Kruses gate 47

&HOLMSKAU
PARTNERS

innhold

04

Velkommen til Kruses gate 47

06

Nøkkelinformasjon/Megler

28

Beliggenhet

34

Eiendommen

46

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Kruses gate 47

Fin 4-roms-leilighet i 2 etasje med attraktiv beliggenhet ca 1 km sydvest for Sarpsborg sentrum.

& HØYDEPUNKTER
- 3 soverom
- Et av soverom er i dag et praktisk walk-in rom.
- Sprekt kjøkken med god plass - åpent mot stue - med spotter i tak
- Lys stue med fin møbleringsmulighet
- Varmepumpe
- Balkong på 8 kvm. mot nordvest som har ettermiddagssolen hele kvelden.
- Godt med bodplass for lagring i kjeller og på loft
- Oppmerket parkeringsplass
- Stille og rolig nabolag, men allikevel sentralt med nærhet til storbyen, kollektivtrafikk, skole og barnehage.
- Lave omk. ved kjøp

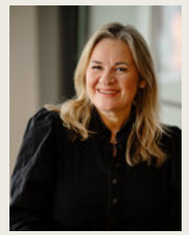
Vi sees!

Kruses gate 47

Prisantydning	2 490 000
Fellesgjeld	111 416
Omkostninger	1 000
Boligkjøperpakken	9 950 (valgfri)
Fellesutgifter	6 718 pr. mnd.
Bruksareal	76,0 m²
BRA-I	64,0 m²
BRA-E	12,0 m²
TBA	8,0 m²
Soverom	3
Etasje	2
Eiendomstype	B/L-leilighet
Eierform	Andelsleilighet
Tomteareal	4 124 m²
Byggeår	1956



Kontakt vår megler



Monica V. Aronsen

Eiendomsmegler MNEF

+47 928 06 399

monica@partners.no

&HOLMSKAU PARTNERS

St. Marie Gate 112 1725 Sarpsborg










SMEG


BLACK
WHITE
CLASSIC
OLIVE OIL














OSLO
SLETTVOLL






FLEURS DES PRÉS




















47



Beliggenhet

Ringgaten Falsengate borettslag har en sentral beliggenhet ca. 1 km sydvest for Sarpsborg torg.

Dette er et område som består av eldre etablert boligbebyggelse, hovedsaklig som eneboliger, tomannsboliger og rekkehusleiligheter.

Herfra er det gangavstand til barnehager, barneskole, ungdomskole, offentlige kontorer, idrettsanlegg og alt av forretninger og øvrige fasiliteter Sarpsborg sentrum har å tilby.

Kort vei ned til Torsbekkdalen hvor det er hyppige bussavganger til Fredrikstad og Kalnes.

Innhold

Gang, bad, soverom, soverom, garderoberom (soverom) ,
stue, kjøkken, balkong

Boder i kjeller og bod på loft.

BRA 76,0 m²

BRA-I 64,0 m²

BRA-E 12,0 m²

TBA 8,0 m²

Kruses gate 47
2.etg



HOLMSKAU PARTNERS
STUDIO 1838

Plantegningen er ment som en illustrasjon.
Avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 76,0 m²

- BRA-i: 64,0 m²
- BRA-e: 12,0 m²

I tillegg kommer (terrasse-/balkongareal): 8,0 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
Stue | Lys & luftig
Lekker stue med nydelige detaljer! De store vindusflatene gir godt med naturlig lys. Overflatene er malt i et tidløst fargevalg og gulvet er belagt med laminat. Rommet er perfekt for å muliggjøre gode sosiale soner med plass til mange gjester. Du har en naturlig plass til både sofagruppe, TV med tilhørende møblement og ulike oppbevaringsløsninger. Varmepumpe. Spotter i tak.

Balkong | Solrik & skjermet
Fra stuen er det utgang til balkong på 8 kvm. Det er skjermet og med fine solforhold på ettermiddag og kveld. Fra balkongen er det utsikt over sameiets felles grøntområde.

Kjøkken | Sosialt & effektivt
Kjøkkenets utforming er svært praktisk og funksjonelt til sitt bruk. Lekker kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet har en meget funksjonell utforming som sørger for rikelig med skapplass og effektive arbeidsflater. Sprekt tak med spiler og spotter. Plass til vinskap. De integrerte hvitevarene medfølger handelen.

Soverom | Arealeffektiv & Garderobeløsning
Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord på hver side og øvrig møblement. Det er store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys på soverommet. Veggene og taket er malt i mørke farger og gulvet er belagt med laminat. Soverom nr. 2 er praktisk som gjesterom eller soverom. Soverom 3 er i dag et walk-in closet rom med garderobeløsning for han og henne.
Kan brukes som soverom. Spotter i tak.

Bad | Romslig & praktisk
Flislagt baderom fra med behagelig gulvvarme. Inneholder servant med underskap og sideskap. Vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin/ tørketrommel. Dusjhjørne. Spotter i tak.

Entré |
Når du kommer inn i leiligheten møtes du av en lys og fin entré. Du har plass til knagger og ulike oppbevaringsmøbler for å henge av deg yttertøy. Veggene er malt i et tidløst fargevalg og gulvet er belagt med laminat. Kodelås på dør. Spotter i tak

Boligen er en leilighet i boligbygg med flere boenheter, oppført i 1956. Leiligheten fremstår med normal standard sett opp mot alder, bruk og senere oppgraderinger. Rapporten omfatter i hovedsak forhold innenfor boligens/andelseiers vedlikeholdsansvar, men det er også vurdert enkelte felles/bygningsmessige forhold som berører boligen.

Det er påvist flere avvik i rapporten, hovedsakelig knyttet til taktekking, takkonstruksjon/loft, yttervegger/kledning, vinduer, ytterdør, innvendige gulv, tekniske installasjoner, grunnmur/fundamenter, kjøkken og våtrom. Det er registrert alvorlige avvik knyttet til balkong og etasjeskiller. Balkong har opplyste råteskader i konstruksjonen, og det er registrert større skjevheter/nedbøyninger i etasjeskiller som bør undersøkes nærmere.

Badet er flislagt på gulv og vegger.
På badet er det påvist flere avvik, blant annet manglende dokumentasjon på vanntett sjikt, avvik i overflater/fuger, fallforhold og usikker/ikke-fagmessig løsning rundt sluk/membran. Det er også registrert HMS-forhold knyttet til radon, trapp/rekkverk, manglende komfyrvakt og at eiendommen ligger i et ras-/skredutsatt område.

Overflater
Laminat på gulv. Fliser på gulv på badet.
Vegger er malt i moderne farger.
Spotter i tak i stue og på kjøkken

Oppussing
Pent oppusset leilighet med 3 soverom. Det ene soverommet er i dag et walk - in closet med garderobeinnredning som medfølger.

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

Parkering
Boligen selges med egen oppmerket parkeringsplass.

Diverse
Gjennom sitt medlemskap er eieren pliktig til å vedstå seg og respektere foreningens rettigheter og plikter.

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

Er det feil eller noe som ikke fungerer som kjøper bør vite om eiendommen?
-Var råte i noen plank på yttervegg som er blitt fjernet og byttet ut i 2024.
-Råte under plankene på terrassen som skal byttes ut til våren 2027.
-Vindu på soverommet er litt tråkk.
-I oppvaskmaskinen har noen bestikk holdere knekt. Kan også være at vi må kjøre den to ganger for å få alt av oppvask rent.
-Nederste fryseskuff er sprekt.
-På bad Litt dårlig helling mot sluket.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport
Utvendig
Taktekking,TG2

Taket er tekket med betongtakstein og er besiktiget fra bakkenivå.
Vurdering av avvik:
- Ukjent alder og gjenstående forventet levetid brukstid på taktekkingen. Kun begrenset inspisert fra bakkenivå.

Tiltak
- Innhent dokumentasjon om mulig.

Takkonstruksjon/Loft,TG2
Vurdering av avvik:
- Det er registrert stedvis redusert lufting ved raft på loft. Luftespalter/luftemuligheter fremstår enkelte steder begrenset.
- Det er registrert noe fuktskjolder på gavlvegg på loft. Forholdet indikerer at konstruksjonen tidligere eller periodevis kan ha vært utsatt for fuktpåvirkning.

Tiltak
- Lufting ved raft bør kontrolleres nærmere og forbedres der luftespalter er mangelfulle eller blokkert. Det bør sikres fri luftpassasje fra raft og videre opp i takkonstruksjonen. Eventuelle fuktsymptomer i undertak, isolasjon og treverk bør samtidig kontrolleres.
- Fuktskjolder kan skyldes tidligere lekkasje, kondens eller mangelfull lufting i takkonstruksjonen. Dersom fuktpåvirkningen fortsatt er aktiv, kan dette over tid føre til misfarging, svertesopp, muggvekst og eventuelle råteskader i treverk og tilstøtende konstruksjoner.

Yttervegger/Veggkonstruksjon,TG2
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen.

Tiltak
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys,TG2
Det er malte vinduer med 2-lags glass.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Sidebord, panel og/eller vindusomramming står i kontakt med under- og overbeslag. Dette fører til at treverket trekker opp fuktighet ved nedbør og vannavrenning.

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.
- Fukt som suges opp i endeved og omramming øker risikoen for oppsprekking, råte og redusert levetid på kledningsdetaljer. Dette kan gi behov for utskifting tidligere enn normalt. Det anbefales å etablere klaring mellom beslag og treverk. Dette reduserer oppsug og forlenger levetiden.

Ytterdører,TG2
Det er brann- og lydklassifisert entrédør.
Vurdering av avvik:
- Ytterdør tar i karm ved åpning/lukking. Dette medfører redusert funksjon og tyder på behov for justering.

Tiltak
- Når dørblad tar imot dørterskelen/dørkarmen kan dette medføre redusert funksjon, økt slitasje på dørblad, hengsler og terskel, samt risiko for at døren blir tung å lukke eller ikke lar seg lukke tilfredsstillende over tid.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner,TG3
Fra stuen er det utgang til balkong oppført i trekonstruksjon.
Vurdering av avvik:
- Eier opplyser om råte i konstruksjonen og at dette vil bli utbedret i regi av borettslaget i løpet av våren 2027. Takstingeniør får ikke undersøkt omfanget, da dette kun er synlig fra naboens eiendom.

Kostnadsestimat : Under 20 000

Innvendig
Overflater - gulv,TG2
Gulvet er av laminat.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist knirk i deler av gulvet.

Tiltak
- Knirk kan indikere bevegelse eller slitasje i konstruksjonen, med risiko for videre forverring og redusert komfort.
- Det anbefales å undersøke årsak til knirk og utbedre innfesting eller konstruksjon ved behov.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner,TG3
Etasjeskilleren er utført som trebjelkelag.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist store nedbøyninger eller skjevheter som kan skyldes svikt i konstruksjonen. Største avvik registrert i garderobe på 45mm innenfor 2meter.

Tiltak
- Store nedbøyninger eller skjevheter kan indikere svikt eller svekkelse i den bærende konstruksjonen. Dette kan medføre risiko for videre deformasjoner, sprekkdannelser eller i verste fall redusert bæreevne og konstruksjonssvikt.
- Det anbefales å få konstruksjonen undersøkt nærmere av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring. Eventuelle skader eller svikt bør utbedres så raskt som mulig for å forhindre videre utvikling.

Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000

Våtrom
Etasje > Bad
Dokumentasjon for våtrom,TG2
Vurdering av avvik:
- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Tiltak
- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Etasje > Bad
Overflater, vegger og himling,TG2
Veggene er flislagt, og himlingen har malt innvendig tak.
Vurdering av avvik:
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Tiltak
- Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.
- Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og svekket konstruksjon over tid.
- Det anbefales å utbedre skadde fuger ved å fjerne løse eller sprukne fugemasser og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også kontrolleres om det foreligger underliggende årsaker, som bevegelser eller svikt i underlaget, og eventuelt utbedre disse.

Etasje > Bad
Overflater gulv,TG2
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Svertesopp
- Skadet silikon

Tiltak
- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Etasje > Bad
Vanntett sjikt, membran og sluk,TG2
Vanntett sjikt er ukjent. Sluket er av plast, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av gulvet ved dørterskelen er 20 mm.
Vurdering av avvik:
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.

Tiltak
- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre overgangen mellom sluk og membran slik at denne blir tett og korrekt utført. Ved behov må tettesjikt og tilkobling til sluk etableres på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm.
- Ikke smurt membran inn under sluk

Etasje > Bad
Sanitærutstyr og innredning,TG2
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Manglende silikon bak servantskap

Tiltak
- Uten tilfredsstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område.

Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

Kjøkken
Etasje > Stue/kjøkken
Overflater og innredning,TG2
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og microbølgeovn.
Vurdering av avvik:
- Det er registrert drypping fra kjøkkenkran/blandebatteri. Armaturet stenger ikke tilfredsstillende.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Tiltak
- Drypping fra kjøkkenkran kan medføre økt vannforbruk og unødvendig belastning på armatur. Dersom lekkasjen utvikler seg, kan det oppstå fuktpåvirkning i kjøkkenbenk, underskap og tilstøtende konstruksjoner.
- Blandebatteriet bør kontrolleres og utbedres. Reparasjon eller utskifting av pakning/armatur må påregnes dersom dryppingen ikke opphører.
- Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.
- Komfyrvakt bør installeres.

Tekniske installasjoner
Innvendige vannledninger,TG2
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og noe kobber. Rør-i-rør er ikke besiktiget i rørskap. Rørsystem er ikke besiktiget i rørskap da eier informerer om at det ikke er mulig å få frem vaskemaskin uten å demontere karmlist på dør. Avvik gis på bakgrunn av tidligere salgsrapport og informasjon fra eier om at dette ikke er utbedret.
Vurdering av avvik:
- Lokk/dør til vannfordelerskap er i konflikt med avløpsrør fra vaskemaskin.

Tiltak
- Begrenset tilgang til vannfordelerskap kan gjøre det vanskeligere å oppdage lekkasjer, kontrollere rørføringer og betjene eventuelle ventiler. Ved lekkasje eller behov for rask avstengning kan forholdet medføre forsinket tiltak og økt risiko for fuktskader.
- Avløpsrør/tilkobling fra vaskemaskin bør tilpasses eller omlegges slik at lokk/dør til vannfordelerskap kan åpnes og betjenes normalt. Det bør samtidig kontrolleres at fordelerskapet har tilfredsstillende drenering/lekkasjevarsling og at alle rørtilkoblinger er tilgjengelige for kontroll.

Innvendige avløpsrør,TG2
Innvendige avløpsrør er av plast.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av innvendige avløpsledninger.

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

Ventilasjon,TG2
Det er naturlig ventilasjon.
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.

Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv),TG2
Det er luft-til-luft varmepumpe.
Vurdering av avvik:
- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Tiltak
- Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari.
- Det bør utføres service på anlegget.

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.

Tiltak
- Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tomteforhold
Grunnmur og fundamenter,TG2
Bygningen har betonggrunnmur.
Vurdering av avvik:
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tiltak
- Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.
- Lokal utbedring må utføres.

Byggemåte
Taket er tekket med betongtakstein. Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning. Det er malte vinduer med 2-lags glass. Det er brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdøren er en malt balkongdør i tre med 3-lags glass. Fra stuen er det utgang til balkong oppført i trekonstruksjon.

Gulvet er av laminat. Veggene og himlingene har malte, glatte flater. Etasjeskilleren er utført som trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe. Felles trapperom med malt tretrapp med belegg i trinnene.

Tomt
Denne tomten er eiet.
4124,00 kvm.

Tomten er felles for hele borettslaget, samt at hver leilighet benytter og vedlikeholder det arealet som er naturlig tilhørende den enkelte leilighet. Tomten er opparbeidet med grøntarealer slik som gressplen, hekkbeplantning, prydbusker og trær.

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget:
'Aktsomhetskart for kvikkleireskred'.
'Fjernvarmekonsesjon'.
'mulighet for marin leire'.
'Naturtyper på land (NiN)'.
'Støykartlegging veg etter T-1442'.

Ferdigattest/brukstillatelse
Ferdigattest datert 19.07.1956.

Adgang til utleie
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.

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

Oppvarming / energiforbruk
Boligen er elektrisk oppvarmet.

Energikarakter: E - Oransje

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Denne boligen har valgt Norgespris på strøm. Dette er en statlig ordning som skal gi forutsigbar strømpris gjennom året. Nettleie, avgifter og eventuelle påslag kommer i tillegg. Avtalen har årlig binding og utløper for denne boligen 31.12.2026. Prisen settes for hvert kalenderår i statsbudsjettprosessen. Strømstøtteordning gjelder ikke ved Norgespris.

Tekniske installasjoner og VVS
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og noe kobber. Rør-i-rør er ikke besiktiget i rørskap. Innvendige avløpsrør er av plast. Naturlig ventilasjon. Luft-til-luft varmepumpe. Ca. 200 liters varmtvannstank. Leiligheten er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 2 490 000,-
Andel fellesgjeld kr 111 416,-

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. omkostninger og fellesgjeld
kr 2 612 366,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr. 111 416,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader
Kr. 6 718,- 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. 111 416,- pr. 18.08.2026.

Selskapets totale gjeld er kr.2 013 221,- pr. 18.08.2026.

Andel fellesformue
Andel fellesformue utgjør kr. 45 538,- pr. 18.08.2026.

Lånevilkår fellesgjeld
Lånenummer: 71778037305, DNB Bank ASA
Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 18.08.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 18
Saldo per 18.08.2026: 1 388 256
Andel av saldo: 76 829
Første termin/første avdrag: 30.09.2014 (siste termin 31.12.2030)

Lånenummer: 12138807965, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 18.08.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 44
Saldo per 18.08.2026: 624 965
Andel av saldo: 34 587
Første termin/første avdrag: 30.12.2019 (siste termin 30.06.2037)

Eiendomsskatt
Kommunen har innført eiendomsskatt. Denne baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Sikringsordning fellesgjeld/in-ordning
Iht. opplysninger gitt av forretningsfører, tilbyr ikke borettslaget individuell nedbetaling av andel 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.

Formuesverdi
Formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket inntektsår 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 %). Fra inntektsåret 2026 er det tatt i bruk en ny beregningsmodell for boligverdier, og endelig formuesverdi kan derfor avvike fra oppgitt verdi.

Borettslaget
RINGGATEN FALSENGATE BORETTSLAG, Orgnr: 948 516 632
Forretningsfører: Sobbl Boliger AS.

Forkjøpsrett og styregodkjennelse
Overtakelse er avhengig av styrets godkjennelse. Overtagelse kan ikke skje før partene har fått bekreftet at overtagelsen er godkjent av styret, samt at forkjøpsretten ikke er benyttet. Dersom styret i borettslaget ikke godkjenner kjøper som ny eier av andelen, må andelen videreselges for kjøpers regning og risiko.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet trer den forkjøpsberettigede inn i denne kontrakt på tilsvarende vilkår.

Oppgjør gjennomføres etter at kjøper har fått rettsvern for andelen. Dersom kjøper ikke kan overta andelen fordi overdragelsen ikke er godkjent av styret i borettslaget aksepterer kjøper at oppgjøret gjennomføres som avtalt uten overføring av hjemmel, jf. eiendomsmeglingslovens § 6-10(3) jf. eiendomsmeglingsforskriftens § 6-5 (1) (2).

Forsikring
Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenr. 87371650.

Vedtekter og husordensregler
Det skal ikke henge tøy, tepper e.l. på tørkestativet eller balkonger på søndager og helligdager. Reparasjoner, banking i vegger o.l. skal ikke skje mellom kl. 21.00 og kl. 07.00. Etter kl. 22.00 må man ta hensyn med radio, TV e.l. og ha naboen i tankene. Parkering på gårdsplassene er forbudt. Kun nødvendig person- og varekjøring er tillatt. Parkering kun tillatt på parkeringsplassene. Ikke tillatt med dyrehold i borettslaget, men dispensasjon kan gis av styret etter søknad. Grilling på altan er strengt forbudt. Fellesarealene må gjerne brukes, men må ryddes etter bruk. Foreldrene plikter å forklare barna ordensreglene så langt det er mulig. Klager eller uoverensstemmelser skal meldes skriftlig til formann, som om nødvendig befordrer klagen videre til styret. Muntlige klager blir ikke behandlet. Montering av varmepumper, oppsetting av trampoliner og huskestativ må søkes styret.

For firemannsboligene gjelder også følgende regler: Barnevogner, sykler, ski, akebrett etc. må ikke hensettes i gangene eller foran inngangene. Lek og unødig opphold i ganger og kjellerrom er ikke tillatt. Utvendig og innvendig lys ved inngangene skal brenne hele natten. Høyrøstet tale i trappeoppgangene må unngås, mellom kl. 22.00 og 07.00. Utgangsdørene skal være låst etter kl. 23.00. Leieboere vasker gang/trapper etter tur 1 gang pr. uke. Leieboere i 1. etg. vasker fra 1. etg. og ned til kjelleren. Leieboere i 2. etg. vasker fra 2. etg. og ned til 1. etg. Hvis fravær, må vikar skaffes.

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
Ikke tillatt med dyrehold i borettslaget, men dispensasjon kan gis av styret etter søknad.

Regulering
Uregulert område.

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.

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 Fredrik Gjødalstuen og Malin Henriette Jensen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Kruses gate 47.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 1, bnr. 1739, andelsnr. 16 i RINGGATEN FALSENGATE BORETTSLAG i Sarpsborg.
Andelsnummmer: 16.

Vårt oppdragsnummer er 194260089.

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
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: 4 000,00
Boligopplysninger forretningsfører: 6 100,00
Fotopakke - inne, ute, plantegninger, drone, reel-video: 9 900,00
3230 Visningshonorar: 2 000,00

Vederlag er summert til kr. 106 300,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Eierskiftegebyr forretningsfører; pris varierer.
6 000,00

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

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

Utlegg er summert til kr. 6 845,-.

Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling. Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme. Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 113 145,-.

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

Kruses gate 47

Nabolaget Sandesund/Majorplassen - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Offentlig transport

Grotterødløkka Linje 136	3 min 0.3 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	21 min 1.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 30 min

Skoler

Sandesundsveien barneskole (1-7 kl.) 430 elever, 37 klasser	7 min 0.5 km
Alvimhaugen barneskole (1-7 kl.) 129 elever, 8 klasser	15 min 1.3 km
Lande barneskole (1-7 kl.) 421 elever, 22 klasser	19 min 1.6 km
Childrens Intern. School Sarpsborg (1... 267 elever, 15 klasser	23 min 2 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 553 elever, 38 klasser	14 min 1.3 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	8 min 0.6 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	10 min 6.5 km

Ladepunkt for el-bil

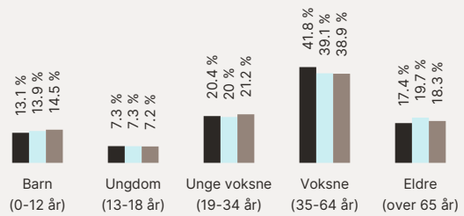
Vestengveien 40 - Østfoldbygg V	7 min
Storbyen Senter, Sarpsborg	11 min

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	3 min 0.3 km
Snarveien Fus barnehage (0-5 år) 86 barn	14 min 1.2 km
Alvim barnehage (1-5 år) 35 barn	14 min 1.2 km

Dagligvare

Meny Sarpsborg	12 min
Coop Extra Alvim PostNord	13 min 1.1 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

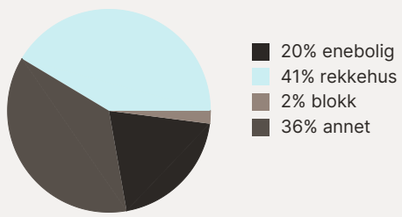
Trafikk
Lite trafikk 83/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 80/100

Sport

Sandesundsveien skole Aktivitetshall, ballspill, friidrett	5 min 0.4 km
Sarpsborghallen - flerbrukshall Aktivitetshall	6 min 0.5 km
InterPadel Sarpsborg	8 min
SATS Sarpsborg	11 min

Boligmasse



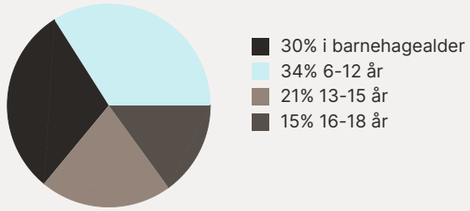
«Kort til sentrum, men lavt støynivå. Rolig og trygt.»

Sitat fra en lokalkjent

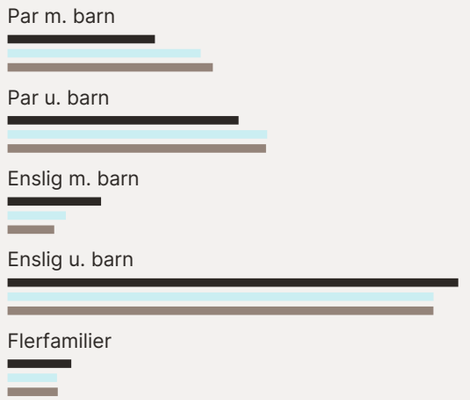
Varer/Tjenester

Storbyen	11 min
Apotek 1 Bjørnen	11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



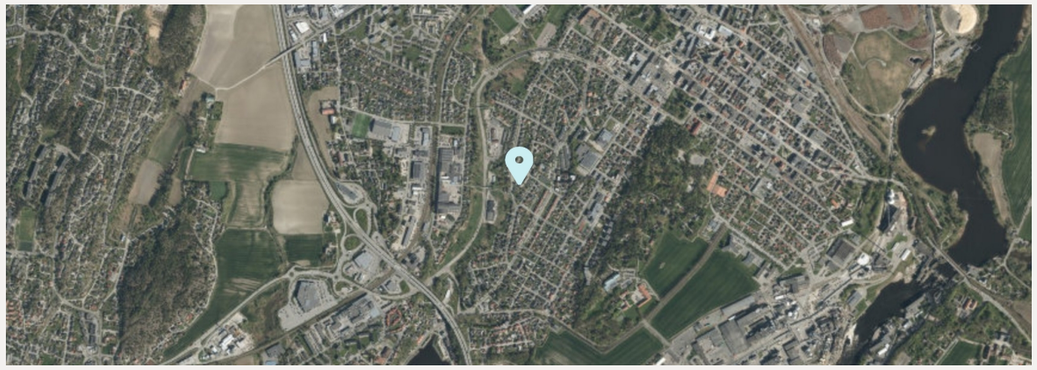
Familiesammensetning

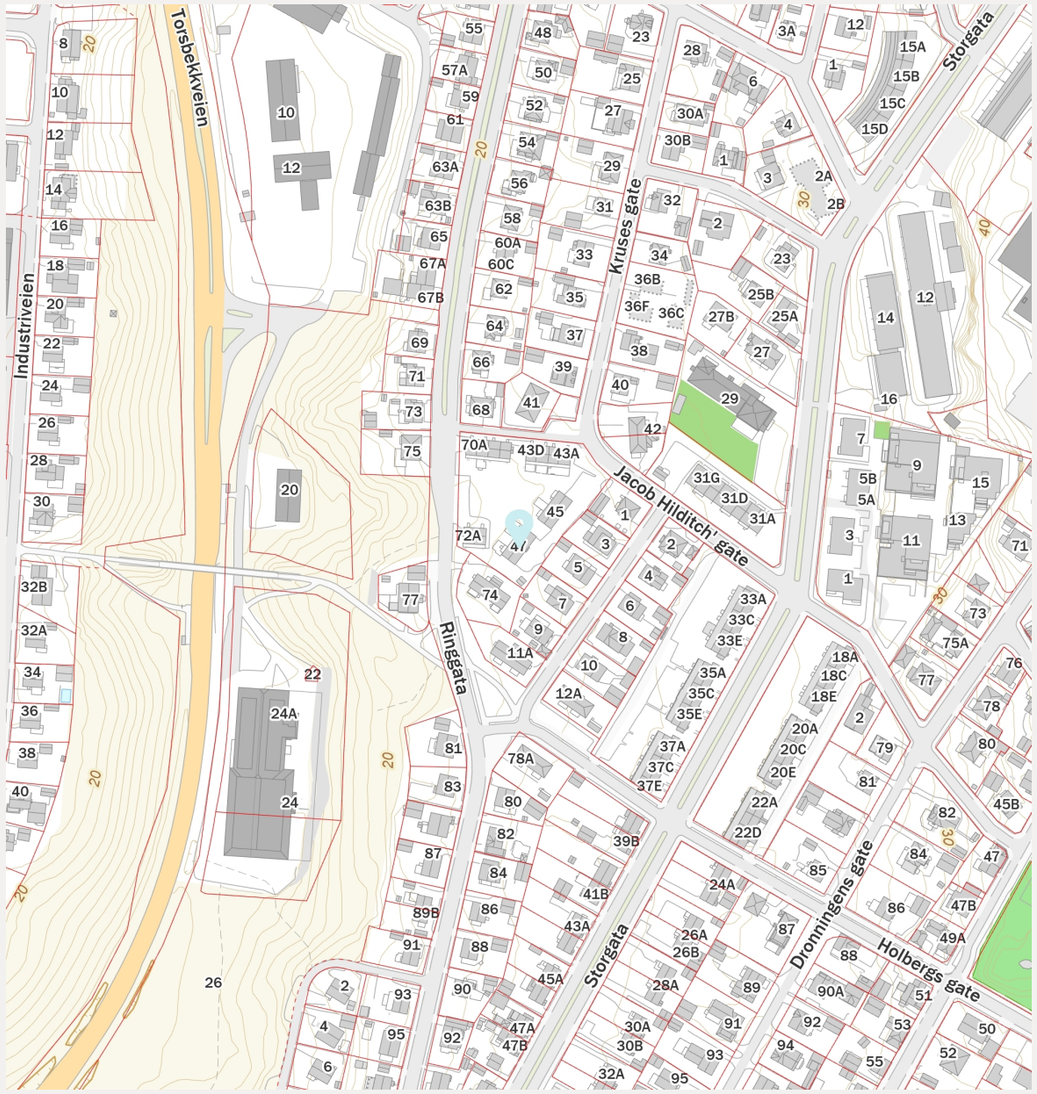


Sivilstand

		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
Kruses gate 47, 1723 SARPSBORG
SARPSBORG kommune
gnr. 1, bnr. 1739
Andelsnummer 16

Markedsverdi

2 450 000

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 24.08.2026 **Rapportdato:** 02.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22749-1040 **Eiendomsverdi ref nr:** OW1001

Autorisert foretak: Witek AS **Sertifisert Takstingeniør:** Marius Eriksen

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

Marius Eriksen
Uavhengig Takstingeniør
marius@witek.no
978 08 403

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.

Kruses gate 47, 1723 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1739
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG
Norsk takst

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 leilighet i boligbygg med flere boenheter, oppført i 1956. Leiligheten fremstår med normal standard sett opp mot alder, bruk og senere oppgraderinger. Rapporten omfatter i hovedsak forhold innenfor boligens/andelseiers vedlikeholdsansvar, men det er også vurdert enkelte felles/bygningsmessige forhold som berører boligen.

Det er påvist flere avvik i rapporten, hovedsakelig knyttet til taktekking, takkonstruksjon/loft, yttervegger/kledning, vinduer, ytterdør, innvendige gulv, tekniske installasjoner, grunnmur/fundamenter, kjøkken og våtrom.

Det er registrert alvorlige avvik knyttet til balkong og etasjeskiller. Balkong har opplyste råteskader i konstruksjonen, og det er registrert større skjevheter/nedbøyninger i etasjeskiller som bør undersøkes nærmere.

På badet er det påvist flere avvik, blant annet manglende dokumentasjon på vanntett sjikt, avvik i overflater/fuger, fallforhold og usikker/ikke-fagmessig løsning rundt sluk/membran. Det er også registrert HMS-forhold knyttet til radon, trapp/rekkverk, manglende komfyrvakt og at eiendommen ligger i et ras-/skredutsatt område.

Det er ikke fremlagt tegninger for takstingeniør, og det er derfor ikke kontrollert om godkjente tegninger samsvarer med dagens bruk. Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes, særlig i lukkede konstruksjoner, våtrom, takkonstruksjon, balkong og tekniske anlegg.

Se for øvrig nærmere opplysninger om de ulike bygningsdelene i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1956

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein.
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning.
Det er malte vinduer med 2-lags glass.
Det er brann- og lydklassifisert entrédør.
Balkongdøren er en malt balkongdør i tre med 3-lags glass.
Fra stuen er det utgang til balkong oppført i trekonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er av laminat.
Veggene og himlingene har malte, glatte flater.
Etasjeskilleren er utført som trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe.
Felles trapperom med malt tretrapp med belegg i trinnene.

VÅTROM Gå til side

Veggene er flislagt, og himlingen har malt innvendig tak.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk.
Sluket er av plast.
Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og microbølgeovn.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og noe kobber. Rør-i-rør er ikke besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av plast.
Naturlig ventilasjon.
Luft-til-luft varmepumpe.
Ca. 200 liters varmtvannstank.
Leiligheten er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av leirholdige masser.
Bygningen har betonggrunnmur.
Tomten er forholdsvis flatt arrondert.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type.
Utvendige vannledninger er av ukjent type.
Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	76 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	76 m²
Totalpris	2 500 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 500 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

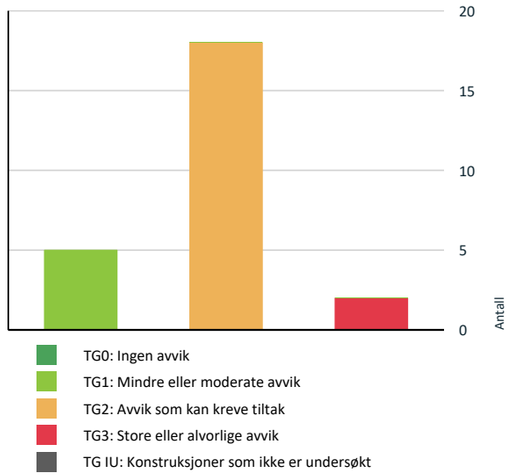
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger for takstingeniør. 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.

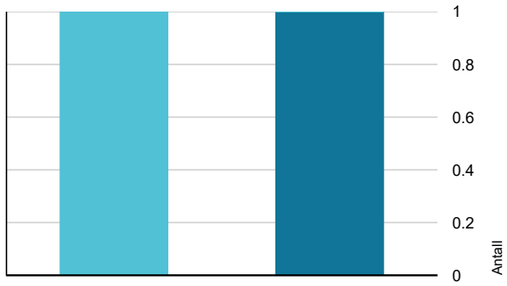
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** 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 > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Kruses gate 47, 1723 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1739
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG
Norsk takst

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1956

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein og er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Ukjent alder og gjenstående forventet levetid brukstid på taktekkingen. Kun begrenset inspisert fra bakkenivå.

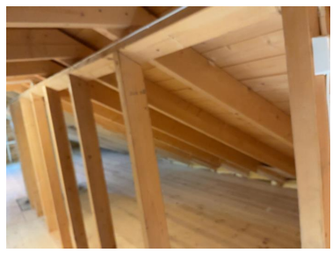
Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon om mulig.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

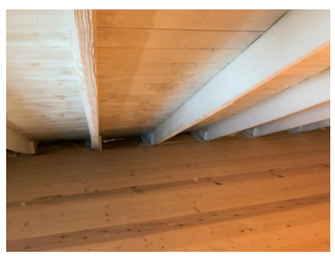
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik:
• Det er registrert stedvis redusert lufting ved raft på loft. Luftespalter/luftemuligheter fremstår enkelte steder begrenset.
• Det er registrert noe fuktskjolder på gavlvegg på loft. Forholdet indikerer at konstruksjonen tidligere eller periodevis kan ha vært utsatt for fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak
• Lufting ved raft bør kontrolleres nærmere og forbedres der luftespalter er mangelfulle eller blokkert. Det bør sikres fri luftpassasje fra raft og videre opp i takkonstruksjonen. Eventuelle fuktsymptomer i undertak, isolasjon og treverk bør samtidig kontrolleres.
• Fuktskjolder kan skyldes tidligere lekkasje, kondens eller mangelfull lufting i takkonstruksjonen. Dersom fuktpåvirkningen fortsatt er aktiv, kan dette over tid føre til misfarging, svertesopp, muggvekst og eventuelle råteskader i treverk og tilstøtende konstruksjoner.







Tilstandsrapport

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen.

Konsekvens/tiltak
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
• Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.





TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
• Sidebord, panel og/eller vindusomramming står i kontakt med under- og overbeslag. Dette fører til at treverket trekker opp fuktighet ved nedbør og vannavrenning.

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.
• Fukt som suges opp i endeved og omramming øker risikoen for oppsprekking, råte og redusert levetid på kledningsdetaljer. Dette kan gi behov for utskifting tidligere enn normalt.

Det anbefales å etablere klaring mellom beslag og treverk. Dette reduserer oppsug og forlenger levetiden.

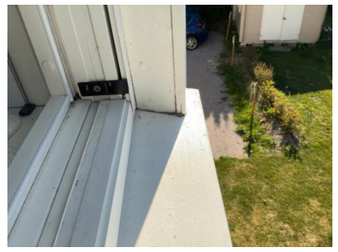
Kruses gate 47, 1723 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1739
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG
Norsk takst

Tilstandsrapport







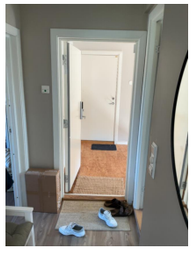
TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er brann- og lydklassifisert entrédør.

Vurdering av avvik:
• Ytterdør tar i karm ved åpning/lukking. Dette medfører redusert funksjon og tyder på behov for justering.

Konsekvens/tiltak
• Når dørblad tar imot dørterskelen/dørkarmen kan dette medføre redusert funksjon, økt slitasje på dørblad, hengsler og terskel, samt risiko for at døren blir tung å lukke eller ikke lar seg lukke tilfredsstillende over tid.







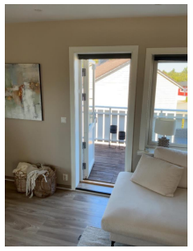
Tilstandsrapport

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdøren er en malt balkongdør i tre med 3-lags glass.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Fra stuen er det utgang til balkong oppført i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Eier opplyser om råte i konstruksjonen og at dette vil bli utbedret i regi av borettslaget i løpet av våren 2027. Takstingeniør får ikke undersøkt omfanget, da dette kun er synlig fra naboens eiendom.

Kostnadsestimat: Under 20 000





INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er av laminat.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist knirk i deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak

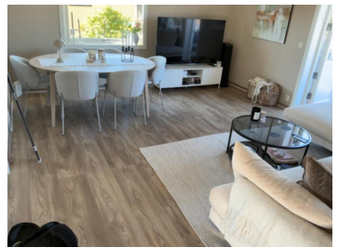
• Knirk kan indikere bevegelse eller slitasje i konstruksjonen, med risiko for videre forverring og redusert komfort.

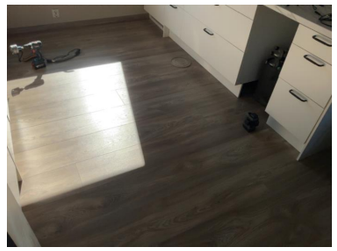
• Det anbefales å undersøke årsak til knirk og utbedre innfesting eller konstruksjon ved behov.

Kruses gate 47, 1723 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1739
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Tilstandsrapport

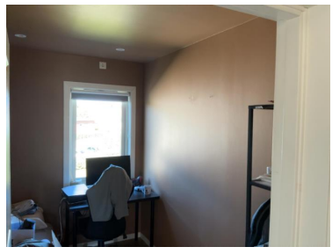




TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene og himlingene har malte, glatte flater.





TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskilleren er utført som trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist store nedbøyninger eller skjevheter som kan skyldes svikt i konstruksjonen. Største avvik registrert i garderobe på 45mm innenfor 2meter.

Konsekvens/tiltak

• Store nedbøyninger eller skjevheter kan indikere svikt eller svekkelse i den bærende konstruksjonen. Dette kan medføre risiko for videre deformasjoner, sprekkdannelser eller i verste fall redusert bæreevne og konstruksjonssvikt.

• Det anbefales å få konstruksjonen undersøkt nærmere av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring. Eventuelle skader eller svikt bør utbedres så raskt som mulig for å forhindre videre utvikling.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe. Pipa er ikke anboret med noe ildsted/vedovn i denne leiligheten.
Dersom det skal etableres vedovn er det viktig at alle forskrifter blir fulgt og overholdt.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Felles trapperom med malt tretrapp med belegg 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.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010.

ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt, og himlingen har malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

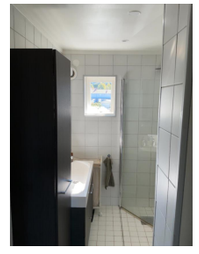
Kruses gate 47, 1723 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1739
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Tilstandsrapport

- Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.
- Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og svekket konstruksjon over tid.
- Det anbefales å utbedre skadde fuger ved å fjerne løse eller sprukne fugemasser og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også kontrolleres om det foreligger underliggende årsaker, som bevegelser eller svikt i underlaget, og eventuelt utbedre disse.





ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Svertesopp .
- Skadet silikon

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntett sjikt er ukjent. Sluket er av plast, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av gulvet ved dørterskelen er 20 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre overgangen mellom sluk og membran slik at denne blir tett og korrekt utført. Ved behov må tettesjikt og tilkobling til sluk etableres på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm.
- Ikke smurt membran inn under sluk

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

• Manglende silikon bak servantskap

Konsekvens/tiltak

• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.









ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Kruses gate 47, 1723 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1739
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt på kjøkken, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var under 6.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og microbølgeovn.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er registrert drypping fra kjøkkenkran/blandebatteri. Armaturet stenger ikke tilfredsstillende.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Drypping fra kjøkkenkran kan medføre økt vannforbruk og unødvendig belastning på armatur. Dersom lekkasjen utvikler seg, kan det oppstå fuktpåvirkning i kjøkkenbenk, underskap og tilstøtende konstruksjoner.

• Blandebatteriet bør kontrolleres og utbedres. Reparasjon eller utskifting av pakning/armatur må påregnes dersom dryppingen ikke opphører.

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Komfyrvakt bør installeres.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og noe kobber. Rør-i-rør er ikke besiktiget i rørskap.

Rørsystem er ikke besiktiget i rørskap da eier informerer om at det ikke er mulig å få frem vaskemaskin uten å demontere karmlist på dør.

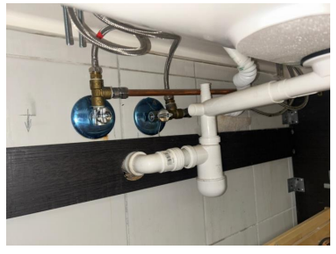
Avvik gis på bakgrunn av tidligere salgsrapport og informasjon fra eier om at dette ikke er utbedret.

Vurdering av avvik:
• Lokk/dør til vannfordelerskap er i konflikt med avløpsrør fra vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak
• Begrenset tilgang til vannfordelerskap kan gjøre det vanskeligere å oppdage lekkasjer, kontrollere rørføringer og betjene eventuelle ventiler. Ved lekkasje eller behov for rask avstengning kan forholdet medføre forsinket tiltak og økt risiko for fuktskader.

• Avløpsrør/tilkobling fra vaskemaskin bør tilpasses eller omlegges slik at lokk/dør til vannfordelerskap kan åpnes og betjenes normalt. Det bør samtidig kontrolleres at fordelerskapet har tilfredsstillende drenering/lekkasjevarsling og at alle rørtilkoblinger er tilgjengelige for kontroll.





Bilde fra tidligere tilstandsrapport

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av innvendige avløpsledninger.

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon.

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.

Kruses gate 47, 1723 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1739
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Tilstandsrapport

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak
• Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari.

• Det bør utføres service på anlegget.



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999. Installeringstidspunkt eller siste totale rehabilitering er ukjent.

Tilstandsrapport





Brannteknisk forhold

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av leirholdige masser.
Byggegrunn er ikke vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Ukjent alder og gjenstående forventet levetid brukstid på drenering. Ikke vurdert på tilstandsnivå.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.
• Lokal utbedring må utføres.

⚠ Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er forholdsvis flatt arrondert.

Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kruses gate 47, 1723 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1739
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.
Utvendige vannledninger er av ukjent type.
Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.
Vann- og avløpsledningene er ikke kontrollert i forbindelse med rapporten.
Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

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:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.
• Komfyrvakt bør installeres.
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

76 m²/64 m²

Boligbygg med flere boenheter : Gang, Bad, Soverom, Garderobe, Stue/kjøkken, Kontor, 3 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 450 000

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 2 500 000

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		**2 500 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	45 538
Fradrag for andel felles gjeld	-	111 416
Konklusjon markedsverdi		**2 450 000**

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

Sammenlignbare salg

Kruses gate 47, 1723 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1739
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG
Norsk takst

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kulås terrasse 62 ,1724 SARPSBORG 78 m² 1982 2 sov	26-02-2026	3 690 000	**3 650 000**	793 079	4 443 079	**56 963**
2	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**
3	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**
4	Kulås terrasse 62 ,1724 SARPSBORG 72 m² 1982 1 sov	07-05-2025	3 250 000	**3 250 000**	375 432	3 625 432	**44 758**
5	Christies gate 12B ,1724 SARPSBORG 51 m² 1935 2 sov	10-07-2023	1 600 000	**1 675 000**	499 100	2 174 100	**42 629**
6	Sandesundsveien 14D ,1724 SARPSBORG 53 m² 1973 1 sov	05-03-2026	1 490 000	**1 490 000**	649 482	2 139 482	**40 368**
7	Kruses gate 47 ,1723 SARPSBORG 64 m² 1956 3 sov	04-05-2023	2 200 000	**2 320 000**	172 577	2 492 577	**38 947**
8	Kruses gate 45 ,1723 SARPSBORG 66 m² 1956 3 sov	18-09-2022	2 185 000	**2 170 000**	186 755	2 356 755	**35 708**
9	Christies gate 11A ,1724 SARPSBORG 61 m² 1936 2 sov	23-05-2024	1 600 000	**1 580 000**	519 760	2 099 760	**34 422**
10	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**

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.	80 616
Vedlikeholdskostnader, ansatt av takstingeniør	Kr.	8 700
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**89 500**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	1 360 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	**1 600 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**1 600 000**

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.	900 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**900 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 500 000**

Kruses gate 47, 1723 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1739
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG
Norsk takst

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

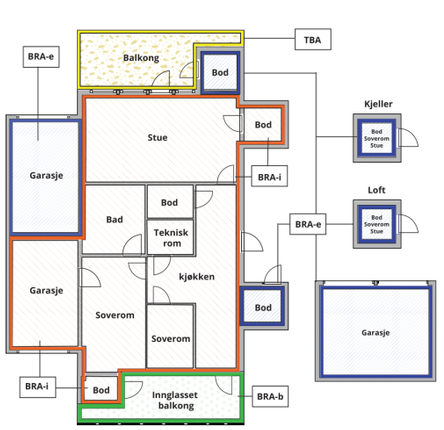
Hva er måleverdig areal?

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.



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.



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

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)**
Etasje	64			64	8
Kjeller		12		12	
Loft					
SUM	**64**	**12**			**8**
SUM BRA	**76**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Gang, bad, soverom, garderobe, stue/kjøkken, kontor		
Kjeller		Bod, bod 2	
Loft		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger for takstingeniør. 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.

Nyere håndverkstjenester

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

Kruses gate 47, 1723 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 1739
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG
Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
24.8.2026	Marius Eriksen	Takstingeniør
	Fredrik Gjødalstuen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
3105 SARPSBORG	1	1739		0	4124.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Kruses gate 47

Hjemmelshaver
Ringgaten Falsengate Borettslag, Borregaard AS

Kommentar
Det er felles tomt for borettslaget. Borettslaget kan omfatte flere gårds- og bruksnummer. For ytterligere opplysninger henvises det til opplysninger fra forretningsfører.

Andelsobjekt

Boligselskap	**Org.nr.**	**Leil. nr.**	**Forretningsfører**	**Eier av adkomstdokumenter**
H0201/RINGGATEN FALSENGATE BORETTSLAG	948516632	H0201	Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag	Gjødalstuen Fredrik, Jensen Malin Henriette

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	**Opprinnelig innskudd**		**Andel fellesformue**		**Andel fellesgjeld**	
16	3 700	*31.12.2025*	45 538	*31.12.2025*	111 416	*18.08.2026*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ringgaten Falsengate borettslag har en sentral beliggenhet ca. 1 km sydvest for Sarpsborg torg. Dette er et område som består av eldre etablert boligbebyggelse, hovedsaklig som eneboliger, tomannsboliger og rekkehusleiligheter. Herfra er det gangavstand til barnehager, barneskole, ungdomskole, offentlige kontorer, idrettsanlegg og alt av forretninger og øvrige fasiliteter Sarpsborg sentrum har å tilby.

Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig, via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er ikke regulert.

Om tomten

Tomten er felles for hele borettslaget, samt at hver leilighet benytter og vedlikeholder det arealet som er naturlig tilhørende den enkelte leilighet. Tomten er opparbeidet med grøntarealer slik som gressplen, hekkbeplantning, prydbusker og trær.

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.

Takstingeniør viser til boligselskapets vedtekter/årsberetninger og opplysninger fra forretningsfører for ytterligere informasjon. Eventuelle planlagte/utførte vedlikeholds-/oppussingsarbeider i boligselskapet som kan medføre økt husleie/gjeld er ukjent for takstingeniør dersom ikke annet er nevnt. Eventuelle felles kjeller/bodarealer er ikke besiktiget.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	87371650			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Arealoversikt			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Prospekt			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.09.2026	

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 brannteknisk 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

Kruses gate 47, 1723 SARPSBORG

08 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kruses gate 47	Kruses gate 47	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juli 2023.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Bodd i boligen siden juli 2023

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 87371650

Informasjon om selger

Selger

Jensen, Malin Henriette

Selger

Gjødalstuen, Fredrik

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

Litt dårlig helling mot sluket.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2024

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Var råte i noen plank på yttervegg som er blitt fjernet og byttet ut.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Uvisst

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Beskriv omfanget

Noe råte på yttervegg. Råte under plankene på terrassen som skal byttes ut til våren 2027.

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Noe råte på yttervegg. Råte under plankene på terrassen som skal byttes ut til våren 2027.

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

Skriv opplysningene her:

I oppvaskmaskinen har noen bestikk holdere knekt. Kan også være at vi må kjøre den to ganger for å få alt av oppvask rent.

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 66093618

ORDENSREGLER FOR
RINGGATEN/FALSENSGATE BORETTSLAG

Endret på generalforsamling 4. april 2017

1. Det skal ikke henge tøy, tepper e.l. på tørkestativet eller balkonger på søndager og helligdager
2. Reparasjoner, banking i vegger o.l. skal ikke skje mellom kl. 21.00 og kl. 07.00
3. Etter kl. 22.00 må man ta hensyn med radio, TV e.l. og ha naboen i tankene
4. Parkering på gårdsplassene er forbudt. Kun nødvendig person- og varekjøring er tillatt. Parkering kun tillatt på parkeringsplassene
5. Ikke tillatt med dyrehold i borettslaget, men dispensasjon kan gis av styret etter søknad
6. Grilling på altan er strengt forbudt
7. Fellesarealene må gjerne brukes, men må ryddes etter bruk
8. Foreldrene plikter å forklare barna ordensreglene så langt det er mulig
9. Klager eller uoverensstemmelser skal meldes skriftlig til formann, som om nødvendig befordrer klagen videre til styret. Muntlige klager blir ikke behandlet.
10. Montering av varmepumper, oppsetting av trampoliner og huskestativ må søkes styret.

For firemannsboligene gjelder også følgende regler:

11. Barnevogner, sykler, ski, akebrett etc. må ikke hensettes i gangene eller foran inngangene
12. Lek og unødig opphold i ganger og kjellerrom er ikke tillatt
13. Utvendig og innvendig lys ved inngangene skal brenne hele natten.
14. Høyrøstet tale i trappeoppgangene må unngås, mellom kl. 22.00 og 07.00
15. Utgangsdørene skal være låst etter kl. 23.00
16. Leieboere vasker gang/trapper etter tur 1 gang pr. uke.
    - leieboere i 1. etg. vasker fra 1. etg. og ned til kjelleren
    - leieboere i 2. etg. vasker fra 2. etg. og ned til 1. etg.
    - hvis fravær, må vikar skaffes

Vedtekter

for Ringgaten-Falsensgate borettslag org nr. 948516632

tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

Vedtatt av generalforsamlingen den 06.05.04
Nye punkt 5-1 (6), (7) og (8). Eksisterende punkt 5-1 (6) og (7) er forskjøvet til henholdsvis 5-1 (9) og (10). Vedtatt av generalforsamlingen 14.05.21.
Nytt punkt 5-3 vedtatt av ekstraordinær generalforsamling 28.06.21.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Ringgaten-Falsensgate 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.

Standard vedtekter for Ringgaten-Falsensgate borettslag
tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt februar 2004, sist endret juni 2021

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.

Standard vedtekter for Ringgaten-Falsensgate borettslag
tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt februar 2004, sist endret juni 2021

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

(6) Andelseier har også vedlikeholdsplikt på utstyr som andelseier eller tidligere andelseier har montert (plattinger, varmepumper, parabol, hekker o.l.) Høyde på hekker skal ikke overstige 3 meter.

(7) Andelseier har plikt til å fjerne montert utstyr (plattinger, varmepumpe, parabol, hekker o.l.) hvis borettslaget skal utføre nødvendig vedlikehold på fellesarealer og bygningsmasse.

(8) Andelseier har vedlikeholdsplikt på terrasse/altan gulv. Andelseier er også ansvarlig for at dette er i forsvarlig stand.

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

(10) 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.

5-3 Endringer av bygning eller tomt

(1) Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å godkjenne søknader om å sette opp plattinger, boder, parabolantenner eller andre antenner, varmepumper, levegger, rekkverk, gjerder, større lekeapparater og trampoliner.

Dette godkjennes av styret etter skriftlig søknad fra andelseier. Følgende retningslinjer gjelder:

Plattinger:

- Skal legges rett på bakken uten forankring til bygningskroppen. Materialvalg vil være trevirke. Platting kan oppføres innen andelseiers definerte område. Målene angis til 4 meter ut fra terrassegjerde, og i leilighetens bredde, angitt fra midten av hver skillevegg. Ønsker man å plante hekk, må denne være oppført innenfor definert område.
- Alt framtidig vedlikehold på leveggene og plattingen, inklusiv utskifting og modernisering, tilfaller andelseier.

Styret kan fastsette nærmere bestemmelser.

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

Standard vedtekter for Ringgaten-Falsensgate borettslag
tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt februar 2004, sist endret juni 2021

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.

Standard vedtekter for Ringgaten-Falsensgate borettslag
tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt februar 2004, sist endret juni 2021

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.

Ringgaten Falsengate Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Tidspunkt: Onsdag 11.03.2026 kl. 17:00

Sted: SOBBLs lokaler, St. Mariegate 112, kantine

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 Sak fra andelseiere - Søknad om platting

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

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

27.02.2026

Hilsen styret i Ringgaten Falsengate 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 Sak fra andelseiere - Søknad om platting

Henviser til tidligere sendt mail og avslag fra styret angående det å bygge platting ved inngangspartiet.

I mailen hvor styret hadde vurdert det til at det ikke kunne gis tillatelse til å bygge en slik platting pga styret ønsker å ha som prinsipp at enhetene skal fremstå mest mulig like i utforming og uttrykk utad.

Dette er viktig for å ivareta helhetsinntrykket og sikre en enhetlig standard for alle beboere og at det ikke kunne gjøres unntak pga presedens.

Siden styret er opptatt av en helhetlig standard for alle beboere syns vi styret bør se på saken og utforme en evt mal som kan brukes av alle beboere om de ønsker å lage en platting ved inngangsparti slik som har blitt for plattinger på andre siden. Se gjerne på tidligere tilsendt vedlegg om utforming om dere ønsker.

Dette for å sikre helheten og at alle kan få en mulighet til å gjøre inngangspartiet mer innbydende det er pr idag.

Mvh
Camilla Wister
Gro Malnes
Marie Eliassen
Linneth Liverud

Forslag til vedtak: Forslag: Styret lager en mal/maler og retningslinjer som kan brukes av alle beboere som ønsker å bygge en platting foran ved inngangspartiet.

Styrets innstilling: Det er flere ting som må undersøkes før styret eventuelt kan utarbeide en mal/retningslinjer for å bygge platting ved inngangsparti. Deriblant tilganger for e-verket, kabler, drenering, evt. komplikasjoner for rømningsvei, utnyttelsesgrad av tomt, samt evt. godkjenning fra Sarpsborg kommune..

Styret foreslår at påtroppende styre, i samarbeid med forslagsstillerne, får mulighet til å avklare disse tingene først. Dersom det viser seg mulig og hensiktsmessig å utarbeide et forslag til retningslinjer, vil dette bli lagt frem for generalforsamlingen på et senere tidspunkt. Eventuelle kostnader forbundet med dette må dekkes av forslagsstillerne.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2025 til ordinær generalforsamling 2026.

Styret forslår at satsen for styreleder økes til kr. 20.000,- og satsen til styremedlem økes til kr. 10.000,-

Honoraret har ikke vært regulert de siste seks årene.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Ann Kristin Skaiaa Hansen
Styremedlem, Arne Larsen
Styremedlem, Eva Britt Hylden
Varamedlem, Gro Malnes
Varamedlem, Elisabeth Gulbrandsen

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Ann Kristin Skaiaa Hansen er på valg og stiller ikke til gjenvalg.

Arne Larsen stiller til valg som styreleder.

6.2 Valg av styremedlem for 2 år

Arne Larsen er på valg

Marie Eliassen stiller til valg som styremedlem etter Arne.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Elisabeth Gulbrandsen og Gro Malnes er på valg

Aleksander Nesteng og Ann Kristin Skaiaa Hansen stiller til valg.

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

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

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

_____

gir med dette fullmakt til:

_____ ,

for å stemme på mine vegne på ordinær generalforsamling i 2026 i Ringgaten Falsengate 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 Ringgaten Falsengate Borettslag for 2025

Ringgaten Falsengate Borettslag, org.nr. 948516632 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.

Ringgaten Falsengate Borettslag er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Borettslaget består av 18 enheter, og har beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Borettslagets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Styret har bestått av

Styreleder, Ann Kristin Skaiaa Hansen, Valgt fra 20.03.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Arne Larsen, Valgt fra 20.03.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, Eva Britt Hylden, Valgt fra 20.03.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Elisabeth Gulbrandsen, Valgt fra 20.03.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Gro Malnes, Valgt fra 20.03.2025, 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

I henhold til beslutning på tidligere generalforsamling så er det opparbeidet 5 nye parkeringsplasser inne i gården. Hver leilighet har å fått sin egen merkede parkeringsplass. Vi innhentet anbud på dette arbeidet som ble utført av graverfirma. De flyttet samtidig hekken, til inngangen av gården, og forskjønnet området.

På grunn av frosne og sprekte vannrør under terrasser, ble disse byttet ut. Nå går rørene innvendig med frostsikker kran. Det ble også kjøpt inn vannslanger på trommel til felles bruk.

Alle husene ble vasket utvendig av innleid firma. Det ble også gjort arbeid, og ryddet rundt boden og fellesområdene.

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2025

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

På grunn av råtne bord, skal tre terrasser rehabiliteres. Her er det innhentet anbud og snekker er valgt. Arbeidet vil bli påstartet i løpet av våren.

Det arbeides med planer om oppussing av felles gang i Krusesgate 45. Dette arbeidet er tenkt utført på dugnad.

Helse, miljø og sikkerhet

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 23.02.2026

Resultatregnskap for Ringgaten Falsengate Borettslag

	Note	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		979 752	906 744	979 800	1 003 100
Innkrevde kostnader finans		477 024	500 088	477 000	453 700
Andre inntekter	1	7 902	4 504	0	8 000
Sum inntekter		**1 464 678**	**1 411 336**	**1 456 800**	**1 464 800**
KOSTNADER					
Styrehonorar	2	34 000	34 000	36 000	35 000
Arbeidsgiveravgift og pensjon		4 794	4 794	5 100	4 900
Avskrivning	4	3 230	3 230	3 200	3 230
Revisjonshonorar	5	4 250	4 000	4 200	4 500
Forretningsførerhonorar		61 878	59 400	61 900	63 700
Drift og vedlikehold	6	224 136	322 475	428 500	280 000
TV/internett		145 680	147 537	153 500	110 000
Forsikringer		97 366	80 404	94 000	109 000
Kommunale avgifter		237 892	254 631	306 000	265 000
Eiendomsskatt		70 541	70 541	70 600	70 600
Festeavgift		12 457	12 457	12 500	12 500
Kostnader strøm, energi		24 799	27 733	30 000	28 000
Andre driftskostnader	7	10 406	7 276	16 600	21 300
Sum kostnader		**931 429**	**1 028 477**	**1 222 100**	**1 007 730**
Driftsresultat		**533 249**	**382 859**	**234 700**	**457 070**
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		8 702	8 076	0	0
Renteinntekter		25 960	29 763	0	0
Rentekostnader		132 681	156 085	136 400	103 600
Sum finansielle poster		**-98 020**	**-118 246**	**-136 400**	**-103 600**
Resultat		**435 230**	**264 613**	**98 300**	**353 470**
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		435 230	264 613	0	0

Balanse for Ringgaten Falsengate Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 11	2 394 359	2 394 359
Andre driftsmidler	4	23 149	26 378
Sum anleggsmidler		**2 417 508**	**2 420 737**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		52	6 252
Andre fordringer	9	219 158	261 196
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		716 341	555 554
Konto for skattetrekk-bundne midler		10	10
Sum omløpsmidler		**935 560**	**823 012**
SUM EIENDELER		**3 353 068**	**3 243 749**

Balanse for Ringgaten Falsengate Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		1 800	1 800
Opptjent egenkapital		961 017	525 787
Sum egenkapital	**10**	**962 817**	**527 587**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	2 185 198	2 526 209
Borettsinnskudd	12	91 800	91 800
Sum langsiktig gjeld		**2 276 998**	**2 618 009**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 863	0
Leverandørgjeld		105 786	97 366
Påløpte renter		605	787
Sum kortsiktig gjeld		**113 254**	**98 153**
Sum gjeld		**2 390 251**	**2 716 162**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 353 068**	**3 243 749**

Ringgaten Falsengate Borettslag

Sted:_____, dato:_____

Ann Kristin Skaiaa Hansen	Eva Britt Hylden	Arne Larsen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Noter

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter
Felleskostnadene innkreves månedlig.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres hvis de har en antatt levetid over tre år, og en kostpris som overstiger kr. 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.	**724 859**	**795 478**
Endring disponible midler		
Årets resultat	435 230	264 613
Tilbakeføring avskrivninger	3 230	3 230
Avdrag lån	-341 012	-338 462
Årets endring av disponible midler	**97 448**	**-70 619**
Disponible midler	**822 307**	**724 859**
Omløpsmidler	935 560	823 012
Kortsiktig gjeld	-113 254	-98 153
Disponible midler	**822 307**	**724 859**

Note 1 - Andre inntekter

	2025	2024
3900 Andre inntekter	7 902	4 504
Sum	**7 902**	**4 504**

Andre inntekter gjelder elbillading.

Note 2 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2025 gjelder for valgperioden 2024/2025.

Note 3 - Ansatte og OTP

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

Note 4 - Andre anleggsmidler

	Easse Charge ladestasjoner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	32 300
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	32 300
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	9 151
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	23 149
Årets avskrivninger :	3 230
Anskaffelsesår :	2023
Antatt levetid i år :	10

Note 5 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2025 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2025	2024
6600 Vedlikehold bygning	81 818	285 960
6603 Vedlikehold uteområde	122 318	24 515
6609 Egenandel forsikring	20 000	12 000
Sum	**224 136**	**322 475**

Vedlikehold bygning: Montering utekraner, fasadevask, sjekk av brannvernanlegg samt maling og visir til hus og rekkverk.
Vedlikehold uteområde: Gravearbeider, gressklipping, skilt, slangevogn og kobling til utekraner og diverse utstyr og materiale til uteområde.

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

Note 7 - Andre driftskostnader

	2025	2024
6300 Leie av møtelokaler	1 000	1 000
6490 Leie Container	4 566	0
6550 Driftsmateriell	160	0
6720 Honorar for økon.og jur.bistan	0	750
6800 Kontorrekvisita	0	79
7400 Kontingent	1 367	1 363
7710 Generalforsamling/årsmøte	1 875	1 875
7770 Bank og kortgebyr	1 538	1 542
7771 Diverse purregebyr og renter	-232	-18
7790 Andre driftskostnader	133	684
Sum	**10 406**	**7 276**

Konto 7790 Andre driftskostnader gjelder SMS i portalen.

Note 8 - Bygninger

Opprinnelig kostpris 1956	633 395
Modernisering, påkost	1 760 964
Bokført verdi 31.12	**2 394 359**

Festetomt gnr.1 bnr 1739 leiet av Sarpsborg kommune. Festekontrakt inngått 1956. Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

Note 9 - Andre fordringer

	2025	2024
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	219 158	261 196
Sum	**219 158**	**261 196**

Note 10 - Endringer egenkapital

	2025	2024
Egenkapital 01.01.	527 587	262 974
Årets resultat	435 230	264 613
Egenkapital 31.12.	**962 817**	**527 587**

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Lånenummer:	**12138807965**	**71778037305**
Lånetype:	Annuitet	Serie
Opptaksår:	2019	2014
Rentesats:	5.05 %	5.05 %
Beregnet innfridd:	30.06.2037	31.12.2030
Opprinnelig lånebeløp:	900 000	5 010 000
Lånesaldo 01.01:	685 235	1 840 974
Avdrag i perioden:	39 200	301 812
Lånesaldo 31.12:	**646 036**	**1 539 162**

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	10	123 472	1 234 720
	4	120 934	483 736
	4	116 686	466 744

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 fra 1956 kr 91 800.

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

Resultat og balanse med noter for Ringgaten Falsengate Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Ringgaten Falsengate Borettslag

Styreleder	Ann Kristin Skaiaa Hansen (sign.)	23.02.2026
Styremedlem	Eva Britt Hylden (sign.)	10.02.2026
Styremedlem	Arne Larsen (sign.)	05.02.2026

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 Ringgaten Falsengate Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ringgaten Falsengate Borettslag som viser et overskudd på kr 435 230. 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.

Øvrig informasjon

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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, 23. februar 2026
Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Ringgaten Falsengate Borettslag onsdag 11.03.2026 kl. 17:00 - SOBBLs lokaler, St. Mariegate 112, kantine.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Håvard Bøe

1.2 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Håvard Bøe

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 6
Antall fullmakter: 0
Antall stemmer:6

I tillegg møtte:
Medeier/andre: 0
Fra SOBBL: Håvard Bøe

Vedtak:
Registreringen ble: Godkjent

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:
Valgt ble: Linneth Liverud og Ann Kristin Skaiaa Hansen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:
Innkalling og oppsatt dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding for 2025

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Regnskap og revisors beretning for 2025

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Innkomne saker

4.1 Sak fra andelseiere - Søknad om platting

Henviser til tidligere sendt mail og avslag fra styret angående det å bygge platting ved inngangspartiet.

I mailen hvor styret hadde vurdert det til at det ikke kunne gis tillatelse til å bygge en slik platting pga styret ønsker å ha som prinsipp at enhetene skal fremstå mest mulig like i utforming og uttrykk utad.

Dette er viktig for å ivareta helhetsinntrykket og sikre en enhetlig standard for alle beboere og at det ikke kunne gjøres unntak pga presedens.

Siden styret er opptatt av en helhetlig standard for alle beboere syns vi styret bør se på saken og utforme en evt mal som kan brukes av alle beboere om de ønsker å lage en platting ved inngangsparti slik som har blitt for plattinger på andre siden. Se gjerne på tidligere tilsendt vedlegg om utforming om dere ønsker.

Dette for å sikre helheten og at alle kan få en mulighet til å gjøre inngangspartiet mer innbydende det er pr idag.

Mvh
Camilla Wister
Gro Malnes
Marie Eliassen
Linneth Liverud

Vedtak:
Styret, i samarbeid med forslagsstillerne, avklarer først om det lar seg gjøre å bygge platting ved inngangspartiene. Dersom det viser seg mulig å utarbeide et forslag til retningslinjer, legges dette frem for en senere generalforsamling.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2025 til ordinær generalforsamling 2026.

Styret forslår at satsen for styreleder økes til kr. 20.000,- og satsen til styremedlem økes til kr. 10.000,-

Honoraret har ikke vært regulert de siste seks årene.

Vedtak:
Kr. 20.000 til styreleder Ann Kristin Skaiaa Hansen og kr. 10.000 hver til styremedlemmene Arne Larsen og Eva Britt Hylden.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Ann Kristin Skaiaa Hansen er på valg og stiller ikke til gjenvalg.

Arne Larsen stiller til valg som styreleder.

Andre forslag: Ingen

Vedtak:
Arne Larsen ble valgt.

6.2 Valg av styremedlem for 2 år

Arne Larsen er på valg

Marie Eliassen stiller til valg som styremedlem etter Arne.

Andre forslag: Ingen

Vedtak:
Marie Eliassen ble valgt.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Elisabeth Gulbrandsen og Gro Malnes er på valg

Aleksander Nesteng og Ann Kristin Skaiaa Hansen stiller til valg.

Andre forslag: Ingen

Vedtak:
Aleksander Nesteng og Ann Kristin Skaiaa Hansen

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Vedtak:
Styret fungerer som valgkomite.

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

Vedtak:
Delegat: Arne Larsen
Varadelegat: Elisabeth Gulbrandsen

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.

Protokoll for Ringgaten Falsengate Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Håvard Bøe (sign.)	11.03.2026
Sekretær	Håvard Bøe (sign.)	11.03.2026
Protokollvitne	Linneth Liverud (sign.)	11.03.2026
Protokollvitne	Ann Kristin Skaiaa Hansen (sign.)	11.03.2026

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	Kruses gate 47	H0201	1/1739	97	3	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JENSEN MALIN HENRIETTE 090300*****	Eiendomsrett 1/2	MALIN HENRIETTE JENSEN Kruses gate 47 1723	Bosatt
GJØDALSTUEN FREDRIK 281199*****	Eiendomsrett 1/2	FREDRIK GJØDALSTUEN Kruses gate 47 1723	Bosatt

Vegadresse: Kruses gate 47 Adressetilleggsnavn:

Poststed	1723 SARPSBORG	Kirkesogn	02020101 Sarpsborg
Grunnkrets	105 Torsbekken	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	2 Gamle Sarpsborg		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
12	354279		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Tatt i bruk (TB)	15.07.1956

12: Bygning 354279: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Tatt i bruk 15.07.1956

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	376
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	376
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	15.07.1956	15.07.1956

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	2	127	0	127	0	0	0
H01	2	127	0	127	0	0	0
K01	0	122	0	122	0	0	0

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Borettslagsandel 16 i Ringgaten Falsengate Borettslag (948516632), Sarpsborg kommune

Norkart
Utskriftsdato: 17.08.2026 12:19

Borettslag

Navn	Ringgaten Falsengate Borettslag	Org.nr	948516632
Adresse	Postboks 335, 1706 SARPSBORG	Ant. andeler	12

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

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	1/1739	4124.5	

Områdeanalyse

Sarpsborg kommune områdeanalyse

Norkart

Eiendom	3105 1/1739		
Utskriftsdato	17.08.2026	**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

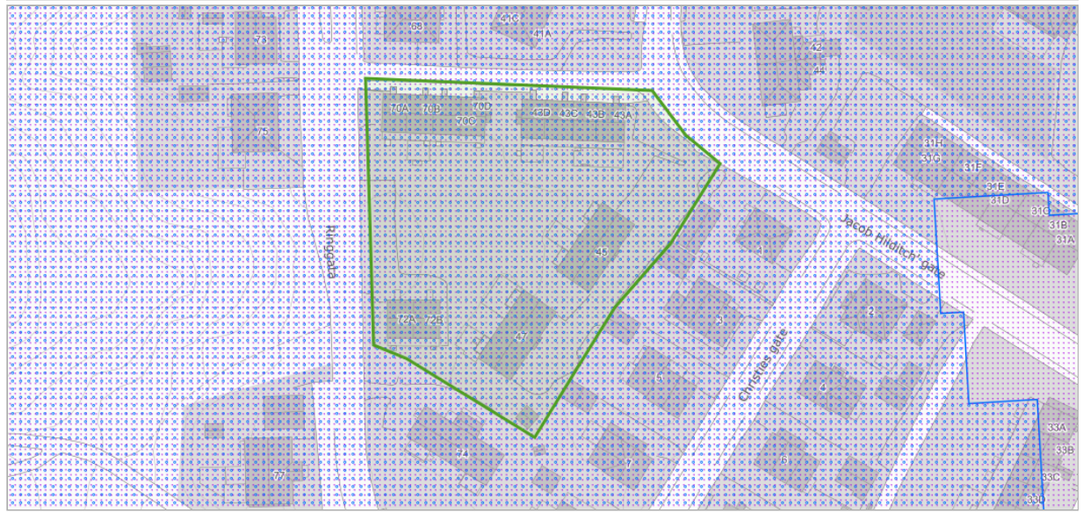
- AKTSOMHETSKART FOR KVIKKLEIRESKRED (NVE)
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)
- STØYKARTLEGGING VEG ETTER T-1442 (Statens vegvesen)
- TEMAKART FLOMVEIER - SENTRUMSPLANEN
- VA-LEDNINGER
- FJERNVARMEKONSESJON
- NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)
- TEMAKART BARNETRÅKK - SENTRUMSPLANEN
- TEMAKART 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)
- 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 BYGNINGER VURDERT FOR VERN - 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 – lokaliteter, enkeltminner og sikringssoner (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 GUL LISTE - SENTRUMPLANEN
- TEMAKART KULTURMILJØ - SENTRUMPLANEN

AKTSOMHETSKART FOR KVIKKLEIRESKRED (NVE)

Kilde	NVE	**Versjon**	16.08.2026



Om datasettet

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/)

Tegnforklaring



FJERNVARMEKONSESJON

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.09.2025



Om datasettet

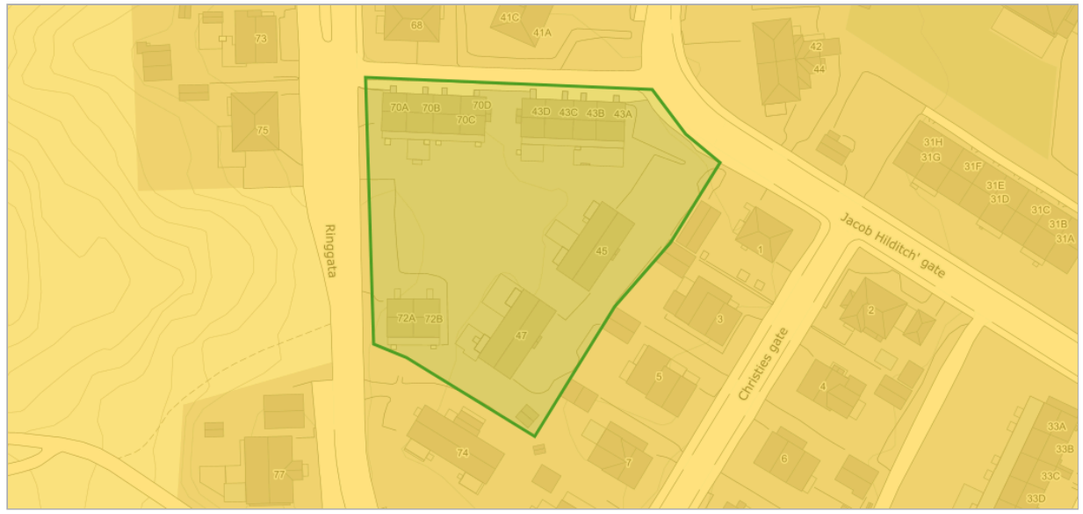
Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Fjernvarmekonsesjon', utarbeidet av Østfold Energi. Kartelaget viser konsesjonens yttergrense i henhold til fjernvarmekonsesjon gitt av NVE 15.12.2023. Konsesjonen varer til 08.07.2039. Disse bygningene må tilknyttes fjernvarmeanlegget: 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

MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	16.08.2026



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	16.08.2026



Om datasettet

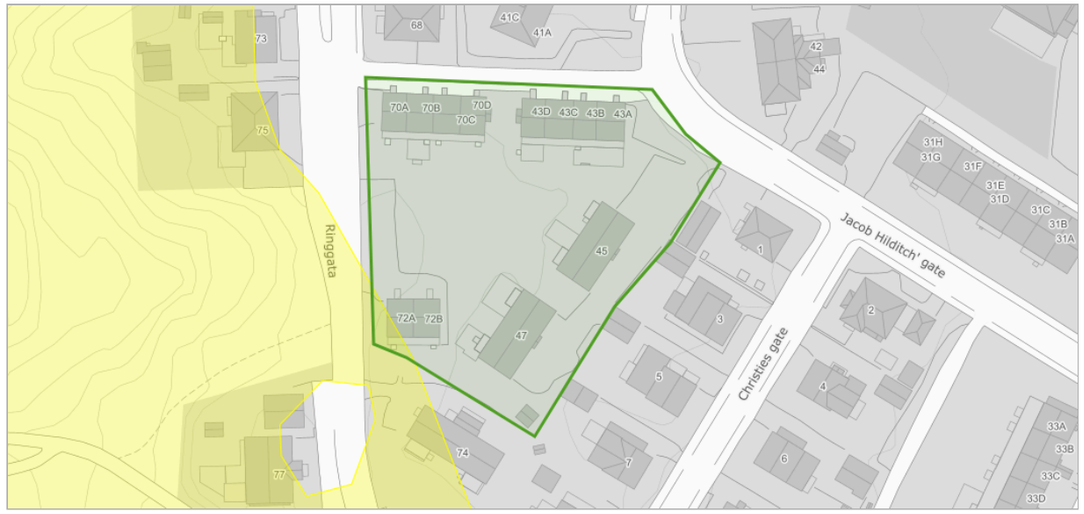
Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Naturtyper på land (NiN)' fra Miljødirektoratet (MD). Kartlaget viser naturtypelokaliteter kartlagt etter Miljødirektoratets instruks for kartlegging av naturtyper på land. Naturtyper prioritert for kartlegging er rødlistede naturtyper 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	16.08.2026



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

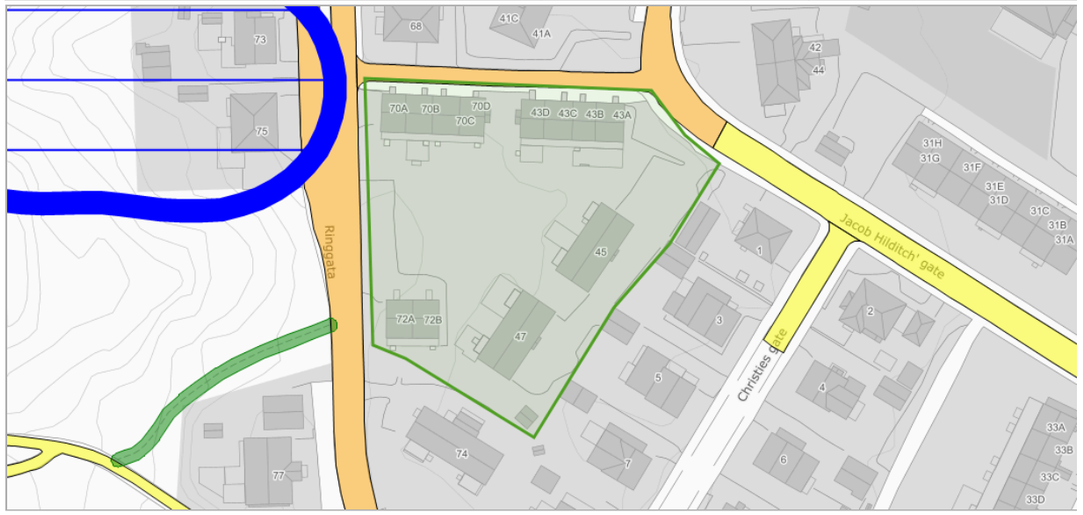
Lavt støynivå

Objekter

Kategori
G

TEMAKART BARNETRÅKK - SENTRUMSPLANEN

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	05.06.2025



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen berører et område der det er gjort registreringer i forbindelse med Barnetråkk, dvs. at barn oppholder seg og/eller ferdes der. Kartet er et temakart til gjeldende sentrumsplan. Se link: Sentrumsplan (https://www.arealplaner.no/sarpsborg3105/arealplaner/161?term=sentrum)

Skoleveg

Objekttype	Antall (join count)
Skoleveg	15

TEMAKART FLOMVEIER - SENTRUMSPLANEN

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	05.06.2025



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen berører en eller flere flomveier. Flomveier viser hvor vannet renner, men ikke arealer som er utsatt for flom. Kartet er et temakart til gjeldende sentrumsplan. Se planbestemmelse § 4.10 og 5.11. Se link: Sentrumsplan (https://www.arealplaner.no/sarpsborg3105/arealplaner/161?term=sentrum)

Tegnforklaring



Objekter

Vannmengde
141282

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_drensledning
Drensledning
v_kommunene_82_overvannsledning
Overvannsledning
v_kommunene_82_vannledning
Vannledning
v_kommunene_82_avloepfelles
Avløp felles
v_kommunene_82_drensledning
Privat ledning
v_kommunene_82_vannledning
Privat ledning
v_kommunene_82_avloepfelles
Privat ledning

Objekter

Ledningstype	Antall
AvløpFelles	2

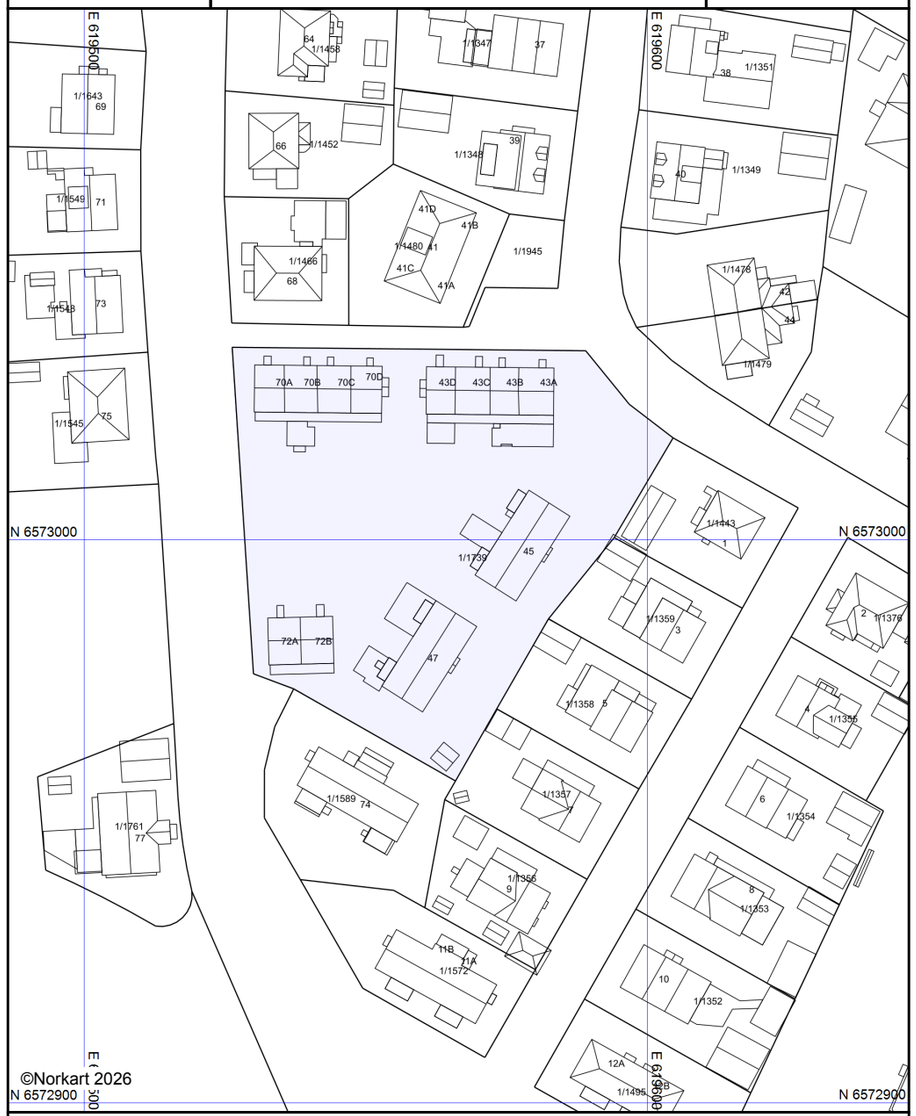
Sarpsborg kommune

Kommuneplan

Eiendom: 1/1739
Adresse: Kruses gate 47
Utskriftsdato: 17.08.2026
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: 1/1739
Adresse: Kruses gate 47
Utskriftsdato: 17.08.2026
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

- Område for industri/lager
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Anlegg for lek
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Område for anlegg og drift av kommunaltekn
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

Reguleringsplan PBL 2008

- Kjøreveg
- Fortau
- Sykkelanlegg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Sikringsone - Frisikt
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Utskriftsdato: 17.08.2026

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.**	1739	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kruses gate 47, 1723 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 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.

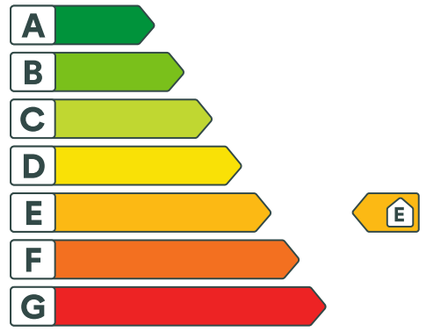
Id	201501
Navn	Kommunedelplan sentrum 2019-2031
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.06.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/9130/201501%20Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20sist%20revidert%2020.10.22.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 124 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Suburban tett bebyggelse **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 4 124 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende
	Delareal 4 124 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_01 **KPFare** Ras- og skredfare

enova

Energiattest

E

Adresse	**Kruses gate 47, 1723 SARPSBORG**
Dato for energimerking **18.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-334877**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **354279**
Gårdsnummer **1**	Bruksnummer **1739**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



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 **1956**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **64,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **64,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

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 **284,87 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **293,89 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **18 809 kWh**

Dagbok nr. 980 1955
Dbf. 916 M. F.
Sarpsborg sorenskriverembete

SORENSKRIVEREMBETET SARPSBORG 9/6-55 Kr. 5.00

S k j ö t e.

Sarpsborg kommune overdrar herved til Ringgaten - Falsens gate Borettslag A/L tomt matr. nr. 1739 (Kruses gate 43, 45 og 47, Ringgaten 70 og 72) med de samme rettigheter og forpliktelser hvormed tomten er utvist til kommunen.

Kjöpesummen kr. 95.oo - kronernittifem - er betalt.

Ringgaten - Falsens gate Borettslag overtar dessuten å betale den grunnavgift som hviler på tomten til Borregaards eiere fra og med 1955 å regne.

Omkostningene ved overdragelsen betales av kjöperen.

Sarpsborg, den 7. juni 1955.

Sarpsborg Kommune

Sverre Andersen
ordfører.

Ingjald Karsrud
rådmann.

Av hensyn til stempelberegningen er det på forespørsel opplyst at kjøpekontrakt ikke er opprettet.

Sarpsborg sorenskriverembete, den 9, juni 1955.

Dok. nr. 980 ført inn i dagboken ved
Sarpsborg sorenskriverembete den 9/6-1955
Anmerket i grunnboken - ~~personregistret~~ - og
innført i pantebok. Tgl. geb. kr. 10,- bet.
Heftelser anmerkes mot gebyr kr. 2,-.
~~Anmerkes:~~

SARPSBORG SORENSKRIVEREMBETE

SARPSBORG BYGNINGSRÅD

J.-nr. 130/54 Anm. nr. 127/54

Ferdig attest

Under henvisning til bygningslovens § 142 meddeles, at det for Sarpsborg Boligbyggelag anmeldte bygningsarbeide på matr.-nr. ved Krusesgate 47 nemlig 4-mannsbolig av tre kan tas i bruk i overensstemmelse med den meddelte approbasjon av 13. september 1954

Sarpsborg den 19. juli 1956

bygningssjef.

Boligopplysninger:

Ringgaten Falsengate Borettslag	**Vår ref.:**	11/16	
Kruses gate 47	**Type:**	Tilknyttet borettslag	
1723 SARPSBORG	**Eiere:**	Fredrik Gjødalstuen, Malin Henriette Jensen	
Organisasjonsnr: 948 516 632	**Andelsnr:**	16	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 718**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 625
	Renter	478
	Avdrag	1 615

Det er IKKE innført IN-ordning i boligselskapet

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	111 416	Gjeld siste årsoppg.:	127 819
Klient ajourf. lån:	2 013 220,88	Klient gj. s. årsoppg.:	2 309 767

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 71778037305, DNB Bank ASA

Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 18.08.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 18
Saldo per 18.08.2026: 1 388 256
Andel av saldo: 76 829
Første termin/første avdrag: 30.09.2014 (siste termin 31.12.2030)

Lånenummer: 12138807965, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 18.08.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 44
Saldo per 18.08.2026: 624 965
Andel av saldo: 34 587
Første termin/første avdrag: 30.12.2019 (siste termin 30.06.2037)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Arne Larsen
Adresse:	Kruses Gate 47
Postnr/-sted:	1723 SARPSBORG
Telefon:	Mob.: 41769215
E-post:	styret.ringgt.falsengt.borettslag@gmail.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	127 819	Andre inntekter:	1 918
Annen formue:	45 538	Utgifter:	7 342		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	3 700
Andelsnr:	16	Partialobligasjonsnr:	16

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1956
Gårds/bruksnr:	1/1739
Bygningstype:	Firmannsbolig
Feste/eiet tomt:	Festet
Tomteareal:	4124
Årlig festeavgift:	12 457,00
Avg. reguleres:	07.06.2035

Boligopplysninger:

Ringgaten Falsengate Borettslag	**Vår ref.:**	11/16	
Kruses gate 47	**Type:**	Tilknyttet borettslag	
1723 SARPSBORG	**Eiere:**	Fredrik Gjødalstuen, Malin Henriette Jensen	
Organisasjonsnr: 948 516 632			

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	87371650

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.03.1956	Første innflytting:	01.08.1956	SSBnr:	H0201
Etasje:	02	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Biloppstillingsplass - borettslaget har noen garasjer ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1		
Ansiennitetsregler:	1 - Intern - andelseier i borettslaget				
	2 - Felles forkjøpsrett				
	2 - Medlem i SOBBL				
Fasiliteter:					

Annen informasjon:

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 forbindelse 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: 194260089
Adresse: Kruses gate 47, 1723 SARPSBORG
Betegnelse: GNR 1, BNR 1739, snr 16 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 09.09.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

& HOLMSKAU PARTNERS

partners.no