarealer i kjeller, på loft eller frittliggende bodbygg etc. er fremvist av eier. Takstingeniør har ikke innhentet dokumentasjon vedrørende bruksrett eller eierskap til boder som befinner seg utenfor selve leiligheten. Husk at vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ikke byggetegninger i kommunens arkiver. Det kan derfor ikke kontrolleres at godkjente tegninger samsvarer med dagens faktiske bruk. Det er kjøpers ansvar å kontrollere, evt. få dette godkjent dersom dette ikke stemmer.

Det foreligger ferdigattest datert 1.10.1955.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det ble i 2025 byttet dusjkabinett og fikset en lekkasje på rør av Grålum VVS.

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.7.2026	Kim Patrick Raknes Brest	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1	1703		0	2770.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Storgata 36

Hjemmelshaver
Kommunearbeidernes Borettslag, Borregaard AS

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0202/KOMMUNEARBEIDERNES BORETTSLAG	947874152	H0202	Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag	Andreassen Nina Durban

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
4	33 188	*31.12.2025*	105 817	*03.07.2026*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Etablert, rolig og meget attraktivt boligområde i byen. Eiendommen ligger i nedre del av Dronningens gate. 500 m til Kulåsparken. Gangavstand til sentrum og alle byens fasiliteter. Avstand til byens torg er ca 1 km, og her finnes også gode kommunikasjonsmuligheter med buss. Det er kort kjøreavstand til av- og påkjøring til E6, samt sentralsykehuset på Kalnes, Inspiria Science center og Badeland på Grålum.

Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig, via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger innenfor regulert område. Se plananalysen for mer informasjon.

Om tomten

Felles tomt som er opparbeidet med plenarealer, busker og diverse beplantninger

Tinglyste/andre forhold

Servitutter og rettigheter er ikke innhentet, og eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.

Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning enn det som er nevnt i taksten.

Eier/rekvirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/rekvirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	87370935			

Kommentar
Forsikringspolise er ikke innhentet av takstingeniør.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.08.2026	
2	20.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Holmskau & Partners

Gjensidige

Egenerklæring

Storgata 36, 1724 SARPSBORG

02 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Storgata 36	Storgata 36	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2011

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 der fra 2011-2015 og fra 1.9 2025

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

Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Andreassen, Nina Durban

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Feil ved dusjkabinett

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2025

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skiftet dusjkabinett

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Grålum VVS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør 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 setningsskader 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?**

☐ 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 sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ 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

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

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

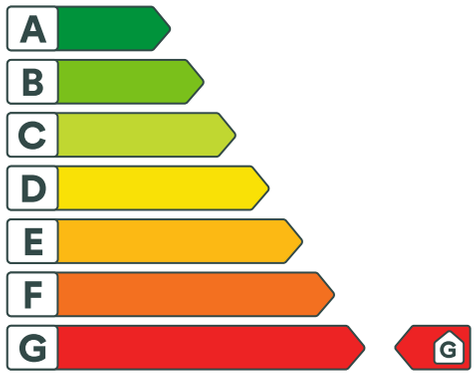
Forsikringsnummer 57576726

enova

Energiattest



Adresse **Storgata 36, 1724 SARPSBORG**	
Dato for energimerking **19.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-335461**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **356611**
Gårdsnummer **1**	Bruksnummer **1703**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1955**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **65,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **65,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **306,19 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **320,44 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **20 828 kWh**

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

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Storgata 36	H0202	1/1703	65	3	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ANDREASSEN NINA DURBAN 040472*****	Eiendomsrett 1/1	Storgata 36 1724	Bosatt

Vegadresse: Storgata 36

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1724 SARPSBORG	Kirkesogn	02020101 Sarpsborg
Grunnkrets	112 Ninive	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	2 Gamle Sarpsborg		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	356611		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Tatt i bruk (TB)	15.03.1955

1: Bygning 356611: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Tatt i bruk 15.03.1955

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	552
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	552
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	4

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.03.1955	15.03.1955

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	141	0	141	0	0	0
H02	2	141	0	141	0	0	0
H01	2	141	0	141	0	0	0
K01	0	129	0	129	0	0	0

Borettslag

Navn	Kommunearbeidernes Borettslag	Org.nr	947874152
Adresse	Postboks 335, 1702 SARPSBORG	Ant. andeler	4

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	1/1703	2770.5	

Boligopplysninger:

Kommunearbeidernes Borettslag
Storgata 36
1724 SARPSBORG

Vår ref.: 7/4
Type: Tilknyttet borettslag
Eiere: Nina Durban Andreassen

Organisasjonsnr: 947 874 152
Andelsnr: 4

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 823**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 479
	Renter	628
	Avdrag	716

Det er IKKE innført IN-ordning i boligselskapet

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	105 817	Gjeld siste årsoppg.:	115 177
Klient ajourf. lån:	1 693 073,80	Klient gj. s. årsoppg.:	1 842 847

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 16369144735, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 03.07.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 41
Saldo per 03.07.2026: 1 693 074
Andel av saldo: 105 817
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.09.2036)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Morten Martinsen
Adresse: Storgata 36
Postnr/-sted: 1724 SARPSBORG
Telefon: Mob.: 91197591
E-post: Morten_mm@hotmail.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	115 177	Andre inntekter:	1 293
Annen formue:	33 188	Utgifter:	6 313		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	3 000
Andelsnr:	4	Partialobligasjonsnr:	4

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1954				
Gårds/bruksnr:	1/1703				
Bygningstype:	Firmannsbolig				
Feste/eiet tomt:	Festet	Tomteareal:	2774		
Årlig festeavgift:	8 726,00				
Avg. reguleres:	28.04.2033				

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	87370935

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.06.1954	Første innflytting:	01.02.1954	SSBnr:	H0202
Etasje:	02	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Parkeringsplass ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		

Boligopplysninger:

Kommunearbeidernes Borettslag
Storgata 36
1724 SARPSBORG

Vår ref.: 7/4
Type: Tilknyttet borettslag
Eiere: Nina Durban Andreassen

Organisasjonsnr: 947 874 152

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:

2025: Vi er kjent med at styret planlegger nytt låneopptak i 2026, stort kr. 600.000,-, til avløpsrør. Det er tatt høyde for låneopptaket i budsjettet for 2026.

Annen informasjon:

Dagbok nr. 755 19 53
Dbf. 28/4
Sarpsborg sorenskriverembete

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

Etter begjæring av Sarpsborg kommune v/ rådmannen utvistes

Matr.nr. 1703

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

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

Forretningen sluttet.

Gerd Nordan



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

Dagbok nr. 756 1953
Dbf. 284 A.S.
Sarpsborg sorenskriverembete



Skjöte.

Sarpsborg kommune overdrar herved til Kommunearbeidernes Borettslag A/L tomt matr. nr. 1703, Storgaten 36, 38 og 40 i Sarpsborg, med de samme rettigheter og forpliktelser hvormed tomten er utvist til kommunen.

Kjöpesummen kr. 90.oo - kronernitti - er betalt.

Kommunearbeidernes Borettslag A/L overtar dessuten å betale den grunnavgift som hviler på tomten til Borregaards eierefra 1. januar 1953.

Omkostningene ved overdragelsen betales av kjöperen.

Sarpsborg, den 28. april 1953.

Sarpsborg Kommune

Sverre Andersen Arnljot Stavsund
vara. ordfører. rådmann.

Dok. nr. 756 ført inn i dagboken ved
Sarpsborg Sorenskriverembete den 28/4 1953
Anmerket i grunnboken - ~~personregistret~~ - og
innført i pantebok. Tgl. gebyr kr. 5,- betalt.
Hefteleser anmerkes mot gebyr kr. 2,—.
Anmerkes:

Vedtekter

for Kommunearbeidernes borettslag org nr. 947874152

tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

Vedtatt av generalforsamlingen den 23. mars 2004.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Kommunearbeidernes borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) 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 (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

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

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

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

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

(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. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to, høyst seks, andre medlemmer; med minst ett varamedlem.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styret representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan beslutte å gi styremedlemmer eller forretningsfører rett til å tegne lagets navn, i tråd med retningslinjer fra lagets revisor eller annen myndighet. Styret kan når som helst kalle fullmakten tilbake.

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

SARPSBORG BYGNINGSRÅD

J.-nr. 72/53 Anm. nr. 64/53

Ferdig attest

Under henvisning til bygningslovens § 142 meddeles, at det for

Det Kommunale Byggelag

anmeldte bygningsarbeide på matr.-nr. 1703 ved Storgaten 36

nemlig 4-mannsbolig av tre

kan tas i bruk i overensstemmelse med den meddelte approbasjon av 21. april 1955

Sarpsborg den 1. november 1955

bygningssjef.

Ordensregler Kommunearbeidernes Borettslag

1. Markiser brukes KUN som sol skjerming, dog ikke i sterk vind. Markiser rulles opp om beboer(e) reiser bort. Ved bytte av markiser søkes styret.

2. Parkering i gården er KUN for beboere, EN plass pr. leilighet.

3. Åpnes vinduer i fellesarealet (kjeller/vaskerom/loft), husk å stenge de igjen. Lukk dører og slukk lys.

4. Barnevogner, sykler, ski, akebrett og ellers private eiendeler (som sko, klær osv.) skal ikke plasseres og oppbevares i gangene, kjellergangene eller under trapp.

5. Trapper og ganger skal ikke brukes som lekeplass for barn.

6. Vaskelistene for trappegang og kjeller skal følges.

7. Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av verandagulv og toppbord (rekkverk). Olje og kost fås ved henvendelse til styret.

8. Det skal ikke henge tøy, tepper o.l. på tørkestativer eller over balkongens rekkverk søn- og helligdager. Ta inn klesklyper. Brukes tørketrommel i vaskerom, må den være av type kondenstrommel. Risting/banking av tepper fra balkong er ikke tillatt.

9. Reparasjoner, banking i vegger o.l. skal ikke skje etter kl. 20.00.

10. Etter kl. 23.00 må man ta hensyn med radio, TV o.l., og ha naboene i tankene.

11. Ytterdør skal være til enhver tid låst.

12. Husdyr er ikke tillatt uten ved godkjennelse fra styret.

13. Borettslaget er ikke ansvarlig for skader som kan oppstå på biler på parkeringsplassen.

14. Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenne eller annet (f.eks. varmepumpe, elbil lader) som monteres synlig på yttervegg.

15. Klager skal meldes skriftlig til styret. Muntlige klager behandles ikke.

16. Andelseier står ansvarlig for skader påført borettslagets eiendom/eiendeler av beboere i husstanden.

17. Det er ikke tillatt med gass/kull grill på balkong pga. brannsikkerhet.

Vedtatt på generalforsamling 16.04.2012, sist endret på generalforsamling 23.04.2026

SOBBL Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

Revidert: 16.12.2025

BESTILLING DIREKTE I MEGLERSYSTEMET

For borettslag med forkjøpsrett for andelseierne og/eller og forkjøpsrett for medlemmer i SOBBL:
Bestilling av fastprisavklaring eller Bestilling av forhåndsavklaring

For eierskifter uten forkjøpsrett:
Bestilling av eierskifte

Borettslag med forkjøpsrett
Det fremkommer av borettslagets vedtekter og i boligopplysninger om det er forkjøpsrett for borettslagets andelseiere og/eller medlemmer i SOBBL.

Frist for bestilling av utlysning av forkjøpsrett: innen kontorets åpningstid på mandager

(Kontoret har åpent mandag til fredag kl. 0900-1500. I perioden 15.5-15.9: man-fre kl. 0900-1430)

Forkjøpsrett utlyses påfølgende torsdag, med frist for å melde forkjøpsrett **torsdag uken etter, innen kl. 10.00.** Megler får tilbakemelding på e-post med informasjon om frister, gebyr m.m.

Fristene endres ved helligdager, og vi sender e-post om nye frister til kjente e-postadresser.

Meglersystemet oppdateres etter fristens utløp. Vi besvarer ikke henvendelser om avklaringen mellom kl. 10 og 12. Vi sender e-post til endelig kjøper og evt. opprinnelig kjøper om utfallet, dersom vi har registrert en personlig e-postadresse.
I henhold til SOBBLs forretningsførerkontrakt med borettslaget, skal SOBBL håndtere avklaring av forkjøpsrett og sende søknad om ny eier.

Søknad om godkjenning av ny eier – 20 dagers frist
Fristen starter å løpe fra samme arbeidsdag som SOBBL har mottatt melding om ny eier. Svar på utfallet sendes direkte i meglersystemet når styret har svart på søknaden/når fristen er utløpt.

Overtakelse
Forkjøpsberettiget kan forskyve overtakelsen med inntil 2 uker fra den dagen forkjøpsrett er avklart. Forkjøpsberettiget kan kreve å få boligen overtatt innen rimelig tid (ca. 3 måneder).

Juridisk person
Det er vedtektsbestemt hvor mange andeler juridiske personer kan eie i et borettslag. Dersom kjøper er juridisk person, må megler forhøre seg med SOBBL om borettslaget har den muligheten.

Dyrehold
Eventuelt husdyrhold må alltid behandles i henhold til borettslagets ordensregler, uavhengig av om kjøper allerede har dyr ved kjøpstidspunktet.

Felleskostnader
Restanseforespørsler skal være skriftlig, og sendes til sobbl@sobbl.no.

SOBBL Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

Revidert: 16.12.2025

Månedlige felleskostnader forfaller alltid den 20. i måneden, og gjelder for første til siste dag samme måned. Vi forutsetter at selger betaler hele måneden, og kjøper betaler sin del direkte til selger. Ved overtakelse den første dagen i måneden, sender vi faktura for hele måneden til kjøper.

Sluttbrev fra oppgjørsavdelingen
Når overtakelsen er gjennomført og oppgjøret er foretatt, må oppgjørsavdelingen sende sluttbrev til forretningsfører. Sluttbrevet må inneholde endelig overtakelsesdato, og om kjøper evt. skal betale i overtakelsesmåneden (dersom overtakelsesdatoen ikke er den første i måneden).

Når vi har mottatt sluttbrevet til forkjop@sobbl.no, kan leiligheten overføres i vårt system dersom gebyr og evt. utestående felleskostnader er betalt.

Kjøper eller medkjøper skal ikke bo i boligen selv – kontakt SOBBL snarest!
Spesielle regler gjelder ved kjøp av leilighet til egne barn, eller hvis medkjøper ikke skal bo i boligen eller hvis kjøper eier tilknyttet bolig fra før som ikke skal selges på det åpne markedet.

Oversikt over gebyr

• Prøving av forkjøpsrett - avklaring i forkant, inkl. mva. *Kan belastes kjøper dersom det er avtalt på forhånd*	kr. 6.400,-	betales av selger
• Bruk av forkjøpsrett, inkl. mva.	kr. 6.900,-	betales av forkjøpsberettiget
• Eierskiftegebyr inkl. mva. *Gjelder for borettslag, sameier, boligaksjeselskap*	kr. 6.000,-	betales av selger
• Medlemskap i SOBBL pr. andelseier *(Innmeldingsgebyr kr. 300,- og kontingent kr. 250,-)*	kr. 550,-	betales av kjøper/e
• Hjemmelsoverføring i aksjeeierboka	kr. 545,-	betales av kjøper
• Notering av pant for boligaksjeleiligheter	kr. 545,-	betales av kjøper

Faktura for alle gebyr (unntatt medlemskap) sendes megler, med forfall etter overtakelsesdato.

Forretningsfører har ikke innsyn i borettslagets/sameiets styreprotokoll, og det kan være vedtak som ikke er kjent for SOBBL. Det tas forbehold om korrekt oppgitt låneinformasjon for borettslag. Styrene kan om nødvendig foreta endring av lånevilkår, låneopptak o.l. i forhold til lagets økonomi.

Spesielt om forhåndsavklaring:
- Forkjøpsretten avklares parallelt med salgsprosessen.
- Visningsdato må være i utlysningsperioden, men ikke på torsdager.
- Dersom boligen ikke er solgt innen tre måneder, tar vi kontakt med forespørsel om ny utlysning.
- Megler skal opplyse interessenter om at forkjøpsretten avklares på forhånd.
- Bestilling av eierskifte brukes når selger har akseptert et bud. Husk å opplyse om evt. spesielle vilkår.
- SOBBL avklarer forkjøpsretten innen 5 dager, men vanligvis innen neste dag.

Spesielt om fastprisavklaring:
- Forkjøpsretten avklares når andelen er solgt.
- Husk å opplyse om evt. spesielle vilkår.
- Selgere oppgis som kontaktperson for å avholde visning for SOBBLs medlemmer. Dersom det er dødsbo, oppgis megler som kontaktperson.

- Kjøper skal ikke melde forkjøpsrett. Dersom kjøper ikke er medlem, vil ansiennitet i avklaringsøyeblikket bli beregnet fra dato for aksept av bud.
- Dersom forkjøpsrett blir benyttet, må megler avtale signering av kjøpekontrakt med ny kjøper.

Spesielt for eierskifter uten forkjøpsrett:

- SOBBL sender melding til styret om eventuell godkjenning av andelseier/sameier, i henhold til forretningsførerkontrakt.
- Aksjeeiere og heftelser på andeler i boligaksjeselskap er registrert i aksjeboken til selskapet. Endringer i aksjeboken behandles av SOBBL mot gebyr.
- Det kreves ikke medlemskap i SOBBL ved kjøp av andel i frittstående borettslag.

Borettslag der SOBBL ikke er forretningsfører, men SOBBLs medlemmer har forkjøpsrett:

- E-post med bestilling av fastprisavklaring eller forhåndsavklaring må sendes til forkjop@sobbl.no.
- Øvrig kommunikasjon foregår på e-post.

Borettslag som har forsikring mot tap av felleskostnader

Se i boligopplysninger punkt 1 om tilknytning til sikringsfond.
NBBL anbefaler at megler benytter følgende tekst i sin salgsoppgave dersom borettslaget har forsikringen:

Tilbyder:
Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår:
Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Kommunearbeidernes Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Tidspunkt: Torsdag 23.04.2026 kl. 17:00

Sted: SOBBLs lokaler, St Mariesgt 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 2025

3 Regnskap og revisors beretning for 2025

4 Innkomne saker

- 4.1 Fra styret: Endre ordlyden i husordensreglene

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

- 6.1 Valg av styreleder for 2 år
- 6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år
- 6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år
- 6.4 Valg av valgkomite for 1 år
- 6.5 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

07.04.2026

Hilsen styret i Kommunearbeidernes Borettslag

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2. Årsmelding for 2025

3. Regnskap og revisors beretning for 2025

4. Innkomne saker

4.1 Fra styret: Endre ordlyden i husordensreglene

Se vedlegg
Endre ordlyden i punkt 11,14 og 17

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godtar ordlyd endringen i punkt 11,14 og 17 som er markert med rødt i vedlegget som ligger som ordensregler.

Styrets innstilling: At generalforsamlingen godtar endringen i ordlyden i ordensreglene.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2025 til ordinær generalforsamling 2026.

Forslag til vedtak: Økes etter konsumprisindeksen 3,6%

Styrets innstilling: Vedtatt på Generalforsamling 22.04.2025, økning etter konsumprisindeksen. (3,6%) i 2025

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Morten Martinsen
Styremedlem, Gun Laila Olsen
Styremedlem, Glenn Spigseth
1. varamedlem, Yasmin Abdul
2. varamedlem, Fadhili Phili

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Morten Martinsen er på valg.

Forslag til vedtak: Gjenvalg

Styrets innstilling: Gjenvalg av Morten Martinsen

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Gun Laila Olsen er på valg.

Forslag til vedtak: Gjenvalg av Gun Laila Olsen

Styrets innstilling: Gjenvalg

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

På valg:

Abdul, Yasmin og Phili, Fadhili

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Styret er valgkomitè.

Forslag til vedtak: Styret

6.5

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

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

_____

gir med dette fullmakt til:

_____ ,

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

Sted og dato: _____ , ____ /_____ -2026

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

_____

Viktig å vite om fullmakter:

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

Årsmelding for Kommunearbeidernes Borettslag for 2025

Kommunearbeidernes Borettslag, org.nr. 947874152 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Kommunearbeidernes Borettslag er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Borettslaget består av 16 enheter, og har beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Borettslagets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Styret har bestått av

Styreleder, Morten Martinsen, Valgt fra 29.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Gun Laila Olsen, Valgt fra 29.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Glenn Spigseth, Valgt fra 22.04.2025, Valgt for 2 år
1. varamedlem, Yasmin Abdul, Valgt fra 22.04.2025, Valgt for 1 år
2. varamedlem, Fadhili Phili, Valgt fra 29.04.2024, 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 2025

pussing og maling av utebenker

maling av grunnmur

satt inn rørsystem fra varmtvanns bereder til vaskerom /sluk

brukt gjenbruk av heller til søppeldunkene.

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2025

gjennomført prosjekt vedrørende drenering, fornyet avløpsrør til kommune kobling.

oppgradering av uteområde med sti,stein asfalt

ny parkeringsplass og større åpning ved utkjørsel 36

byttet loft vindu i tak 38A

byttet nøkkel lås/utedør 38b og 36

høst dugnad

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

vurderer brannstige . Ikke lovpålagt Men pga høyt bruk av midler vurderes dette i 2025 ,som fortsatt er satt på vent 2026

Helse, miljø og sikkerhet

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

styret har hatt befaring 23.02.26 sjekket sikringsskap og brannslukkningsaperat

alt ok med de står løst og bør settes opp med brakett.

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.03.2026

Resultatregnskap for Kommunearbeidernes Borettslag

	Note	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		838 656	765 696	838 700	860 000
Innkrevde kostnader finans		219 648	226 176	219 700	257 900
Sum inntekter		**1 058 304**	**991 872**	**1 058 400**	**1 117 900**
KOSTNADER					
Styrehonorar	1	29 000	28 000	29 000	30 000
Arbeidsgiveravgift og pensjon		4 089	3 948	4 100	4 200
Avskrivning	3	8 062	6 719	8 000	8 062
Revisjonshonorar	4	4 125	3 875	4 300	4 200
Forretningsførerhonorar		56 202	53 954	56 200	57 900
Drift og vedlikehold	5	40 231	1 270 374	67 200	624 400
TV/internett		115 340	108 559	112 900	115 100
Forsikringer		55 869	48 704	57 000	62 900
Kommunale avgifter		342 468	371 102	409 700	368 000
Eiendomsskatt		50 135	50 135	50 100	51 600
Festeavgift		8 726	8 726	8 800	8 800
Kostnader strøm, energi		19 102	19 269	23 600	19 500
Andre driftskostnader	6	14 026	6 515	15 800	15 038
Sum kostnader		**747 375**	**1 979 879**	**846 700**	**1 369 700**
Driftsresultat		**310 929**	**-988 007**	**211 700**	**-251 800**
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		5 206	4 701	0	0
Renteinntekter		15 484	29 294	0	0
Rentekostnader		101 003	88 493	104 300	120 500
Sum finansielle poster		**-80 313**	**-54 499**	**-104 300**	**-120 500**
Resultat		**230 616**	**-1 042 506**	**107 400**	**-372 300**
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		230 616	-1 042 506	0	0

Balanse for Kommunearbeidernes Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7, 11	1 083 080	1 083 080
Andre driftsmidler	3	65 844	73 906
Sum anleggsmidler		**1 148 924**	**1 156 986**
OMLØPSMIDLER			
Andre fordringer	8	200 635	175 978
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		421 679	409 606
Konto for skattetrekk-bundne midler		7	7
Sum omløpsmidler		**622 321**	**585 592**
SUM EIENDELER		**1 771 245**	**1 742 578**

Balanse for Kommunearbeidernes Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital		-125 744	-356 360
Sum egenkapital	**9, 10**	**-124 144**	**-354 760**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	1 755 587	1 872 152
Borettsinnskudd	12	48 000	48 000
Sum langsiktig gjeld		**1 803 587**	**1 920 152**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		88 283	176 603
Påløpte renter		486	583
Annen kortsiktig gjeld	13	3 033	0
Sum kortsiktig gjeld		**91 802**	**177 186**
Sum gjeld		**1 895 389**	**2 097 338**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 771 245**	**1 742 578**

Kommunearbeidernes Borettslag

Sted:_____, dato:_____

Morten Martinsen	Glenn Spigseth	Gun Laila Olsen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter
Felleskostnadene innkreves månedlig.

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

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

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

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

Disponible midler

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

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

	2025	2024
Disponible midler pr 01.01.	**408 406**	**1 226 576**
Endring disponible midler		
Årets resultat	230 616	-1 042 506
Tilbakeføring avskrivninger	8 062	6 719
Fradrag for gjennomførte investeringer	0	-80 625
Avdrag lån	-116 565	-1 601 758
Nytt Lån	0	1 900 000
Årets endring av disponible midler	**122 114**	**-818 170**
Disponible midler	**530 519**	**408 406**

Omløpsmidler	622 321	585 592
Kortsiktig gjeld	-91 802	-177 186
Disponible midler	**530 519**	**408 406**

Noter

Note 1 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2025 gjelder for valgperioden 2024/2025.

Note 2 - Ansatte og OTP

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

Note 3 - Andre anleggsmidler

	Ladestasjoner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	80 625
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	80 625
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	14 781
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	65 844
Årets avskrivninger :	8 062
Anskaffelsesår :	2024
Antatt levetid i år :	10

Note 4 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2025 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 5 - Drift og vedlikehold

	2025	2024
6600 Vedlikehold bygning	18 105	18 780
6603 Vedlikehold uteområde	19 990	2 650
6604 Vedlikehold rehab	0	1 248 945
6605 Drift ladestasjoner	2 136	0
Sum	**40 231**	**1 270 374**

Vedlikehold bygg omfatter nytt takvindu, refusjon etter lekkasje i rør til vv-bereder i kjeller, spylt tette rør, og innkjøp av maling.
På uteområde har det vært utført plenklipping, beskæring av planter, strødd samt sådd i plenfrø.

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

Note 6 - Andre driftskostnader

	2025	2024
6300 Leie av møtelokaler	1 000	1 000
6500 Verktøy og redskap	0	239
6550 Driftsmateriell	4 777	0
7400 Kontingent	1 216	1 212
7710 Generalforsamling/årsmøte	1 875	1 875
7770 Bank og kortgebyr	1 550	1 512
7790 Andre driftskostnader	3 608	677
Sum	**14 026**	**6 515**

Konto 7790: Snøfreser, varslingsbrev og porto.

Note 7 - Bygninger

Kostpris 1954	765 080
Oppgradering, modernisering 2006	318 000
Bokført verdi 31.12.	**1 083 080**

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Tomt, gnr. 1 bnr.1703 i Sarpsborg kommune er leiet av Borregaard AS.

Note 8 - Andre fordringer

	2025	2024
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	200 635	175 978
Sum	**200 635**	**175 978**

Note 9 - Endringer egenkapital

	2025	2024
Egenkapital 01.01.	-354 760	687 746
Årets resultat	230 616	-1 042 506
Egenkapital 31.12.	**-124 144**	**-354 760**

Note 10 - Egenkapital

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

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**16369144735**	**82100313983**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2007
Rentesats:	5.05 %	5.06 %
Betingelser:		rente 4,76 % + margin 0,35
Beregnet innfridd:	30.09.2036	24.10.2024
Opprinnelig lånebeløp:	1 900 000	3 410 000
Lånesaldo 01.01:	1 872 152	0
Avdrag i perioden:	116 565	0
Lånesaldo 31.12:	**1 755 587**	**0**

Pantegjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	16	109 724	1 755 584

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

Note 12 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd 1954 kr 48 000.

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	2025	**2024**
2912 Interimskonto utlegg	3 033	0
Sum	**3 033**	**0**

Resultat og balanse med noter for Kommunearbeidernes Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kommunearbeidernes Borettslag

Styreleder	Morten Martinsen (sign.)	09.03.2026
Styremedlem	Glenn Spigseth (sign.)	07.03.2026
Styremedlem	Gun Laila Olsen (sign.)	03.03.2026

SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
førerselskap

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Kommunearbeidernes Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kommunearbeidernes Borettslag som viser et overskudd på kr 230 616. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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, 9. mars 2026
Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

Nytt forslag er skrevet med rødt.

Ordensregler Kommunearbeidernes Borettslag.

1. Markiser brukes KUN som sol skjerming, dog ikke i sterk vind. Markiser rulles opp om beboer(e) reiser bort. Ved bytte av markiser søkes styret.

2. Parkering i gården er KUN for beboere, EN plass pr. leilighet.

3. Åpnes vinduer i fellesarealet (kjeller/vaskerom/loft), husk å stenge de igjen. Lukk dører og slukk lys.

4. Barnevogner, sykler, ski, akebrett og ellers private eiendeler (som sko, klær osv.) skal ikke plasseres og oppbevares i gangene, kjellergangene eller under trapp.

5. Trapper og ganger skal ikke brukes som lekeplass for barn.

6. Vaskelistene for trappegang og kjeller skal følges.

7. Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av verandagulv og toppbord (rekkverk). Olje og kost fås ved henvendelse til styret.

8. Det skal ikke henge tøy, tepper o.l. på tørkestativer eller over balkongens rekkverk søn- og helligdager. Ta inn klesklyper. Brukes tørketrommel i vaskerom, må den være av type kondenstrommel. Risting/banking av tepper fra balkong er ikke tillatt.

9. Reparasjoner, banking i vegger o.l. skal ikke skje etter kl. 20.00.

10. Etter kl. 23.00 må man ta hensyn med radio, TV o.l., og ha naboene i tankene.

11. Utgangsdørene skal være låst etter kl. 22.00. Utgår NY: Ytterdør skal være til enhver tid låst.

12. Husdyr er ikke tillatt uten ved godkjennelse fra styret.

13. Borettslaget er ikke ansvarlig for skader som kan oppstå på biler på parkeringsplassen.

(f.eks varmepumpe, elbil lader)

14. Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenne eller annet (som f.eks. varmepumpe) som monteres synlig på yttervegg.

15. Klager skal meldes skriftlig til styret. Muntlige klager behandles ikke.

16. Andelseier står ansvarlig for skader påført borettslagets eiendom/eiendeler av beboere i husstanden.

17. Det er Ikke tillatt med gass/kull grill på balkong pga brannsikkerhet.

Vedtatt på GF 16.04.2012

Nytt forslag er skrevet med rødt.

Ordensregler Kommunearbeidernes Borettslag.

1. Markiser brukes KUN som sol skjerming, dog ikke i sterk vind. Markiser rulles opp om beboer(e) reiser bort. Ved bytte av markiser søkes styret.

2. Parkering i gården er KUN for beboere, EN plass pr. leilighet.

3. Åpnes vinduer i fellesarealet (kjeller/vaskerom/loft), husk å stenge de igjen. Lukk dører og slukk lys.

4. Barnevogner, sykler, ski, akebrett og ellers private eiendeler (som sko, klær osv.) skal ikke plasseres og oppbevares i gangene, kjellergangene eller under trapp.

5. Trapper og ganger skal ikke brukes som lekeplass for barn.

6. Vaskelistene for trappegang og kjeller skal følges.

7. Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av verandagulv og toppbord (rekkverk). Olje og kost fås ved henvendelse til styret.

8. Det skal ikke henge tøy, tepper o.l. på tørkestativer eller over balkongens rekkverk søn- og helligdager. Ta inn klesklyper. Brukes tørketrommel i vaskerom, må den være av type kondenstrommel. Risting/banking av tepper fra balkong er ikke tillatt.

9. Reparasjoner, banking i vegger o.l. skal ikke skje etter kl. 20.00.

10. Etter kl. 23.00 må man ta hensyn med radio, TV o.l., og ha naboene i tankene.

11. ~~Utgangsdørene~~ skal ~~være~~ låst etter ~~kl.~~ 22.00. Utgår NY: Ytterdør skal være til enhver tid låst.

12. Husdyr er ikke tillatt uten ved godkjennelse fra styret.

13. Borettslaget er ikke ansvarlig for skader som kan oppstå på biler på parkeringsplassen.

(f.eks varmepumpe, elbil lader)

14. Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenne eller annet (~~som~~ f.eks. ~~varmepumpe~~) som monteres synlig på yttervegg.

15. Klager skal meldes skriftlig til styret. Muntlige klager behandles ikke.

16. Andelseier står ansvarlig for skader påført borettslagets eiendom/eiendeler av beboere i husstanden.

17. Det er Ikke tillatt med gass/kull grill på balkong pga brannsikkerhet.

Vedtatt på GF 16.04.2012

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Kommunearbeidernes Borettslag torsdag 23.04.2026 kl. 17:00 - SOBBLs lokaler, St Mariesgt 112, møterom styre.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Kirsti Rydning

1.2 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Kirsti Rydning

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 4
Antall fullmakter: 1
Antall stemmer: 5

I tillegg møtte:
Medeier/andre: 1
Fra SOBBL: Kirsti Rydning

Vedtak:
Registreringen ble godkjent.

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:
Valgt ble: Glenn Spigset og Gun Laila Olsen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:
Innkallingen og den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding for 2025

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering, etteretning

3. Regnskap og revisors beretning for 2025

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Innkomne saker

4.1 Fra styret: Endre ordlyden i husordensreglene

Se vedlegg
Endre ordlyden i punkt 11,14 og 17

Vedtak:

Endringen i ordlyden i ordensreglene ble godkjent.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2025 til ordinær generalforsamling 2026.
Forslag: Økes etter konsumprisindeksen 3,6%. Dette er på kr 30.000

Andre forslag: Øke styreleder til 20.000. og styremedlemmer kr 7.770,- hver.

Vedtak:

Økes til kr: Øke til 20 000 til styreleder og styremedlemmer kr 7770,- hver.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Morten Martinsen er på valg.
Forslag: Gjenvalg

Vedtak:

Valgt ble: Morten Martinsen

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Gun Laila Olsen er på valg.
Forslag: Gjenvalg

Vedtak:

Valgt ble: Gun Laila Olsen

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

På valg:

Abdul, Yasmin og Phili, Fadhili
Forslag: Marit Sandhaug

Vedtak:

Valgt ble: Marit Sandhaug

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Styret er valgkomitè.

Vedtak:

Styret

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

Vedtak:
Valgt ble: Morten Martinsen og Glen Spigseth

Protokollen ble opplest før den ble signert.

Protokoll for Kommunearbeidernes Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kirsti Rydning (sign.)	24.04.2026
Sekretær	Kirsti Rydning (sign.)	24.04.2026
Protokollvitne	Gun Laila Olsen (sign.)	23.04.2026
Protokollvitne	Glenn Spigseth (sign.)	23.04.2026

Sarpsborg kommune

Kommuneplan

Eiendom: 1/1703
Adresse: Storgata 36
Utskriftsdato: 02.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Sarpsborg kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/1703
Adresse: Storgata 36
Utskriftsdato: 02.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.
Det kan forekomme områder med reguleringsplaner som ikke er digitalisert. Dersom det ikke er treff på en reguleringsplan og/eller bebyggelsesplan, sjekk likevel planregisteret for området.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Friområder
- Anlegg for lek
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Felles gangareal
- Felles gårdsplass

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert senterlinje

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 1/1703		
Utskriftsdato	02.07.2026	**Antall datasett**	52

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

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

9 Berørte datasett

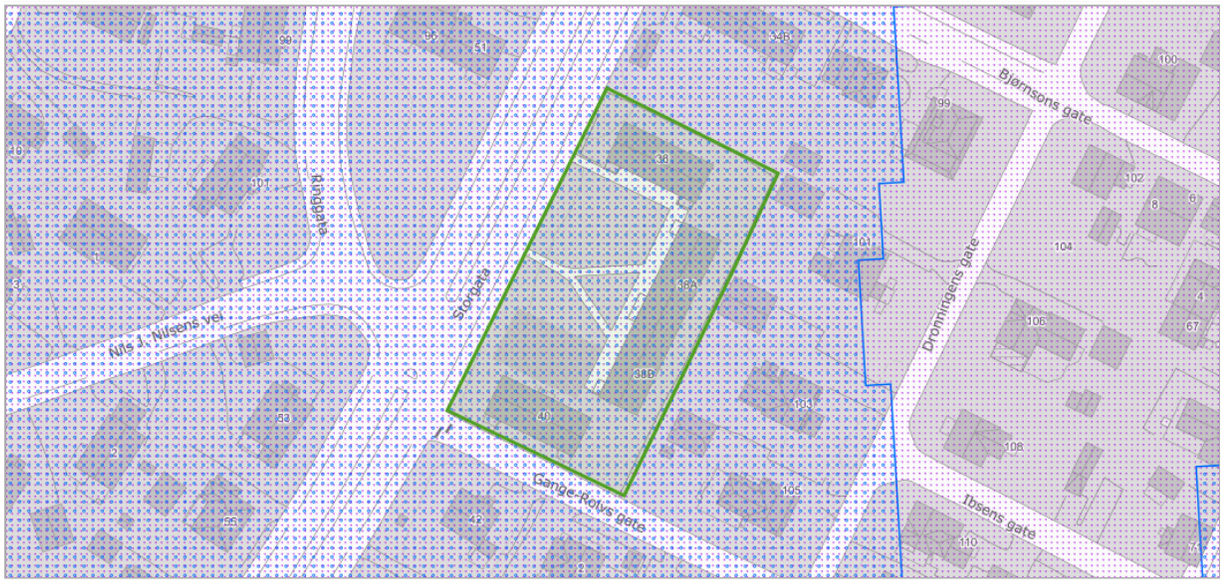
- AKTSOMHETSKART FOR KVIKKLEIRESKRED (NVE)
- KULTURMINNER – lokaliteter, enkeltminner og sikringssoner (Riksantikvaren)
- NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)
- TEMAKART BYGNINGER VURDERT FOR VERN - SENTRUMSPLANEN
- VA-LEDNINGER
- FJERNVARMEKONSESJON
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)
- STØYKARTLEGGING VEG ETTER T-1442 (Statens vegvesen)
- TEMAKART HØYDER OG BYGNINGSTYPOLOGI - SENTRUMPLANEN

43 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ARTER AV NASJONAL FORVALTNINGSINTERESSE (MD)
- DYRKBAR JORD (NIBIO)
- FLOMSONER (NVE)
- FORURENSET GRUNN (SK)
- FRILUFTSLIVSOMRÅDER – STATLIG SIKRA (MD)
- GRUS OG PUKK (NGU)
- KOMMUNEDELPLAN INTERCITY – FV. 118. NY SARPSBRU
- KULTURLANDSKAP - VERDIFULLE (MD)
- KULTURMINNER – kulturmiljøer (Riksantikvaren)
- KVIKKLEIRE (NVE)
- MARINE NATURTYPER – DN håndbok 19 (Miljødirektoratet)
- NATURTYPER PÅ LAND OG I FERSKVANN – DN håndbok 13 (Miljødirektoratet)
- NATURVERNOMRÅDER (Miljødirektoratet)
- SKREDHENDELSER (NVE)
- STEINSPRANG aktsomhetsområder (NGU)
- STØYSONER FOR BANE NORs JERNBANENETT (Bane NOR SF)
- STØYSONER FOR INDUSTRI
- STØYSONER FOR SKYTEBANER
- TEMAKART BYKJERNE OG KVARTALSSTRUKTUR - SENTRUMSPLANEN
- TEMAKART GRØNNSTRUKTUR - SENTRUMPLANEN
- TEMAKART HENSYNSSONE STORULYKKERISIKO - SENTRUMSPLANEN
- TEMAKART LEKEPLASSDEKNING - SENTRUMSPLANEN
- BYGGEFORBUDSSONER KRAFTLEDNINGER (Statnett)
- FLOM AKTSOMHETSOMRÅDER (NVE)
- FORURENSET GRUNN (Miljødirektoratet)
- FRILUFTSLIVSOMRÅDER – KARTLAGTE (MD)
- GRUNNVANNSBOREHULL (NGU)
- KOMMUNEDELPLAN HENSETTING FREDRIKSTAD SARPSBORG
- KOMMUNEDELPLAN INTERCITY ROLVSØY - BORG BRYGGERIER - PLANFORSLAG
- KULTURMINNER – freda bygninger (Riksantikvaren)
- KULTURMINNER – SEFRAK bygninger (Riksantikvaren)
- KVIKKLEIREOMRÅDER
- NATURTYPER - utvalgte (Miljødirektoratet)
- NATURVERNOMRÅDER - foreslåtte (Miljødirektoratet)
- RADON aktsomhet (NGU)
- STATLIGE PLANRETNINGSLINJER FOR DIFFERENSIERT FORVALTNING AV STRANDSONEN LANGS SJØEN (Kommunal- og distriktsdepartementet)
- STORMFLO OG HAVNIVÅ (Kartverket)
- STØYSONER FOR HAVN
- STØYSONER FOR KOMMUNALE VEIER
- TEMAKART BARNETRÅKK - SENTRUMSPLANEN
- TEMAKART FLOMVEIER - SENTRUMSPLANEN
- TEMAKART GUL LISTE - SENTRUMPLANEN
- TEMAKART KULTURMILJØ - SENTRUMPLANEN

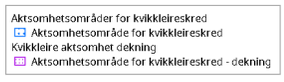
AKTSOMHETSKART FOR KVIKKLEIRESKRED (NVE)

Kilde	NVE	Versjon	01.07.2026



Om datasettet

Tegnforklaring



Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Aktsomhetskart for kvikkleireskred'. Kartlaget er utviklet av NVE og tar hensyn til både løsmassene og terrenget. Dersom planlagte tiltak ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, må man gå videre i prosedyren i NVE veileder 1/2019. Metodikken aktsomhetskartet bygger på, identifiserer mulige løsneområder for kvikkleireskred. NVE vurderte at aktsomhetskartet også markerer i tilstrekkelig grad hvor det kan være fare for skade fra utløp fra et kvikkleireskred. Det er dermed ikke nødvendig å vurdere fare for utløp utenfor aktsomhetskartet. Unntaket er der det ligger utløp fra registrerte faresoner utenom aktsomhetsområdet, dette må i så fall følge prosedyren i NVE veileder 1/2019 videre fra steg 4. For tiltak innenfor 'aktsomhetskart for kvikkleireskred' krever kommunen geoteknisk vurdering for alle tiltak som kan få betydning for områdestabiliteten. For mindre tiltak med neglisjerbar betydning for områdestabiliteten henviser kommunen til NVEs veileder 1/2019 vedlegg 2, men for nye bolighus evt. også mindre bygninger med større skjæringer/fyllinger, større VA-arbeid og andre terrengarbeid vil kommunen sammen med søknad om byggetillatelse rutinemessig kreve geoteknisk vurdering. For å sikre god kvalitet på den geotekniske vurderingen krever kommunen at vurderingen blir utført av et foretak som minst kan erklære ansvar i tiltaksklasse 2. Prosjektering av geoteknikk er et eget ansvarsområde. Se link: NVE (https://www.nve.no/)

FJERNVARMEKONSESJON

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.09.2025



Om datasettet

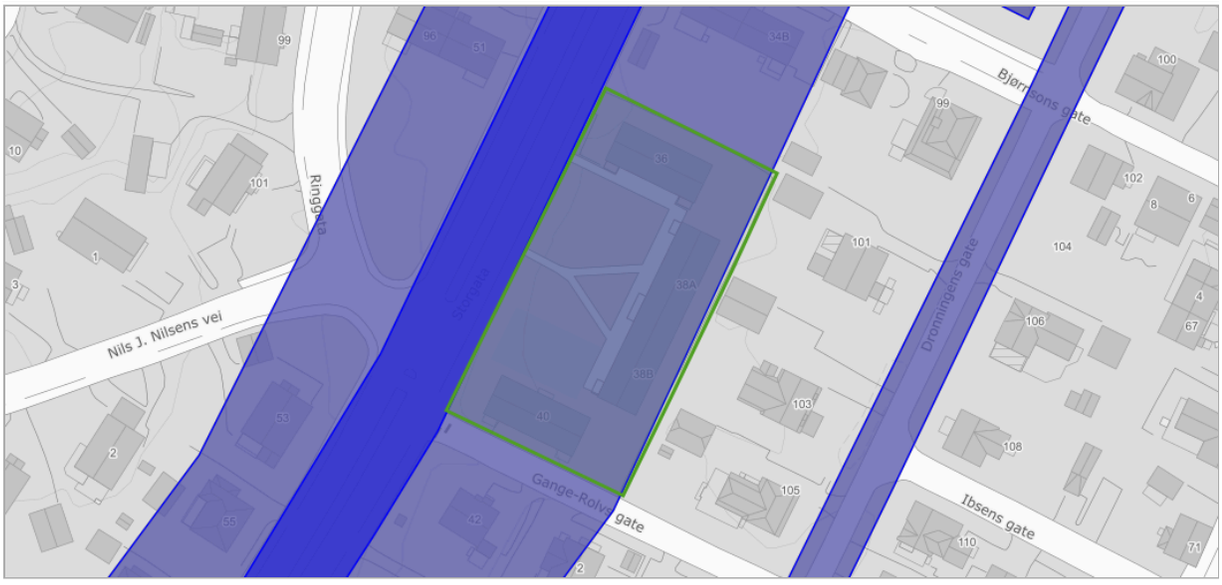
Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Fjernvarmekonsesjon', utarbeidet av Østfold Energi. Kartelaget viser konsesjonens yttergrense i henhold til fjernvarmekonsesjon gitt av NVE 15.12.2023.
Konsesjonen varer til 08.07.2039. Disse bygningene må tilknyttes fjernvarmeanlegget: Kommuneplanens arealdel: Nybygg over 500 m², til- og påbygg over 500 m², samt bygninger over 500 m² som foretar hovedombygging. Se unntak i § 4.25 i kommuneplanens arealdel 2024-2036. Sentrumsplanen: Alle nybygg med bruksareal (BRA) over 500 m² samt alle bygninger med BRA over 500 m² som foretar hovedombygging

Tegnforklaring

Konsesjonsområde

KULTURMINNER – lokaliteter, enkeltminner og sikringssoner (Riksantikvaren)

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	01.07.2026



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Kulturminner – Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner' fra Riksantikvaren (RA). Kartlaget inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det). Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern ('høyesteVern') blant enkeltminnene innenfor. Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.). En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Tegnforklaring

Lokaliteter
Lokalitet
Enkeltminner
Enkeltminne

Enkeltminner

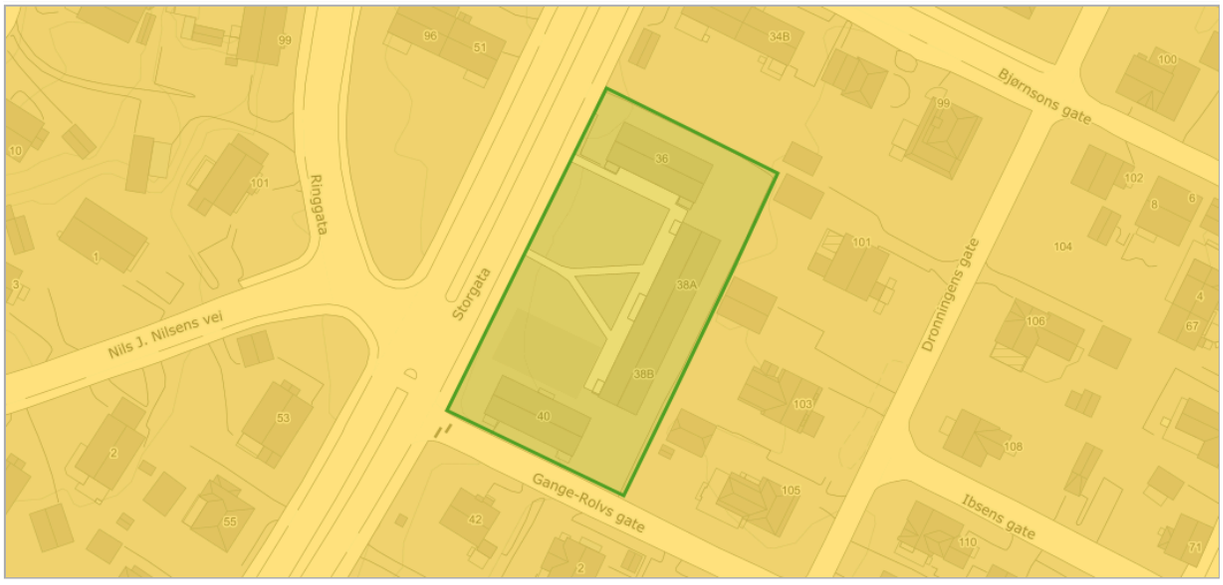
Navn	Kommune	KulturminneId	Kategori	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Storgata	3105	304096-0	E-TEK	KOM	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/304096)
Storgata bebyggelse	3105	304203-1	E-UTE	KOM	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/304203)

Lokaliteter

Navn	Kommune	KulturminneId	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Storgata	3105	304096-0	KOM	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/304096)
Storgata bebyggelse	3105	304203	PBL	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/304203)

MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	01.07.2026



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'mulighet for marin leire' fra Norges Geologiske Undersøkelse (NGU). Kartlaget viser hvor det potensielt kan finnes marin leire - enten oppe i dagen eller under andre løsmassetyper. 'Mulighet for marin leire' inndeles i svært stor, stor, middels, svært stor men usammenhengende/tynt, liten, stort sett fraværende eller ikke angitt. De ulike klasser er vist i ulike blåtoner/hvit. Blå skravur gis løsmassetyper der lokale/tynne forekomster av marin leire kan forventes. Områdene over 'marin grense' vises med tynn svart skravur, og disse kan det generelt ses bort fra mht. forekomst av marin leire. Kommunen har valgt å legge vekt på NVEs kartlag 'Aktsomhetskart for kvikkleire' siden dette kartlaget gjør en sammenstilling av de områdene med mulighet for marin leire som samtidig er bratte nok til at kvikkleireskred kan utløses. Kommunen vil som hovedregel ikke kreve geoteknisk vurdering iht. plan- og bygningsloven § 28-2 for tiltak omfattet utelukkende av kartlaget 'mulighet for marin leire', men byggherre bør være særlig oppmerksom på at det kan være utfordrende grunnforhold og at lokalstabiliteten bør prosjekteres nøye. Se link: Norges Geologiske Undersøkelse (https://www.ngu.no/)

Tegnforklaring

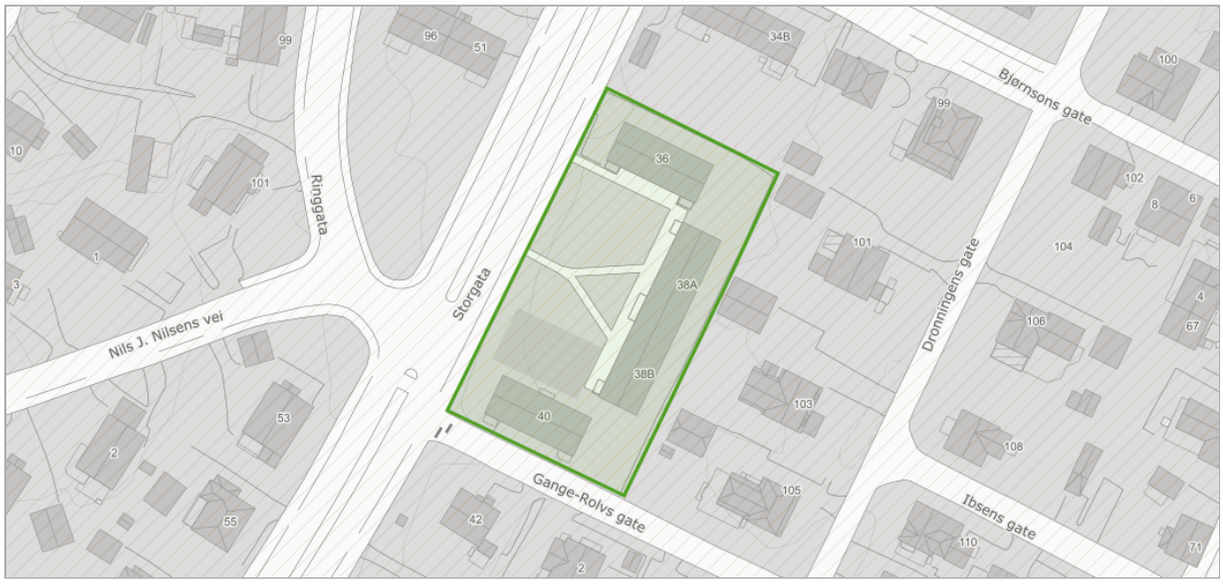
Mulighet for marin leire
Stor

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
stor	Fyllmasse (antropogent materiale)

NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	01.07.2026



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Naturtyper på land (NiN)' fra Miljødirektoratet (MD). Kartlaget viser naturtypelokaliteter kartlagt etter Miljødirektoratets instruks for kartlegging av naturtyper på land. Naturtyper prioritert for kartlegging er rødlistede naturtyper og naturtyper med sentral økosystemfunksjon. Type- og beskrivelsessystemet Natur i Norge er benyttet for å dokumentere det faglige innholdet. Hver lokalitet er gitt en økologisk kvalitet, basert på tilstand og naturmangfold.

Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Sarpsborg	Biofokus	2024

STØYKARTLEGGING VEG ETTER T-1442 (Statens vegvesen)

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	01.07.2026



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Støykartlegging veg etter T-1442' fra Statens vegvesen. Kartlaget inneholder støyvarselkart, som er utarbeidet etter 'Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)'. Støyvarselkartene viser beregnet rød (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter.

Tegnforklaring

Lavt støynivå

Objekter

Kategori
G

TEMAKART BYGNINGER VURDERT FOR VERN - SENTRUMSPLANEN

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	05.06.2025



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen inneholder bygninger vurdert til å ha verneverdi ved utarbeidelse av ny sentrumsplan. Kartet er et temakart til gjeldende sentrumsplan. De bygningene som er videreført med vern ligger under temakartet 'gul liste'. Se link: Sentrumsplan (https://www.arealplaner.no/sarpsborg3105/arealplaner/161?term=sentrum)

TEMAKART HØYDER OG BYGNINGSTYPOLOGI - SENTRUMPLANEN

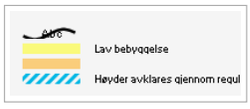
Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	14.05.2024



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen berører et område som er vurdert med høyde og bygningstypologi. Kartet er et temakart til gjeldende sentrumsplan. Se egne krav til de ulike kategoriene i sentrumsplanens bestemmelser. De har egne krav knyttet til blant annet MUA (§ 5.4), unntak fra plankrav (§ 4.1b), maksimale høyer (§ 6.1-6.4), mm. Se link: Sentrumsplan (https://www.arealplaner.no/sarpsborg3105/arealplaner/161?term=sentrum)

Tegnforklaring



VA-LEDNINGER

Kilde	Kommunene	Versjon	14.05.2024



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen berører kommunale VA-data. Ledningskartet viser det kommunale ledningsnettet som til enhver tid er i drift. Det vises også enkelte private ledninger. Det private nettet er registrert som grått.

Tegnforklaring

v_kommunene_82_overvannsledning
Overvannsledning
Spillvannsledning
Spillvannsledning
v_kommunene_82_vannledning
Vannledning
v_kommunene_82_avloepfelles
Avløp felles
v_kommunene_82_overvannsledning
Privat ledning
Spillvannsledning privat
Privat ledning
v_kommunene_82_vannledning
Privat ledning
v_kommunene_82_avloepfelles
Privat ledning

Objekter

Ledningstype	Antall
Vannledning	5
Spillvannsledning	4
Overvannsledning	3
AvløpFelles	1

Utskriftsdato: 02.07.2026

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG
Telefon: 69 10 80 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	1703	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Storgata 36, 1724 SARPSBORG								

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

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

Plantyper med treff

- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201501
Navn	Kommunedelplan sentrum 2019-2031
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.06.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/9130/201501%20Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20sist%20revidert%2020.10.22.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 749 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende
	Delareal 2 770 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_01 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 2 749 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Suburban tett bebyggelse **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 21 m^2
Arealbruk Veg,Nåværende

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 194260058
Adresse: Storgata 36, 1724 SARPSBORG
Betegnelse: GNR 1, BNR 1703, snr 4 i Sarpsborg kommune

Gis herved bud stort kr. ..... **skriver** .....

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse: .....

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .....

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Holmskau & Partners, Sarpsborg Tlf: 469 54 272

Salgsoppgaven er opprettet 24.08.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

&HOLMSKAU PARTNERS

partners.no