PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

STORGATA 20F

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

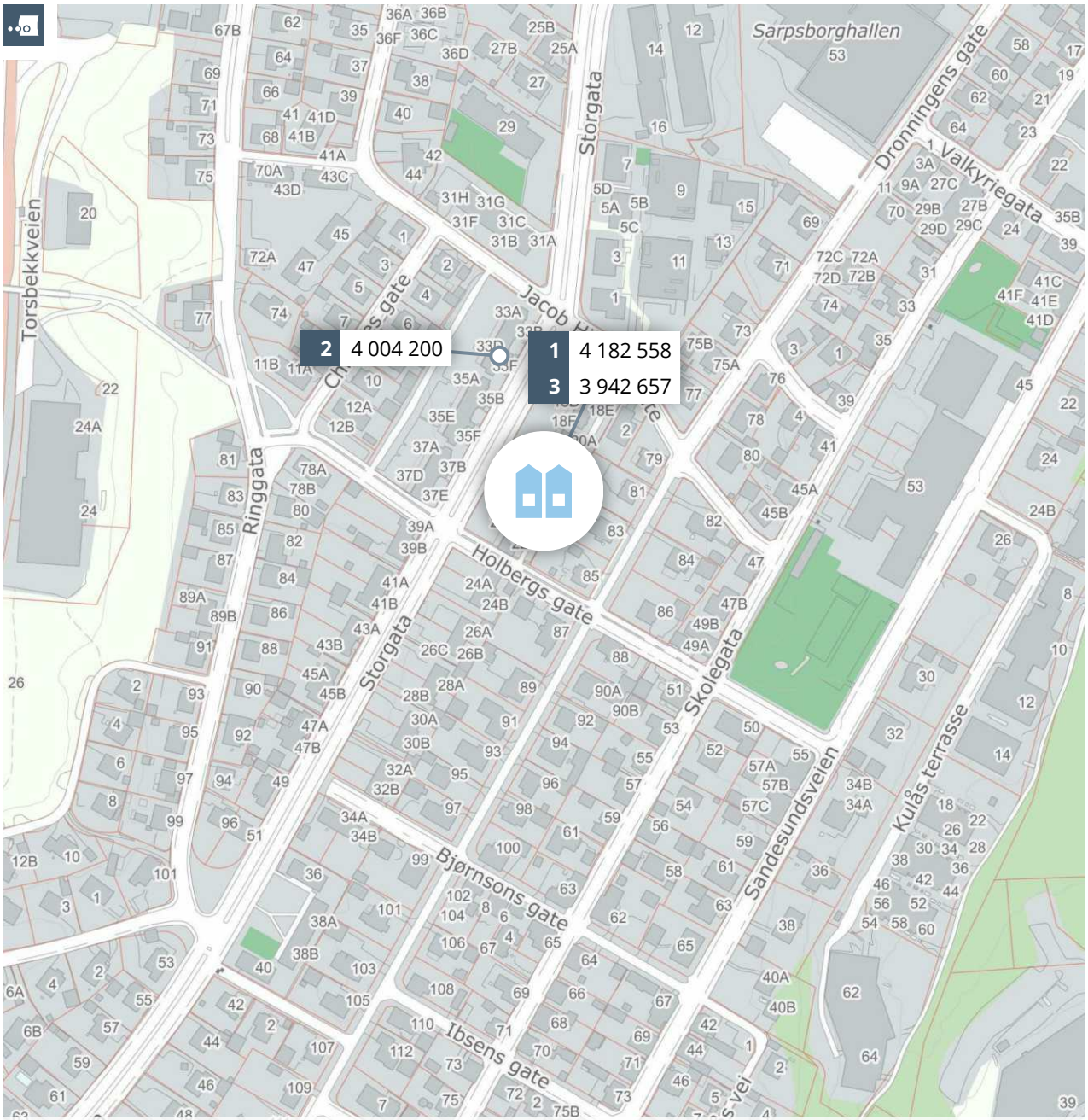
Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

STORGATA 20 F

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 26.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Ole Christian Arntsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Storgata 20 F, 1724 SARPSBORG

Borettslag rekkehus på selveiertomt, bygget i 1951

GNR 1 BNR 1648 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS MAJORPLASSEN

Verdivurdert til

3 400 000

817 000	4 217 000	37 652
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	112 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1951

Fellesutgifter	8 315
Formue	90 000
Soverom	3
Etasjer	-

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Storgata 20 E				22.10.2025	3 490 000	**3 450 000**	732 558	4 182 558	**37 014**
	113 m²	1951	4 705 m²	3 sov						
2	Storgata 33 E				03.03.2023	3 190 000	**3 300 000**	704 200	4 004 200	**37 775**
	106 m²	1948	5 148 m²	3 sov						
3	Storgata 20 E				21.04.2022	2 900 000	**3 225 000**	717 657	3 942 657	**38 654**
	102 m²	1951	4 705 m²	3 sov						

Velkommen til Storgata 20F!

Et fantastisk enderekkehus med mye sjarm. Her bor du nesten midt i byen med gangavstand til "alt". Allikevel har du en nydelig hage og skjermede uteplasser.

Inneholder:
1.etasje: Entré, stue/kjøkken
2.etasje: 3 soverom, bad, gang
Kjeller: Innredet kjellerrom, vaskekjeller, bod

Utvendig bod
Parkeringsplass rett utenfor porten

Boligen har god standard og fremstår som lys og innbydende med et moderne preg. Samtidig er materialvalg og løsninger godt tilpasset den eldre byggestilen som preger Storgaten borettslag. Selv om bygningen er fra 1951, så har borettslaget de siste årene modernisert bygningsmassen betydelig med oppussing av fasader, omlegging av tak og oppføring av terrasse med pergola. Alt er utført på en slik måte at rekkehusets særpreg er godt ivaretatt.

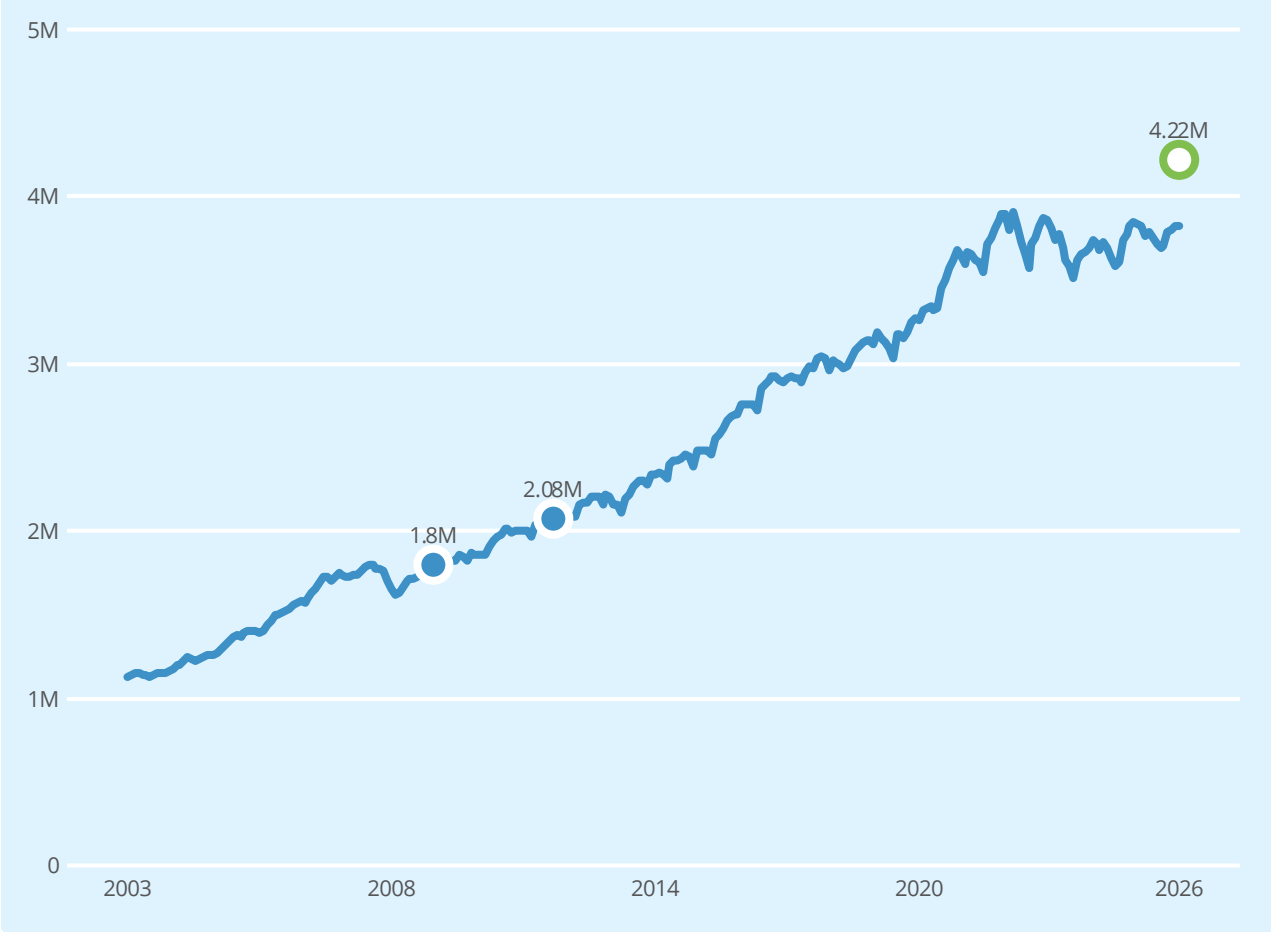
Kort fortalt:
-3 soverom
-Nydelig uteplass med pergola som kan lukkes
-Pent kjøkken
-Flislagt bad
-Eget bad
-Innredet kjellerrom
-Parkering
-Stor hage med egne frukttrær

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+10 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
08.06.2012	21.06.2012	15.08.2012	1 750 000	1 950 000	125 851	2 075 851	18
21.10.2009	28.10.2009	02.12.2009	1 650 000	1 660 000	142 765	1 802 765	

18 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Rekkehus til salgs i SARPSBORG kommune nå

17
rekkehus til salgs

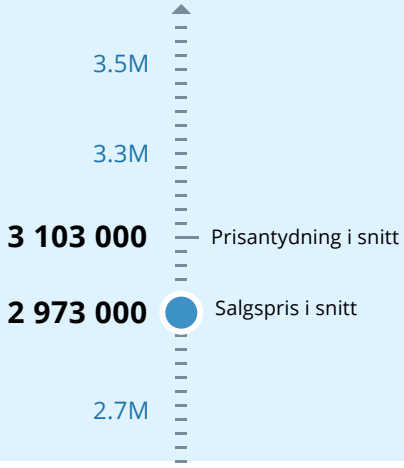


Annonsene har i snitt ligget ute i

50
dager

Rekkehus solgt i SARPSBORG kommune siste 3 mnd

23
rekkehus solgt

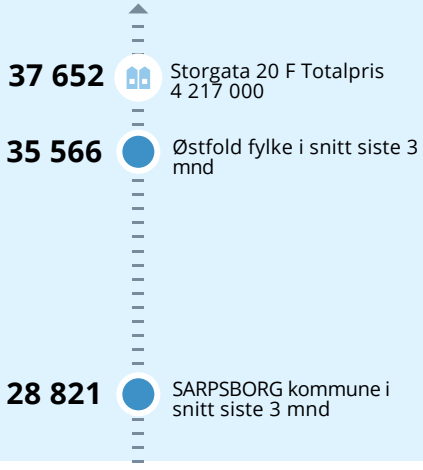


Solgt i snitt i løpet av

82
dager

for 4.6% under prisantydning

Analyse m²-priser



EIERSKIFTERAPPORT™

Rekkehus, borettslag
Storgata 20 F
1724 Sarpsborg



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
3	TG 1	Ingen vesentlige avvik
14	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 23/04/2026

Teglverket 13A
Skjeberg 1747
41443728
jostein@takstmann-sarpsborg.no

Takstmann Jostein Mathisen
takstmann-sarpsborg.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:1, Bnr: 1648
Hjemmelshaver:	Wenche Iren Asklien
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	24
Tomt:	Felles 4704,5 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Kommunedelplan sentrum 2019-2031
Offentl. avg. pr. år:	Inkludert i fellesutgifter
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	1951

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	20.04.2026
Forutsetninger:	Oppholdsvær på befaring. Boligen var bebodd og normalt møblert. En del lagring i bod i kjeller.
Oppdragsgiver:	Wenche Iren Asklien
Tilstede under befaringen:	Wenche Iren Asklien, Jostein Mathisen
Fuktmåler benyttet:	Tramex

OM TOMTEN:

Relativt flat tomt med belegningsstein ved inngangssiden og langs boder ved gavlvegg. Store plenarealer og varierende beplanting for øvrig på pent opparbeidet uteområde.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen er et rekkehus oppført i 1951 over kjeller, 1. etasje og 2. etasje. Grunnmur og vegger mot terreng er oppført i betong. Ytterveggene er utført som eldre murkonstruksjoner som ifølge opplysninger ble etterisolert, pusset og overflatebehandlet rundt 2020/21 i regi av borettslaget. Etasjeskiller og takkonstruksjoner er i tre. Taket er utført som saltak med kaldt loft, og taktekkingen ble skiftet rundt 2020/21. Vinduer og terrassedør har i hovedsak 2-lags isolerglass i trekarmer fra perioden 1999–2002, mens ytterdør er nyere og opplyses å være fra ca. 2022. Boligen har terrasse med pergola oppført i regi av borettslaget.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår som et eldre rekkehus som er jevnlig vedlikeholdt og delvis oppgradert, men med flere bygningsdeler som har alder, slitasje og behov for videre oppfølging. Særlig gjelder dette grunnmur og terrengforhold, ventilasjon, kjellerkonstruksjoner mot terreng, bad og enkelte eldre tekniske installasjoner. Innredet rom i kjeller har en konstruksjonsoppbygning som ikke er egnet for rom under terreng og viser tegn til fuktpåvirkning, noe som gjør dette til rapportens mest alvorlige punkt. For øvrig fremstår boligen funksjonell, men med flere forhold hvor vedlikehold, justeringer og enkelte utbedringer må påregnes. Rapporten må leses i sin helhet for å gi et komplett bilde av boligens tilstand og oppfølgingsbehov.

ANNET:

OPPVARMING:
-Elektrisk gulvvarme i innredet rom i kjeller og på bad.
-Elektriske ovner.
-Vedfyring i lukket vedovn

DOKUMENTKONTROLL:

KILDER:
Oppdragsgiver
Spørreskjema og egenerklæring utfylt av oppdragsgiver
Kommunale opplysninger i meglerpakke
Boligopplysninger fra forretningsfører i borettslaget
Eiendomsverdi.no
Boligmappa.no

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Kjeller:
TRAPP/INNREDET ROM 19,0m²: panel/betong, betong, laminat
VASKEKJELLER 10,2m²: betong/murpuss, betong, betong
BOD 5,5m²: betong/panel/murpuss, betong, betong

1.etg:
ENTRÉ/TRAPPER 7,8m²: panel/tapet, panel, furugulv
STUE/KJØKKEN 29,2m²: tapet/fliser, panel, furugulv

2.etg:
TRAPP/GANG 3,8m²: tapet/panel, panel, belegg
BAD 3,5m²: fliser, panel, fliser
SOVEROM VED BAD 10,8m²: tapet, panel, laminat
SOVEROM VED TRAPP 8,7m² panel, panel, furugulv
SOVEROM 10,5m²: mdf-plater, panel, furugulv

Arealene som er oppgitt for hvert enkelt rom er målt på innside vegger i rommene. Det totale arealet av disse rommene samsvarer derfor ikke med BRA. Disse er oppgitt for å gi en indikasjon av gulvareal i rommene og må anses som omtrentlige. Arealer av tappeåpninger eller andre åpninger er ikke trukket fra. Arealene er ikke målt og angitt i henhold til gjeldene bransjestandard for arealmåling og det er ikke påkrevd at disse angis i en godkjent tilstandsrapport. Det tas forbehold om avvik.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE ROM:
-Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår med varierende alder og tilstand.
-Punktvis knirk og fjæring i gulv.
-Utette skjøter i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende

VASKEKJELLER:
-Rommet er ikke bygget som et våtrom, men har opplegg for vaskemaskin og en eldre dusj. Bruken gir tidvis høy fuktbelastning og slike rom bør konstrueres med vanntett gulv, vanntette vegger i våtsoner og tilfredsstillende fall til sluk. Rommet er ikke kontrollert med full våtromskontroll.

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 20mm på strekker under 2 meter og opptil 35mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.
-Planavvik målt med laser på gulv i 2.etg viser høydeforskjell på opptil 30mm på strekker under 2 meter og opptil 35mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.
-Målte planavvik anses ikke som unormalt i henhold til alder og byggemåte men noe oppretting kan påregnes ved eventuelle fornyinger.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering av boligen i forbindelse med salg.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Oppdragsgiver opplyser om:

2008:
-Badet ble fornyet til slik det fremstår i dag. Utført i regi av forrige eier.

2013:
-Avdelt felles del med naboleiligheten og etablert eget sluk i vaskekjeller.

2015:
-Dagens kjøkkeninnredning ble montert.

2020/21:
-Etterisolering, ny puss og overflatebehandling av yttervegger. Utført i regi av borettslaget.
-Skiftet taktekking. Utført i regi av borettslaget.
-Oppføring av terrasse og pergola. Utført i regi av borettslaget.

2023:
-Lagt gulvvarme og laminatgulv i innredet rom i kjeller.
-Skiftet baderomsinnredning og erstattet dusjkabinett med badekar.

2024:
-Installert elbil-lader. Dokumentasjon fra El Partner AS fremvist.

2025:
-Rørfornying av avløpsrør. Utført i regi av borettslaget.

FORSKRIFT TIL AVHENDINGSLOVA § 2-19:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Den dokumentasjon som eventuelt er fremvist er beskrevet ved overnevnte tiltak og/eller ved vurdering for den enkelte bygningsdel

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Kjeller	37			
1.Etasje	37	2		23
2.Etasje	38			
SUM BYGNING	112	2		23
SUM BRA	114			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

©mstr.no

BRA-i:

KJELLER: trapp/innredet rom, vaskekjeller, bod.
1.ETASJE: entré/trapper, stue/kjøkken.
2.ETASJE: trapp/gang, bad, 3 soverom.

BRA-e:

1.ETASJE: bod.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde kjeller: 2,06-2,09 meter.
Takhøyde 1.etg: 2,42-2,43 meter.
Takhøyde 2.etg: 2,32-2,43 meter.

GARASJE / UTHUS:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Jostein Mathisen

Byggmester, Takstmann

23/04/2026



Jostein Mathisen

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

BYGGEGRUNN, FUNDAMENTER OG DRENERING:
Begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn, fundamenter og drenering som ligger under terreng. I følge kart fra kommunen så består grunnen av fyllmasse (antropogent materiale) og mulighet for marin leire er vurdert som stor.

GRUNNMUR:
Grunnmur er oppført i betong og ligger i hovedsak under terreng.

Merknader:

-Grunnmur fremstår stabil, men med behov for utvendig vedlikehold som følge av alder- og værslitasje. Stedvis sprekker i puss samt avflassing og avskalling reduserer motstandsdyktighet mot vann og fuktopptrekk i muren og nærliggende konstruksjoner.
-Noen eldre sprekker er synlig på innsiden. Dette indikerer at bygget har vært i bevegelse etter byggeår. Disse bør holdes ved tilsyn for eventuelle forbedringer som kan indikere videre bevegelser.
-Det er ikke tegn til at det er gjort tiltak med utvendig fuktsikring og drenering etter byggeår. Alder på løsning for drenering og fuktsikring gir økt risiko for vanninntrenging i mur og rom under terreng. Vurdering må ses i sammenheng med vurdering for rom under terreng.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det ligger belegningsstein og jord inntil muren. Vann fra taknedløp ledes bort via rør over terreng.

Merknader:

-Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur. Det anbefales tiltak for at vann skal ledes bort fra grunnmur og dette utføres ofte sammen med øvrige tiltak for drenering og utvendig fuktsikring. Dette er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsdeler under terreng.

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

Yttervegger er oppført i eldre murkonstruksjon som er etterisolert, pusset og malt rundt 2021 i følge eier.

-Yttervegger fremstår normalt stabile i henhold til alder og byggemåte.
-Murpuss og overflatebehandling fremstår i ok stand.

Merknader:

-Ser punkt 3.1 for vurdering av omramming og trevirke rundt ytterdør.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

©mstr.no

www.bmtf.no

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Vinduer og terrassedør med 2-lags isolerglass i trekarmer. Glass merket med årstall fra 1999-2002. Ytterdør har 3-lags glass og opplyses å være fra rundt 2022.

-Ok funksjon ved åpning/lukking av dører.
-Ok funksjon ved åpning/lukking av vinduer.

Merknader:

-Avflassing og oppsprekking på karmer, rammer og overflater på kjellervinduer og terrassedør reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid.
-Det er stedvis utett mellom karmer og mur på kjellervinduer. Dette kan føre til vanninntrenging og følgeskader.
-Ytterdør er plassert i en utkraget del av veggen. Trevirket rundt døren har sprekker, avflassing og vridninger. Motstandsdyktighet mot vann er redusert og dette gir økt risiko for fuktskader. Vedlikehold kan påregnes.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Saltak konstruert i tre med kaldt loft over 2.etg. Forhold knyttet til tekking, tetthet, gjennomføringer og skorstein er beskrevet i punkt 4.2

Merknader:

-Konstruksjon og loft er mangelfullt ventilert med få ventiler i takutstikk. Det er montert en luftehatt på taket som gir noe mer luft til loftet. Mangelfull ventilering/lufting reduserer konstruksjonens opptørkingsevne og øker risikoen for kondens og fuktopphopning i overgangssonen mellom oppvarmet rom og kaldere uteluft. Over tid kan dette medføre fuktskader, muggsopp og nedbrytning av bygningsmaterialer
-Det er noen synlige svanker på takflater etter nedbøyning over tid for eldre konstruksjon, samt forhøyninger ved skille mellom boenheter. Normalt ut ifra alder og byggemåte.

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2021

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Yttertaket er tekket med betongtakstein som er nyere enn fra byggeår. Høyde opp til taket gjør at inspeksjon på tak ikke vurderes som forsvarlig uten ekstra sikringsutstyr. Vurdering baseres på det som kunne ses fra bakkeplan og fra loft, samt alder.

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Adkomst til kaldt loft fra nedfellbar luke og stige. Det ligger plater og bord som gulv på deler av loftet.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

-Stedvis misfarging på undertak indikerer tidvis kondensdannelser. Dette kommer som oftest av luftlekkasjer fra oppvarmet rom som følge av utett eller manglende dampsperre (plast) og oppstår ved større temperaturforskjeller ute og inne. Luker og gjennomføringer mot oppvarmet rom er ofte utsatte steder. Begrenset ventilering som beskrevet i punkt 4.1 kan også være medvirkende.
-Ved gjennomføringer i taket på loft er det skjolder som enten kommer av vanninntrengning eller kondensdannelse. Dette antas å ha oppstått før taktekking ble skiftet i 2021, men bør hodes ved tilsyn ved kraftig nedbør, snøsmelting og større temperaturforskjeller utvendig og innvendig.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

TERRASSE 23m²:
Utgang fra stue til terrasse som virker å være fundamentert på støpte pilarer i grunnen. Det er pergola over terrassen og trapp til bakkeplan.

-Konstruksjonen fremstår stabil.
-Spalter mellom gulvbord gir normal avrenning av overflatevann.

Merknader:

-Terrasse mangler rekkverk og trappen mangler rekkverk og håndløpere. Fallsikring er ikke tilfredsstillende og dette reduserer personsikkerhet.

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

OVERFLATER OG VENTILASJON:
-Fliser på vegger og malt panel i taket.
-Avtrekksvifte montert.

INNREDNING/UTSTYR:
-Skuffeseksjon med servant og 1-greps blandebatteri
-Speil og belysning over servant. Høyskap på vegg ved toalett
-Badekar med dusj
-Vegghengt toalett uten synliggjøring av eventuell lekkasje

Merknader:

-Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er et risikopunkt med tanke fuktskader på vindu og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon.
-Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Fliser på gulvet. Sluket er plassert mellom badekar og toalett.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

-Topp slukrist ligger 20mm lavere enn gulv ved dør, men deler av gulvet flater ut. Eventuelt bruksvann og lekkasjevann som havner på gulv vil ikke ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.
-Membran har oppkant ved dør, men det er spikret i denne og dette gir risiko for lekkasjer ut ved døren. Lekkasjer ut kan føre til følgeskader i tilstøtende rom og konstruksjoner.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2008

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med vannlås, klemring og tegn til klemt mansjett

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
-Det ble boret hull i tilstøtende konstruksjon uten at det ble observert tegn til fukt eller lignende problemer. Hull tatt i skap på soverommet.
-Det ble målt med pigger i trevirke i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon

---

Merknader:

-Synlig membran ved rørgjennomføringer her begynt å bli sprø. Dette er et typisk alderssymptom. -Membranen har en alder som tilsier at forventet brukstid har passert. Eldre membraner gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.
-Det er usikkert om det er benyttet riktig slukforhøyning og klemring for denne type sluk. Eventuelt uegnet materiale gir redusert tetthet i overgang mellom membran og sluk og øker risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ukjent årstall

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

FUKTSØK PÅ GULV FORAN BENK OG ØVRIGE RISIKOPUNKTER:
Det ble ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder.

VENTILATOR:
Trekker ok ved test med papirark. Tegn til avkast ut.

-Innredning med profilerte fronter. Høye overskap
-Heltre benkeplate. Fliser på deler av vegg over benk.
-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri
-Integrert oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

-Kjøkkeninnredning har punktvis avskallinger og sår som reduserer motstandsdyktighet mot vann og følgeskader kan oppstå ved vannsøl, vasking eller lignende.
-Flere fronter er skjeve og trenger justering. Hovedsakelig estetisk konsekvens som kommer av alders- og bruksslitasje.
-Knirk i gulv kommer av alder og materiale i gulv og underliggende konstruksjon. Utbedringer kan påregnes ved eventuelle fornyinger.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er betongvegger mot terreng som dels er kledd med panel i innredet rom.

Merknader:

-Det er noe misfarging nederst i overgang vegg-gulv. Dette kommer som oftest av fuktopptrekk fra grunnen og ytre fuktpåvirkninger og temperaturforskjeller.
-Det er sprekk/steinreir i vegg mot terreng i vaskekjeller. Dette virker å være av eldre opprinnelse og fremstår uforandret siden vegger sist ble malt. Bør holdes ved tilsyn for forandringer som kan indikerer trykk mot muren eller bevegelser i bygget.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Laminat i innredet rom og betonggulv for øvrig.

Merknader:

-Gulv mot grunn antatt uten isolasjon og fuktsikring mot grunnen da dette ikke var normalt ved byggeår. Dette bidrar til at mur/betong trekker til seg fukt fra grunnen og kommer ofte til syne ved saltutslag og skjolder på gulv samt nederst på vegger.
-Ujevnt gulv under laminat fører til bevegelser og åpne skjøter i laminat. Dette gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende.

TG 3 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det ble noret hull i påforet vegg mot terreng i innredet rom.

Merknader:

-Manglende ventiler reduserer luftgjennomstrømning og opptørkingsevne og dette er vesentlig i rom under terreng.
-Ved hullboring så ble det observert isolert påforing på innsiden av grunnmur og dette er ikke en anbefalt løsning uten at det er utført utvendig isolering før innredning av rom under terreng, samt at man kan garantere fullt funksjonell drenering og utvendig fuktsikring. Slik denne konstruksjonen er bygget så gir det risiko for innkapsling av fukt i konstruksjonen. Konstruksjonens oppbygning under terreng gir begrenset opptørkingsevne.
-Eldre gulv mot grunn uten underliggende fuktsikring gir også risiko for fuktopptrekk i trekonstruksjonen.
-Ved fuktmåling i bunnsvill så ble det målt verdier høyere enn hva som anbefales for lukket konstruksjon mot terreng og isolasjonen i veggen er merkbart fuktig. Kjelleren er ikke konstruert for innredning og det anbefales at rommene tilbakeføres til konstruksjoner uten innvendig isolert og lukket påforing.

10. VVS

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra varierende årstall
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vanntilførsel i kobberrør som dels ligger skjult i konstruksjoner. Avløpsrør i støpejern og plast. Det opplyses at det ble gjort rørfornying i innvendige avløpsrør i 2025.

-Stoppekran er plassert i vaskekjeller og fungerer ved test på befaring.
-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.

Merknader:

-Eldre kobberrør som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Gjenstående forventet brukstid kan anses som kort og utskifting kan planlegges.
-Innebygget toalettsisterne har ikke spalte eller annen løsning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer. Det kan heller ikke forventes at sisternen er plassert i vanntett hulrom. Dette var ikke et krav da installasjonen ble utført. Forholdet gis TG-2 for å synliggjøre risiko for at en eventuell lekkasje ikke oppdages tidlig og kan føre til følgeskader i bakenforliggende konstruksjoner.
-Enkelte vannrør er mangelfullt festet og dette kan gi bevegelser og trykkslag som igjen kan svekke sammenføyninger/koblinger og føre til lekkasjer.
-Stoppekran stenger ikke vanntilførsel til eldre dusj som er montert i vaskekjeller. Ved eventuelle lekkasjer så kan ikke vannet her stenges hurtig for skadebegrensning.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1995

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 1995. Plassert i vaskekjeller som har sluk som lekkasjesikring.

Merknader:

-Varmtvannsberedere som er eldre en 20 år skal gis TG-2 for å belyse at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Risiko for lekkasjer, nedsatt funksjon og energieffektivitet er til stede og utskifting kan planlegges.
-Det går rør fra sikkerhetsventil som leder eventuelt lekkasjevann et stykke bort fra sluket. Ved eventuelle lekkasjer så vil dette vannet havne i boden og kan skade lagrede gjenstander. Røret bør legges mot sluk.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

©mstr.no

www.bmtf.no

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilførsel av friskluft via ventiler i vinduskarmer. Avtrekksvifte på badet.

Merknader:

-Det mangler ventiler for tilførsel av friskluft i kjeller, og tidvis åpning av vinduer er nødvendig for å oppnå tilfredsstillende luftutveksling. Dette gir redusert ventilasjonsfunksjon og kan medføre svakere inneluftkvalitet.
-Vaskerom har ikke avtrekk. Dette gir mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk avtrekk og kan føre til høyere fuktbelastning og dårligere opptørking i rom med fuktpåvirkning. Dette kan medføre økt risiko for fuktrelaterte problemer over tid.
-Mangelfull ventilasjon gir tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften. Over tid kan dette påvirke både innemiljøet og bygningsmessige forhold negativt og medføre økt vedlikeholdsbehov.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 20.8.2015

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1950

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Eldre sikringsskap med automatsikringer av varierende alder. 11 kurser inkludert hovedsikring. Hovedsakelig utenpåliggende anlegg av varierende alder.

Samsvarserklæring fremvist for:
-Utbedring av avvik etter kontroll i leilighet. Utført av Storm Elektro AS, datert 16.05.2014.
-Montert lader og smartsyring. Utført av El Partner AS, datert 20.09.2024

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:
-Siste tilsyn på anlegg: 20.8.2015
-Finner ingen utestående pålegg.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

-Det er ikke fremvist samsvarserklæring for alle endringer/arbeider gjort på anlegget. Alle arbeider og endringer utført på el-anlegg etter 1.1.1999 skal det foreligge samsvarserklæring for da dette verifiserer at arbeider er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene regelverk/norm. Eventuelle arbeider utført av ufaglærte gir økt risiko for varmeutvikling og brann i anlegget.
-Det ble påvist kabler som er mangelfullt festet. Dette kan gi bevegelser og svekkelser ved tilkoblinger og kan føre til varmeutvikling i anlegget, samt berøringsfare med spenningssatte deler.
-Overnevnte forhold tilsier at det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av anlegget.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.
Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDRINGER:
-Innredet rom i kjeller er opprinnelig boder og rommet har ikke vindu som tilfredsstiller krav til rømningsvei og dagslys. Dagens bruk krever søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, samt tiltak for å oppfylle krav til rom for varig opphold.
-Terrasse er ikke vist på tegninger.
-Det er opprinnelig tegnet intern forbindelse og felles vaskerom med nabo i kjeller. Dette er delt av slik at boenhetene ikke har intern forbindelse i dag.

FERDIGATTEST:
-Det foreligger ferdigattest for boligen, datert 25.04.1950

SIKKERHET:
-Innvendige trapper har ikke rekkverk og håndløpere som oppfyller krav til fallsikring og dette gir redusert personsikkerhet.
-Taket er ikke sikret mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg.
-Terrasse mangler rekkverk og trappen mangler rekkverk og håndløpere. Fallsikring er ikke tilfredsstillende og dette reduserer personsikkerhet.
-Trapp ved inngang har kun håndløper på en side. Dette gir redusert personsikkerhet.

BRANNSIKKERHET:
-Røykvarslere er montert i alle etasjer.
-Brannslukkingsapparat er plassert i entré.
-Bygningen er ikke inndelt i brannceller etter krav i gjeldene teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gir økt risiko for spredning av brann mellom boenheter.
-Innredet rom i kjeller mangler vindu som tilfredsstiller krav til rømningsvei og oppfyller ikke krav til rom for varig opphold.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

-Avvik fra tegninger og byggesaksdokumenter bør avklares med kommunens byggesaksavdeling og søknadsprosess kan påregnes.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Grunnmur fremstår stabil, men med behov for utvendig vedlikehold som følge av alder- og værslitasje. Stedvis sprekker i puss samt avflassing og avskalling reduserer motstandsdyktighet mot vann og fuktopptrekk i muren og nærliggende konstruksjoner. -Noen eldre sprekker er synlig på innsiden. Dette indikerer at bygget har vært i bevegelse etter byggeår. Disse bør holdes ved tilsyn for eventuelle forbedringer som kan indikere videre bevegelser. -Det er ikke tegn til at det er gjort tiltak med utvendig fuktsikring og drenering etter byggeår. Alder på løsning for drenering og fuktsikring gir økt risiko for vanninntrenging i mur og rom under terreng. Vurdering må ses i sammenheng med vurdering for rom under terreng.
1.3	Terrengforhold
	-Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur. Det anbefales tiltak for at vann skal ledes bort fra grunnmur og dette utføres ofte sammen med øvrige tiltak for drenering og utvendig fuktsikring. Dette er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsdeler under terreng.
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Avflassing og oppsprekking på karmer, rammer og overflater på kjellervinduer og terrassedør reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid. -Det er stedvis utett mellom karmer og mur på kjellervinduer. Dette kan føre til vanninntrenging og følgeskader. -Ytterdør er plassert i en utkraget del av veggen. Trevirket rundt døren har sprekker, avflassing og vridninger. Motstandsdyktighet mot vann er redusert og dette gir økt risiko for fuktskader. Vedlikehold kan påregnes.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	-Konstruksjon og loft er mangelfullt ventilert med få ventiler i takutstikk. Det er montert en luftehatt på taket som gir noe mer luft til loftet. Mangelfull ventilering/lufting reduserer konstruksjonens opptørkingsevne og øker risikoen for kondens og fuktopphopning i overgangssonen mellom oppvarmet rom og kaldere uteluft. Over tid kan dette medføre fuktskader, muggsopp og nedbrytning av bygningsmaterialer -Det er noen synlige svanker på takflater etter nedbøyning over tid for eldre konstruksjon, samt forhøyninger ved skille mellom boenheter. Normalt ut ifra alder og byggemåte.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	-Stedvis misfarging på undertak indikerer tidvis kondensdannelser. Dette kommer som oftest av luftlekkasjer fra oppvarmet rom som følge av utett eller manglende dampsperre (plast) og oppstår ved større temperaturforskjeller ute og inne. Luker og gjennomføringer mot oppvarmet rom er ofte utsatte steder. Begrenset ventilering som beskrevet i punkt 4.1 kan også være medvirkende. -Ved gjennomføringer i taket på loft er det skjolder som enten kommer av vanninntrengning eller kondensdannelse. Dette antas å ha oppstått før taktekking ble skiftet i 2021, men bør hodes ved tilsyn ved kraftig nedbør, snøsmelting og større temperaturforskjeller utvendig og innvendig.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	-Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er et risikopunkt med tanke fuktskader på vindu og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon. -Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	-Topp slukrist ligger 20mm lavere enn gulv ved dør, men deler av gulvet flater ut. Eventuelt bruksvann og lekkasjevann som havner på gulv vil ikke ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet. -Membran har oppkant ved dør, men det er spikret i denne og dette gir risiko for lekkasjer ut ved døren. Lekkasjer ut kan føre til følgeskader i tilstøtende rom og konstruksjoner.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-Synlig membran ved rørgjennomføringer her begynt å bli sprø. Dette er et typisk alderssymptom. -Membranen har en alder som tilsier at forventet brukstid har passert. Eldre membraner gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon. -Det er usikkert om det er benyttet riktig slukforhøyning og klemring for denne type sluk. Eventuelt uegnet materiale gir redusert tetthet i overgang mellom membran og sluk og øker risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	-Kjøkkeninnredning har punktvis avskallinger og sår som reduserer motstandsdyktighet mot vann og følgeskader kan oppstå ved vannsøl, vasking eller lignende. -Flere fronter er skjeve og trenger justering. Hovedsakelig estetisk konsekvens som kommer av alders- og bruksslitasje. -Knirk i gulv kommer av alder og materiale i gulv og underliggende konstruksjon. Utbedringer kan påregnes ved eventuelle fornyinger.
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater
	-Det er noe misfarging nederst i overgang vegg-gulv. Dette kommer som oftest av fuktopptrekk fra grunnen og ytre fuktpåvirkninger og temperaturforskjeller. -Det er sprekk/steinreir i vegg mot terreng i vaskekjeller. Dette virker å være av eldre opprinnelse og fremstår uforandret siden vegger sist ble malt. Bør holdes ved tilsyn for forandringer som kan indikerer trykk mot muren eller bevegelser i bygget.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	-Gulv mot grunn antatt uten isolasjon og fuktsikring mot grunnen da dette ikke var normalt ved byggeår. Dette bidrar til at mur/betong trekker til seg fukt fra grunnen og kommer ofte til syne ved saltutslag og skjolder på gulv samt nederst på vegger. -Ujevnt gulv under laminat fører til bevegelser og åpne skjøter i laminat. Dette gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Eldre kobberrør som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Gjenstående forventet brukstid kan anses som kort og utskifting kan planlegges. -Innebygget toalettsisterne har ikke spalte eller annen løsning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer. Det kan heller ikke forventes at sisternen er plassert i vanntett hulrom. Dette var ikke et krav da installasjonen ble utført. Forholdet gis TG-2 for å synliggjøre risiko for at en eventuell lekkasje ikke oppdages tidlig og kan føre til følgeskader i bakenforliggende konstruksjoner. -Enkelte vannrør er mangelfullt festet og dette kan gi bevegelser og trykkslag som igjen kan svekke sammenføyninger/koblinger og føre til lekkasjer. -Stoppekran stenger ikke vanntilførsel til eldre dusj som er montert i vaskekjeller. Ved eventuelle lekkasjer så kan ikke vannet her stenges hurtig for skadebegrensning.
10.2	Varmtvannsbereder
	-Varmtvannsberedere som er eldre en 20 år skal gis TG-2 for å belyse at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Risiko for lekkasjer, nedsatt funksjon og energieffektivitet er til stede og utskifting kan planlegges. -Det går rør fra sikkerhetsventil som leder eventuelt lekkasjevann et stykke bort fra sluket. Ved eventuelle lekkasjer så vil dette vannet havne i boden og kan skade lagrede gjenstander. Røret bør legges mot sluk.
10.5	Ventilasjon

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-Det mangler ventiler for tilførsel av friskluft i kjeller, og tidvis åpning av vinduer er nødvendig for å oppnå tilfredsstillende luftutveksling. Dette gir redusert ventilasjonsfunksjon og kan medføre svakere inneluftkvalitet. -Vaskerom har ikke avtrekk. Dette gir mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk avtrekk og kan føre til høyere fuktbelastning og dårligere opptørking i rom med fuktpåvirkning. Dette kan medføre økt risiko for fuktrelaterte problemer over tid. -Mangelfull ventilasjon gir tidvis høy luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften. Over tid kan dette påvirke både innemiljøet og bygningsmessige forhold negativt og medføre økt vedlikeholdsbehov.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	-Manglende ventiler reduserer luftgjennomstrømning og opptørkingsevne og dette er vesentlig i rom under terreng. -Ved hullboring så ble det observert isolert påforing på innsiden av grunnmur og dette er ikke en anbefalt løsning uten at det er utført utvendig isolering før innredning av rom under terreng, samt at man kan garantere fullt funksjonell drenering og utvendig fuktsikring. Slik denne konstruksjonen er bygget så gir det risiko for innkapsling av fukt i konstruksjonen. Konstruksjonens oppbygning under terreng gir begrenset opptørkingsevne. -Eldre gulv mot grunn uten underliggende fuktsikring gir også risiko for fuktopptrekk i trekonstruksjonen. -Ved fuktmåling i bunnsvill så ble det målt verdier høyere enn hva som anbefales for lukket konstruksjon mot terreng og isolasjonen i veggen er merkbart fuktig. Kjelleren er ikke konstruert for innredning og det anbefales at rommene tilbakeføres til konstruksjoner uten innvendig isolert og lukket påforing.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Sarpsborg

Oppdragsnr.
193260067

Selger 1 navn
Wenche Iren Asklien

Gateadresse
Storgata 20F

Poststed	Postnr
SARPSBORG	1724

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 13

Antall måneder: 08

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er en sprekk i veggen i vaskerom kjeller. Den har vært der lenge.

Document reference: 193260067

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Egenutført arbeid i 2023: På badet ble det byttet baderomsinnredning. Dusjkabinett ble byttet ut med badekar. Våtsoner/ fliser uendret. Det elektriske, kople til speil, ble utført av Sarpsborg installasjon.
Arbeid utført av	Sarpsborg installasjon

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ikke i endringene i -23. Men i 2013 (litt usikker på årstallet) ble det laget sluk og opplegg for vaskemaskin i vaskerommet i kjelleren i forbindelse med at vi satt opp vegg mellom felles vaskerom for E og F og sluket kom på E-siden. Rørlegger Langsholdt utførte jobben.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	2025: Borettslaget la strømper i innvendige avløpsrør. 2026: Borettslaget gravde opp og la nye avløpsrør fra veien og inn til boligene.
Arbeid utført av	RK Rørfornying

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kjeller er ikke opprinnelig godkjent som oppholdsrom. Det er blitt snakket om i borettslaget at det har vært fuktinnslag ved de gamle kokslukene. Disse er tettet. Det er i tillegg lagt deksel over luken ute og et rør tar bort overvann. Jeg har ikke merket fukt i kjellerstuen eller de andre kjellerrommene. Styret i borettslaget har undersøkt behov for drenering. De sa at det ikke var behov.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Som nevnt sprekk i mur i kjeller. Mulig gulvene er skjeve, kanskje spesielt i kjeller.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det var flere mangler på det elektriske anlegget da jeg kjøpte leiligheten. Jeg hadde en full gjennomgang og retting av alle feil i 2014. I forbindelse med nytt kjøkken i 2015 hadde jeg elektriker for å utbedre det elektriske i den forbindelse.
Arbeid utført av	Storm elektro og Janek elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193260067

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El partner la inn ladeboks til elbil i 2024.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Borettslaget pusset fasadene, nye verandaer, la nye tak, beslag osv i 2020/2021? I samme tidsrom ble det satt opp nye pergolaer med elektrisk tak og vegg.

Arbeid utført av: Herregårdsmur og Utedesign

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kjeller var opprinnelig ikke til boligformål. Kjellerstua var laget før jeg flyttet hit. Da jeg tok over delte jeg vaskerom med naboen i E. Kort tid etter overtakelse ble det satt opp en vegg som delte felles vaskerom i to. Sluket kom på E-siden. Det innerste rommet/tidligere vaskerommet ble lagerrom. Det ble lagt nytt sluk og opplegg til vaskemaskin i nåværende vaskerom.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193260067

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært innsig av vann i en eller flere av leilighetene på motsatt side av Storgata, men jeg kjenner ikke til at det har vært på vår side i nr 18, 20 og 22.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193260067

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 193260067

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Wenche Iren Asklien	e429c4f718a27e13e06c91 5a8c0bc8545cfbef15	10.04.2026 16:25:21 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 193260067

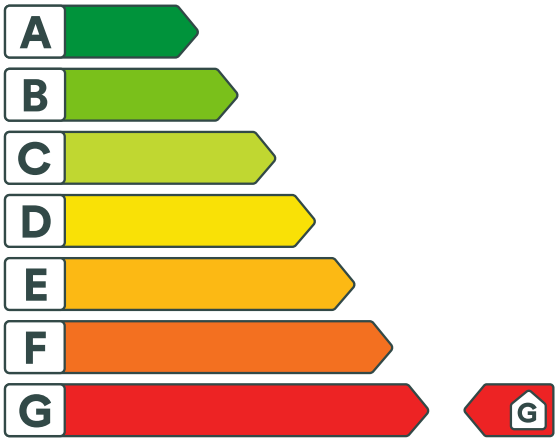
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

enova

Energiattest



Adresse **Storgata 20F, 1724 SARPSBORG**	
Dato for energimerking **26.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-286805**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300043399**
Gårdsnummer **1**	Bruksnummer **1648**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **1951**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **112,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **97,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **380,86 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **393,25 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **38 145 kWh**

Storgata 20F, 1724 SARPSBORG

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Storgata 20F, 1724 SARPSBORG

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 14: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 15: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Boligopplysninger:

Storgaten Borettslag		Vår ref.:	1/24
Storgata 20 F		Type:	Tilknyttet borettslag
1724 SARPSBORG		Eiere:	Wenche Asklien
Organisasjonsnr:	948 473 518	Andelsnr:	24

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 8 315

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter	3 497
	Felleskostnader	4 056
	Avdrag	762

Det er IKKE innført IN-ordning i boligselskapet

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	817 376	Gjeld siste årsoppg.:	819 764
Klient ajourf. lån:	27 790 797	Klient gj. s. årsoppg.:	27 871 995

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 999999, Sarpsborg Kommune
Rente og avdragsfritt
Rentesats per 10.04.2026: 0% pa.
Saldo per 10.04.2026: 50 000
Andel av saldo: 1 471
Mangler informasjon for terminberegning
Rente og avdragsfritt

Lånenummer: 94867089912, Handelsbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 10.04.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 135
Saldo per 10.04.2026: 27 740 797
Andel av saldo: 815 906
Første termin/første avdrag: 30.09.2025 (siste termin 31.12.2059)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Ester Espelund
Adresse:	Storgata 22 D
Postnr/-sted:	1724 SARPSBORG
Telefon:	Mob.: 92042807
E-post:	post@storgatenborettslag.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	819 764	Andre inntekter:	2 840
Annen formue:	90 600	Utgifter:	40 461		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	2 500
Andelsnr:	24	Partialobligasjonsnr:	24

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1951		
Gårds/bruksnr:	1/1647, 1/1648		
Bygningstype:	Rekkehus		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	9853

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	87371220

Boligopplysninger:

Storgaten Borettslag	Vår ref.:	1/24
Storgata 20 F	Type:	Tilknyttet borettslag
1724 SARPSBORG	Eiere:	Wenche Asklien
Organisasjonsnr: 948 473 518		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1951		
Etasje:	2 plan	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Parkeringsplass ()		
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:

2026: Vedtatt på generalforsamling 25.03.26 å gi styret fullmakt til å ta opp lån på kr. 400.000 til rehabilitering av vannrør.

Storgaten borettslag har den høyeste grad av vern i Sarpsborg Kommunes sentrumsplan.
Alle utvendige tiltak på bygningsmassen og uteområde må derfor avklares med Sarpsborg Kommune.

Annen informasjon:

Vedtekter

for Storgaten borettslag org nr. 948473518

tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

Vedtatt av generalforsamlingen den 23. mars 2004.
Nytt punkt 5-1 (8) vedtatt på generalforsamling 02.04.2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Storgaten borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Sarpsborg kommune og har forretningskontor i Sarpsborg kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

(8) I den grad borettslagets forsikring kan benyttes til utbedring av skade som andelseier har ansvaret for å utbedre, jf. andelseiers vedlikeholdsansvar, jfr. særlig ovenfor punkt 5-1, dekker andelseier selv egenandelen. Dette gjelder også dersom kjeller innredes i strid med ordensregel nr. 3, 3. avsnitt.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte

stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær

generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER FOR STORGATEN BORETTSLAG

1. Innledning

Hver enkelt borettseier eller andre som bor i leiligheten er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir etterkommet. Alvorlige brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

2. Aktiviteter og støynivå

Vi tar hensyn slik at støy og aktivitet ikke er til ulempe for våre naboer. Vi er særlig varsomme sent på kveld, tidlig morgen og om natten.

3. Bruk av boligen og innvendige arealer

Vi gjør oss godt kjent med både plikter og rettigheter for vedlikehold og bruk av bolig. Ta kontakt med styret for nærmer info. Alle må gjøre sitt for at skader ikke oppstår. Vi utviser særlig stor forsiktighet med ild og varme.

Ved skade på bolig eller angrep fra skadedyr, så må andelseier gjøre sitt for å begrense skaden og varsle styret straks. Andelseier melder skade på skademeldingsskjema hos SOBBL.no, eller ber om hjelp fra styret til melding av skade.

Våre kjellere er i utgangspunktet ikke ment til å innredes til oppholdsrom. Ved slik innredning skal fagfolk kontaktes og det må ikke brukes materialer eller gjenstander som kan føre til fuktskader. Det må sørges for god lufting. Dersom noen vil splitte felles vaskerom, så må berørt nabo og styret kontaktes i forkant.

4. Utvendig eiendom og fellesarealer

Eiendommene er merket av i kommunedelsplanes gule liste over fredede bygninger og inngår i hensynssone «bevaring kulturmiljø» i Sarpsborg Kommunes plan Sentrum 2018-2030. I planens bestemmelser står det:
«I områder avsatt som hensynssone kulturmiljø skal den kulturhistoriske verdifulle bebyggelse og byrom, herunder grøntområder søkes bevart. Tilbygg/påbygg, herunder terrasser, kan gis et formspråk som bygger opp under byggets opprinnelige stil, eller gis et moderne uttrykk under forusetning at det underordner seg og tar opp i seg elementer fra det eksisterende på en god måte.»

Oppsetting av nye bygninger, bod, drivhus etc, må meldes Sarpsborg kommunes byggesaksavdeling før noe igangsettes. Styret skal også informeres.

Husordensregler for
Storgaten borettslag

Det er heller ikke tillatt å gjøre **endringer** på utvendig bolig, men det er anledning til å søke styret ved særlige behov. Styret vurderer om dette må meldes Sarpsborg kommune.

Andelseiere har ansvar for å vedlikehold av felles uteareal. Vi tar hensyn til, og samarbeider med naboer ved innredning av hageområder. Beplantning må ikke skade bygning og gjerder.

Hver andelseier er ansvarlig for at pergola og fjernkontroll er tilgjengelig ved årlig service og må ta ekstrakostnad om service ikke kan utføres pga manglende tilgjengelighet. Åpenbar feil bruk i henhold til brukerveiledning for pergola som fører til skade må bekostes av andelseier.

Utvendige vannkraner må tappes, og innvendig kran må stenges før hver vinter. Styret kan være behjelpelig med dette.

Det må søkes styret om montering av varmepumpe, og en egen sjekkliste fra styret må følges. Andelseier står for alle kostnader for utstyr og montering. Godkjent fagperson må benyttes for montering. Andelseier må sørge for jevnlig service og nødvending reparasjon og dekke alle utgifter til det.

Se for øvrig pkt.5.1 i borettslagets vedtekter om andelseiers vedlikeholdsplikt.

5. Utvendige boder

Det er noen større utvendige boder der en del skal benyttes som felles bod for maling og div. utstyr. Dette gjelder: 22A og 33A

6. Parkering og elbil-lading

Det er parkeringsplass i tilknytning til bolig. Det er 1 plass pr. andel. Denne kan kun benyttes av andre etter avtale med andelseier. Øvrige plasser disponeres fritt.
Vi parkerer slik at det er god fremkommelighet, tenk særlig på utrykning, brøyting og arbeidsbiler.

Det er mulig å sette opp el-billadere i tilknytning til egen parkeringsplass for egen regning. Styret må informeres når det settes opp ladere og godkjente fagfolk må benyttes. Det kan bli knapphet på strøm på sikt og da kan det bli behov for andre løsninger.

7. Søppel og renhold

Vi holder det rent og ryddig på hele borettslagets eiendom og følger kommunens retningslinjer for kildesortering. Fra 2024 blir det satt ut beholdere for hageavfall.

Husordensregler for
Storgaten borettslag

8. Dyrehold

Vi sørger for at våre dyr ikke er til sjenanse for andre beboere.

9. Brannvern

Det er ikke lov å fjerne brannvernutstyr. Andelseier har ansvar for å sjekke at røykvarslere virker og kontrollere/ vende slokkeapparatet minst en gang i året. Andelseier har ansvar for å bytte batteri i røykvarsler, og bytte brannslokningsapparat. Styret sender ut informasjonsbrev med påminnelse og nærmere beskrivelse hvert år.

10. Dugnad

Vi har dugnad årlig og ved behov. Styret skal varsle dugnad i god tid og legge ved en beskrivelse av arbeidet. Alle kan melde inn oppgaver til dugnad.

11. Andre bestemmelser

Andel 20C, 22D og 37E har hovedstoppekraner med vannmålere. Det må ikke utføres endringer som fører til at hovedstoppekran blir utilgjengelig eller får skade. Styret gir beskjed når vannmåler skal avleses.

Det følger med en dekoder til hver andel. Denne må stå igjen ved flytting.

Vedtatt på generalforsamling 18.03.2024, sist endret på generalforsamling 02.04.2025

Husordensregler for
Storgaten borettslag

Utfyllende regler og sjekkliste for montering av varmepumpe

Søknad om installasjon av varmepumpe skal godkjennes av styret før installasjon

Regler ved montering:

- Varmepumpens utedel skal monteres slik at det ikke fører til skade på eiendommen og redusere mulig vibrasjon.
- Varmepumpen må aldri monteres direkte på trevegger som deles med naboer.
- Utedeler bør monteres i god avstand fra naboers soveromsvindu, og alltid minst ½ meter over bakken.
- Utedeler må plasseres slik at det ikke oppstår problemer i forbindelse med avrenning av kondensvann, eventuelt kondensvann må ledes bort.
- Varmepumpehus over utedelen bør være samme type som andre varmepumpehus i borettslaget.

Regler for vedlikehold:

• Beboer er ansvarlig for vedlikeholdskostnader.

• Hvis varmepumpen fjernes, har beboer ansvar for å utbedre eventuelle inngrep på bygningen.

• Hvis beboeren selger sin enhet, må kjøper gjøres kjent med avtalen om varmepumpen.

Sjekkliste som må fylles ut og sendes styret på epost før montering.

• Er varmepumpen tilpasset norske forhold?

• Er installatør og firma f-gass-sertifisert?

• Er det gjennomført befaring hjemme hos beboer?

*** Under befaringen skal leverandøren av varmepumpen anbefale type varmepumpe:**

***Hvor utedelen bør plasseres:**

• Er varmepumpen riktig dimensjonert i forhold til beboerens areal?

• Er planlagt montering av varmepumpen korrekt?

• Skal andelseier tegne serviceavtale?

Storgaten Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Tidspunkt: Onsdag 02.04.2025 kl. 19:00

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 2024

3 Regnskap og revisors beretning for 2024

4 Innkomne saker

- 4.1 Sak fra styret - forslag om tillegg til husordensreglene pkt. 4 - varmepumper
- 4.2 Sak fra styret - forslag om tillegg til vedtektene pkt. 5-1 - egenandel forsikring

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

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

20.03.2025

Hilsen styret i Storgaten Borettslag

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2. Årsmelding for 2024

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

4. Innkomne saker

4.1 Sak fra styret - forslag om tillegg til husordensreglene pkt. 4 - varmepumper

Det er vanlig at borettslag har regler for oppsett av varmepumper. Styret foreslår derfor at vi også har noen klare retningslinjer for det.

Styret foreslår et tillegg til husordensreglene punkt 4 vedrørende montering av varmepumper.

Forslag til vedtak: Følgende legges til ordensreglene punkt. 4:
"Det må søkes styret om montering av varmepumpe, og en egen sjekkliste fra styret må følges. Andelseier står for alle kostnader for utstyr og montering. Godkjent fagperson må benyttes for montering. Andelseier må sørge for jevnlig service og nødvending reparasjon og dekke alle utgifter til det."

Utfyllende regler og sjekkliste for montering av varmepumpe følger vedlagt.

4.2 Sak fra styret - forslag om tillegg til vedtektene pkt. 5-1 - egenandel forsikring

Borettslagets har hatt mange skadesaker de siste årene, og i enkelte tilfeller oppstår skade som følge av at andelseier ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt. Styret mener at i slike tilfeller er det ikke riktig at egenandelen dekkes av fellesmidlene. Egenandel er per i dag kr 12 000.
Styret foreslår derfor at ansvar for betaling av egenandel tas inn i borettslagets vedtekter.

Endring av vedtektene krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Forslag til vedtak: Følgende nytt punkt tillegges vedtektene: "5-1 (8) I den grad borettslagets forsikring kan benyttes til utbedring av skade som andelseier har ansvaret for å utbedre, jf. andelseier vedlikeholdsansvar, jfr. særlig ovenfor punkt 5-1, dekker andelseier selv egenandelen. Dette gjelder også dersom kjeller innredes i strid med ordensregel nr. 3, 3. avsnitt."

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Ester Espelund
Styremedlem, Kyrre Kjelstad
Styremedlem, Leif Morten Halvorsen
Styremedlem, Marianne Jarberg Hermansen
Varamedlem, Ann-Christin Haraldsen

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Kyrre Kjelstad og Marianne Jarberg Hermansen er på valg.

Valgkomitéens innstilling: Kyrre Kjelstad (gj.valg) og Marianne Jarberg Hermansen (gj.valg)

6.2 Valg av varamedlem for 1 år

Valgkomitéens innstilling: Ann-Christin Haraldsen (gj.valg)

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

Forslag: Rolf Ketil Robberstad

I tillegg trengs det minimum en kandidat til.

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

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

_____

gir med dette fullmakt til:

_____ ,

for å stemme på mine vegne på ordinær generalforsamling i 2025 i Storgaten Borettslag.

Sted og dato: _____ , _____ /_____ -2025

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

_____

Viktig å vite om fullmakter:

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

Årsmelding for Storgaten Borettslag for 2024

Storgaten Borettslag, org.nr. 948473518 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.

Storgaten Borettslag er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Borettslaget består av 34 enheter, og har beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Borettslagets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Styret har bestått av

Styreleder, Ester Espelund, Valgt fra 18.03.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Kyrre Kjelstad, Valgt fra 31.05.2023, Valgt for 2 år
Styremedlem, Leif Morten Halvorsen, Valgt fra 18.03.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Marianne Jarberg Hermansen, Valgt fra 18.03.2024, Valgt for 1 år
Varamedlem, Ann-Christin Haraldsen, Valgt fra 18.03.2024, Valgt for 1 år

Forretningsførsel og revisjon

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

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

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2024

Det har blitt utført fortløpende vedlikehold som småreparasjoner, rydding, luking, vask av pergoladuk og maling/beising. Utstyr og maling er skaffet med fellesmidler. En del er gjort som dugnad, og noe er gjort med innleid firma. Det har vært sprekker i mur i kjeller i to boliger som måtte repareres.

Det har vært utført service av pergola, og brøyting/strøing er ivaretatt gjennom avtaler. I tillegg ble det på slutten av året kjøpt inn kasser med strøsand.

Det ble utført skadedyrkontroll og kjøpt inn utstyr for å gjøre enkelte tiltak i etterkant. Styret hjalp noen beboere som hadde behov for hjelp med å utføre tiltak.

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2024

Det ble avholdt 6 styremøter i 2024 I tillegg har styret hatt møter ang HMS, møte med bank og møte med firma i forbindelse med arbeid med ny serviceavtale for pergola-system.

Styret har ferdigstilt 10 saker som i hovedsak dreier seg om økonomi, vedlikehold, HMS, endring av husordensregler og forberedelse til generalforsamling.

6 andre saker er jobbet med gjennom året, men ikke ferdigstilt. De beskrives i egne avsnitt.

Det har blitt gjennomført en omfattende undersøkelse av vedlikeholdsbehovet for borettslaget. Det har vært mye oppfølgingsarbeid knyttet til at vi hadde 5 forsikringssaker i 2024, fire av dem handlet om vannskade og 1 handlet om skadedyr.

Oppfølging av Utedesign har tatt en del tid og endte med at vi sa opp avtalen med dem.

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Styret har 2 saker som ble påbegynt i 2024 og som det fortsatt jobbes med. Den mest omfattende er sak om rørfornying. Det ble gjort avtale med teknisk avdeling ved SOBBL om å starte anbudsprosess. Den ble utført av SOBBL sent i 2024. Saken følges opp videre i 2025.

I tillegg jobbes det med å få laget en ny serviceavtale for pergola. Styret har hatt møte med et aktuelt firma i 2024, og dette firmaet jobber med å få på plass formell avtale med leverandøren Brustor.

I tillegg jobbes det kontinuerlig med HMS-arbeid og planer/evaluering vedlikehold som egne saker. I 2025 vil styret følge opp resultat fra undersøkelse om vedlikeholdsbehovet i borettslaget.

Helse, miljø og sikkerhet

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

Styret har i 2024 fortsatt arbeidet med å lage og justere overordnede dokumenter for HMS-plan, og utarbeide dataverktøy for risikovurdering og tiltaksplan. Det er gjennomført årlig risikovurdering for borettslaget og tiltaksplan. Nødvendige tiltak er gjennomført i stor grad. Tiltaksplanen skal følges opp jevnlig i styremøter.

Det ble sendt ut eget informasjonsbrev med påminnelse om tiltak knyttet til brannsikkerhet. Sammen med brevet ble det delt ut ett batteri til hver andel. Det har i tillegg vært sendt ut andre påminnelser og informasjon som er knyttet til HMS gjennom hele året, totalt 10 brev.

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.02.2025

Resultatregnskap for Storgaten Borettslag

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		1 428 816	1 252 968	1 429 000	1 552 100
Innkrevde kostnader finans		1 720 944	1 511 232	1 721 000	1 712 000
Sum inntekter		3 149 760	2 764 200	3 150 000	3 264 100
KOSTNADER					
Styrehonorar	1	89 000	84 000	89 000	89 000
Arbeidsgiveravgift og pensjon		12 549	11 844	12 500	13 000
Revisjonshonorar	3	4 875	4 750	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		95 310	93 594	95 500	97 400
Drift og vedlikehold	4	159 875	78 689	142 000	138 000
TV/bredbånd		169 385	179 438	190 000	177 000
Forsikringer		173 970	161 286	180 000	203 000
Kommunale avgifter		502 449	401 213	492 000	612 000
Eiendomsskatt		191 530	191 531	192 000	192 000
Andre driftskostnader	5	22 767	19 893	31 000	25 500
Sum kostnader		1 421 710	1 226 237	1 429 000	1 551 900
Driftsresultat		1 728 050	1 537 963	1 721 000	1 712 200
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		17 474	15 381	0	0
Renteinntekter		36 734	27 651	0	0
Rentekostnader		1 318 313	1 101 062	1 333 500	1 299 000
Sum finansielle poster		-1 264 105	-1 058 030	-1 333 500	-1 299 000
Resultat		463 945	479 933	387 500	413 200
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		463 945	479 933	0	0

Balanse for Storgaten Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt	6, 11	750 730	750 730
Bygninger	7, 11	9 022 658	9 022 658
Sum anleggsmidler		9 773 388	9 773 388
OMLØPSMIDLER			
Andre fordringer	8	384 222	343 355
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		827 064	678 024
Konto for skattetrekk-bundne midler		18	18
Sum omløpsmidler		1 211 304	1 021 397
SUM EIENDELER		10 984 692	10 794 786

Balanse for Storgaten Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		3 400	3 400
Opptjent egenkapital		-12 398 356	-12 862 301
Sum egenkapital	9, 10	-12 394 956	-12 858 901
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	22 986 932	23 384 264
Borettsinnskudd	12	85 000	85 000
Sum langsiktig gjeld		23 071 932	23 469 264
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		218 572	173 970
Påløpte renter		7 144	10 452
Annen kortsiktig gjeld	13	82 000	0
Sum kortsiktig gjeld		307 716	184 422
Sum gjeld		23 379 649	23 653 687
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 984 692	10 794 786

Storgaten Borettslag

Sted:_____, dato:_____

Ester Espelund
Styreleder

Kyrre Kjelstad
Styremedlem

Marianne Jarberg Hermansen
Styremedlem

Leif Morten Halvorsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter
Felleskostnadene innkreves månedlig.

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

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

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

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

Disponible midler

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

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

	2024	2023
Disponible midler pr 01.01.	836 975	790 907
Endring disponible midler		
Årets resultat	463 945	479 933
Avdrag lån	-397 332	-433 865
Årets endring av disponible midler	66 613	46 068
Disponible midler	903 587	836 975

Omløpsmidler	1 211 304	1 021 397
Kortsiktig gjeld	-307 716	-184 422
Disponible midler	903 587	836 975

Note 1 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2024 gjelder for valgperioden 2023/2024.

Note 2 - Ansatte og OTP

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

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2024 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	2024	2023
6600 Vedlikehold bygning	76 684	57 408
6603 Vedlikehold uteområde	39 191	21 281
6609 Egenandel forsikring	44 000	0
Sum	159 875	78 689

Vedlikehold bygning gjelder arbeid i forbindelse vanninntregning kjeller, skadedyrkontroll, innkjøp beis/maling.
Vedlikehold uteområde gjelder brøyting/strøing samt innkjøp av strøkasser.

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6300 Leie av møtelokaler	1 000	1 000
6550 Driftsmateriell	5 783	4 757
6860 Kurs og konferanser	1 800	567
6890 Kontorkostnader	600	0
7400 Kontingent- fradragsberettiget	2 575	2 539
7710 Generalforsamling/årsmøte	1 875	1 875
7770 Bank og kortgebyr	1 930	1 969
7771 Diverse purregebyr og renter	-91	-33
7790 Andre driftskostnader	7 296	7 219
Sum	22 767	19 893

Konto 7790 Andre driftskostnader gjelder medlemskap i Huseiernes Landsforbund, kostnader domene/programvare, levering avfall mm.

Note 6 - Tomt

Tomt med gnr. 1 bnr. 1647 og bnr. 1648 ble kjøpt i 2022 for kr. 750.730. Tomten var tidligere festet.

Note 7 - Bygninger

Opprinnelig kostpris 1948	1 301 180
Senere påkostninger	1 221 478
Pergola og terrasser 2020	6 500 000
Bokført verdi 31.12	9 022 658

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

Note 8 - Andre fordringer

	2024	2023
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	384 222	343 355
Sum	384 222	343 355

Note 9 - Endringer egenkapital

	2024	2023
Egenkapital 01.01.	-12 858 901	-13 338 834
Årets resultat	463 945	479 933
Egenkapital 31.12.	-12 394 956	-12 858 901

Note 10 - Egenkapital

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

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	Sarpsborg Kommune
Lånenummer:	16363141475	999999
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	1952
Rentesats:	5.70 %	0.00 %
Betingelser:		Rente og avdragsfritt
Beregnet innfridd:	30.06.2050	01.01.1952
Opprinnelig lånebeløp:	25 000 000	50 000
Lånesaldo 01.01:	23 334 264	50 000
Avdrag i perioden:	397 332	0
Lånesaldo 31.12:	22 936 932	50 000

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	34	676 086	22 986 924

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 1948 kr 85 000.

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	2024	2023
2990 Annen kortsiktig gjeld	82 000	0
Sum	82 000	0

Beløpet gjelder avseting påløpte kostnader, faktura ikke mottatt pr. 31.12.

Resultat og balanse med noter for Storgaten Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Storgaten Borettslag

Styreleder	Ester Espelund (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Leif Morten Halvorsen (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Kyrre Kjelstad (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Marianne Jarberg Hermansen (sign.)	26.02.2025

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 Storgaten Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Storgaten Borettslag som viser et overskudd på kr 463 945. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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, 26. februar 2025
Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

Vedlegg sak 4.1

Utfyllende regler og sjekkliste for montering av varmepumpe

- Søknad om installasjon av varmepumpe skal godkjennes av styret før installasjon

Regler ved montering:

- Varmepumpens utedel skal monteres slik at det ikke fører til skade på eiendommen og redusere mulig vibrasjon.
- Varmepumpen må aldri monteres direkte på trevegger som deles med naboer.
- Utedeler bør monteres i god avstand fra naboers soveromsvindu, og alltid minst ½ meter over bakken.
- Utedeler må plasseres slik at det ikke oppstår problemer i forbindelse med avrenning av kondensvann, eventuelt kondensvann må ledes bort.
- Varmepumpehus over utedelen bør være samme type som andre varmepumpehus i borettslaget.

Regler for vedlikehold:

• Beboer er ansvarlig for vedlikeholdskostnader.

• Hvis varmepumpen fjernes, har beboer ansvar for å utbedre eventuelle inngrep på bygningen.

• Hvis beboeren selger sin enhet, må kjøper gjøres kjent med avtalen om varmepumpen.

Sjekkliste som må fylles ut og sendes styret på epost før montering.

• Er varmepumpen tilpasset norske forhold?

• Er installatør og firma f-gass-sertifisert?

• Er det gjennomført befaring hjemme hos beboer?

*** Under befaringen skal leverandøren av varmepumpen anbefale type varmepumpe:**

***Hvor utedelen bør plasseres:**

• Er varmepumpen riktig dimensjonert i forhold til beboerens areal?

• Er planlagt montering av varmepumpen korrekt?

• Skal andelseier tegne serviceavtale?

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Storgaten Borettslag onsdag 02.04.2025 kl. 19:00 - SOBBLs lokaler, St. Mariegate 112, kantine.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Ester Espelund

1.2 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Sissel Berger Steen

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 14
Antall fullmakter: 2
Antall stemmeberettigede: 16

I tillegg møtte:
Medeier/andre: 3
Fra SOBBL: Sissel Berger Steen

Vedtak:
Registreringen ble godkjent.

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:
Valgt ble: Lise Woodruff og Bjørnar Lund

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:
Godkjent

2. Årsmelding for 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Innkomne saker

4.1 Sak fra styret - forslag om tillegg til husordensreglene pkt. 4 - varmepumper

Det er vanlig at borettslag har regler for oppsett av varmepumper. Styret foreslår derfor at vi også har noen klare retningslinjer for det.

Styret foreslår et tillegg til husordensreglene punkt 4 vedrørende montering av varmepumper.

Vedtak:
Følgende legges til ordensreglene punkt. 4:
"Det må søkes styret om montering av varmepumpe, og en egen sjekkliste fra styret må følges. Andelseier står for alle kostnader for utstyr og montering. Godkjent fagperson må benyttes for montering. Andelseier må sørge for jevnlig service og nødvending reparasjon og dekke alle utgifter til det."

Utfyllende regler og sjekkliste for montering av varmepumpe følger vedlagt.

(enstemmig)

4.2 Sak fra styret - forslag om tillegg til vedtektene pkt. 5-1 - egenandel forsikring

Borettslagets har hatt mange skadesaker de siste årene, og i enkelte tilfeller oppstår skade som følge av at andelseier ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt. Styret mener at i slike tilfeller er det ikke riktig at egenandelen dekkes av fellesmidlene. Egenandel er per i dag kr 12 000.
Styret foreslår derfor at ansvar for betaling av egenandel tas inn i borettslagets vedtekter.

Endring av vedtektene krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Vedtak:
Følgende nytt punkt tillegges vedtektene: "5-1 (8) I den grad borettslagets forsikring kan benyttes til utbedring av skade som andelseier har ansvaret for å utbedre, jf. andelseier vedlikeholdsansvar, jfr. særlig ovenfor punkt 5-1, dekker andelseier selv egenandelen. Dette gjelder også dersom kjeller innredes i strid med ordensregel nr. 3, 3. avsnitt."

(enstemmig)

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

Forslag: Kr. 89.000 til intern fordeling i styret.

Vedtak:
Kr. 89.000 til intern fordeling i styret.

6. Valg

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Kyrre Kjelstad og Marianne Jarberg Hermansen er på valg.

Valgkomitéens innstilling: Kyrre Kjelstad (gj.valg) og Marianne Jarberg Hermansen (gj.valg)

Andre forslag: Ingen

Vedtak:
Valgt ble: Kyrre Kjelstad og Marianne Jarberg Hermansen.

6.2 Valg av varamedlem for 1 år

Valgkomitéens innstilling: Ann-Christin Haraldsen (gj.valg)

Andre forslag: Ingen

Vedtak:
Valgt ble: Ann-Christin Haraldsen

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

Forslag: Rolf Ketil Robberstad og Bjørnar Lund.

Vedtak:
Valgt ble: Rolf Ketil Robberstad og Bjørnar Lund.

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

Vedtak:
Valgt ble: Ester Espelund som delegat med Morten Halvorsen som varadelegat.

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.

Sarpsborg, 02.04.2025

Ester Espelund, møteleder (sign.)
Lise Woodruff, protokollvitne (sign.)
Bjørnar Lund, protokollvite (sign.)

Storgaten Borettslag

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Tidspunkt: Tirsdag 04.11.2025 kl. 18:30

Sted: SOBBLs lokaler, kantine, St. Mariegate 112, Sarpsborg

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 Innkomne saker

2.1 Sak fra 4 andelseiere - endring i prosjekt rørfornying

28.10.2025

Hilsen styret i Storgaten 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. Innkomne saker

2.1 Sak fra 4 andelseiere - endring i prosjekt rørfornying

Det er kommet inn krav om avholdelse av ekstraordinær generalforsamling fra 4 andelseiere. Se vedlegg 1

Det er i tillegg kommet en e-post med innsigelser og spørsmål i sakens anledning fra en av andelseierne (Lill Stokkeland). Se vedlegg 2

Styret har besvart innsigelsene/spørsmålene i nevnte e-post. Se vedlegg 3

Styrets orientering/innstilling til saken:

Hva førte til endring i prosjektet?
Under arbeidet i rørfornyingsprosjektet oppsto uforutsette forhold: I hver rekke er det tegnet inn en innvendig stakekum. Denne er eneste tilgangspunkt for rørfornying av rørene fra husene og ut til kommunens nett. Halvparten, tre, av disse stakekummene viste seg å være gjenstøpt og ble av entreprenøren vurdert som umulige å komme til. Dermed lot strømpefornying av utvendige rør seg ikke gjennomføre på disse tre (20, 22 og 37).

Styret innhentet faglige råd om mulig løsning for å kunne ferdigstille prosjektet. Etablering av utvendige stakekummer for at entreprenør skulle få tilgang til avløpene der innvendige stakekummer manglet ble sondert. Det ble gjennomført befaring basert på denne løsningen. I den forbindelse kom følgende anbefaling;

Når grøft uansett må åpnes, er full utskifting mest bærekraftig og livsløpsøkonomisk, samtidig som kommunens separeringspålegg forberedes. Ved å gjøre det slik, fjerner prosjektet risiko for følgeskader på gamle rør ved fremtidige arbeider (basert på bransjens empiri som tilser at de eksisterende vil sprekke/falle fra hverandre/vise seg ødelagt når de graves frem i dagen). Det er en klar anbefaling å se hele ledningsanlegget under ett når inngrep likevel må gjøres.

Styret begynte da å se hele ledningsanlegget under ett. Det ble innhentet pris på hva det ville koste å legge nye avløpsrør, drensrør og vannrør fra vegg til tomtegrense, i stedet for kun å rørfornye avløpsrør og erstatte manglende stakekummer. Det viste seg at en slik endring i prosjektet kunne finansieres innenfor prosjektets økonomiske ramme. Et tungtveiende argument var å ikke sløse bort penger på en kortsiktig løsning, når en langsiktig løsning var tilgjengelig på tilmålte midler.

Hvorfor må vi grave inn til vegg?
For å komme til der innvendige rør og utvendige rør møtes, må det graves inn til veggen slik at prosjektet kan ferdigstilles. (Det er også herfra separering av

avløpsledninger gjøres).

Begrunnelse for separering av drensvann
Sarpsborg kommune krever separering av private avløpsledninger (overvann og spillvann i hver sin ledning). Pålegg gis normalt når kommunen oppgraderer i gaten. Når vi likevel må grave, er det fornuftig å forberede separering nå og dermed unngå en ny, kostbar runde senere. (Se gjerne Sarpsborg kommunes nettsider; «Overvann og separering av private stikkledninger for avløp» (oppdatert/publisert: 29.09.2025))

Budsjett over resterende kostnader
Tiltaket har en kostnadsramme (inkl. avsetning til uforutsett) på kr. 1.995.000. Tiltaket finansieres med andre ord innenfor prosjektets opprinnelige låneopptak. Renten på lånet er per i dag 5,15%.

Med bakgrunn i ovenstående er styrets innstilling at borettslaget gjennomfører utskiftning av rør og separering slik styret har besluttet.

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

_____

gir med dette fullmakt til:

_____ ,

for å stemme på mine vegne på ekstraordinær generalforsamling i 2025 i Storgaten Borettslag.

Sted og dato: _____ , _____ /_____ -2025

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

_____

Viktig å vite om fullmakter:

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

Vedlegg 1

Til styret i Storgaten Borettslag

Vedr.: Endring i prosjekt rørfornying.

Vi er 4 andelseiere som ber om at styret kaller inn til ekstraordinær generalforsamling, ref lov om borettslag § 7-5 (1).

Vi ønsker at styret, før den ekstraordinære generalforsamlingen settes, legge fram:

- en redegjørelse for hva som førte til endring i prosjektet

- begrunnelsen for hvorfor styret valgte å legge nye rør ved å grave inn til vegg.

- begrunnelsen for hvorfor styret har valgt å separere drensvann

- budsjett over resterende kostnader på prosjektet og dokumentasjon på finansiering.

Vi viser også til innsigelser og spørsmål sendt på mail fra Stein Mellegård og ber styret om at spørsmålene blir besvart, kopi av mail vedlagt.

Vi vil, etter gjennomgang fra styret, gå over til den ekstraordinære generalforsamlingen, der vi ønsker følgende sak behandlet:

ENDRING I PROSJEKT RØRFORNYING

A) **Utskilling av drensvann i egne rør.**
B) **Legge nye avløpsrør fra husene til offentlig nett**

Forslag til vedtak legges ikke fram i innkallingen, fordi utfallet av styrets redegjørelse vil føre fram til vedtak.

Med hilsen

Thomas Olaussen, 22 C

Lill Stokkeland/Stein Mellegård 35 D

Ketil Robberstad, 20 E

Per Svendsen, 22 B

Vedlegg 2

Fra: Lill Stokkeland
Sendt: fre. 3 oktober 2025 10:43
Til: Storgaten Borettslag
Emne: SV: Endring i prosjekt rørfornying

Til styret i Storgaten Borettslag

Vi har innsigelser og spørsmål til styrets beslutning om endring i rørfornyelsen.

Endringen kan deles i to:
1: Separere drensvann
2: Legge nye rør istedenfor å fornye de gamle.

Først vil vi kommentere at det er overraskende at disse endringene kommer nå og ikke har vært vurdert som mulige alternativer under styrets presentasjon av prosjektet. Det gir en følelse av dårlig prosjektanalyse og liten forståelse for at andelseierne trenger å forstå hva som gjøres og hvorfor.

1. Separere drensvann

Har vi drensrør som må separeres? Hvordan ser våre drensrør ut? Er det vann i dem? Vi betviler at styret og konsulentene har den kunnskapen om våre drensrør som er nødvendig for å beslutte at de skal separeres fra avløpsrørene.

2. Legge nye rør istedenfor å fornye de gamle.

Begrunnelsen er at det dette er «den tryggeste og mest kvalitetssikre løsningen». Vi betviler ikke det, men en forutsetning for å velge denne løsningen er at terrasser må demonteres (A), det må graves i leiregrunnen (B) og hager må rives opp. Dette synes vi i orienteringen fra styret er beskrevet som noe som ikke har betydning.
Hvorfor er den presenterte løsningen om å fornye de gamle forkastet?

A: Demontering av terrasser.
Er det bare å fjerne noen bord for å grave (det står i styrets skriv at det blir lagt nye bord i etterkant).
Hvor mye må fjernes av terrassebord og bjelker for at man skal få gravd inn til veggen? Hvordan er terrassebyggverket på 35 meter konstruert og hvorfor? Hva er konsekvensen for pergolaen? Hvordan påvirker graving bakkefestene til terrassen, som er fundamentert i leiregrunn?

B: Graving i leiregrunn.
Graving av f.eks 50 cm bred grøft inn under terrassen vil ikke få slette vegger. Det ligger store steiner i leira. Hvordan skal legging av rør i bunnene utføres? Skal de legges i en bed av singel og grus? Hva blir konsekvensen av det? Hvilke kravspesifikasjoner har styret og konsulenten presentert til entreprenøren? (Det synes om leverandør allerede er valgt).

Jeg forventer at innleid konsulent sammen med styret har laget en konsekvensanalyse som er lagt til grunn når det er valgt å legge nye rør istedenfor å fornye de gamle.

Det står at 3-6 terrasser og mye hage (som er vernet) blir berørt. Vi synes dette er et meget stort inngrep i hus og hage, som burde vært forelagt andelseierne før beslutning.

Vi, med flere, vil om noen dager komme tilbake med oppfølging av dette skriv til styret.

Med vennlig hilsen

Lill og Stein

Hei,

Takk igjen for viktige innspill. Sett i bakspeilet, jf. infoskrivet av 29. august 2025, kunne det absolutt ha vært tydeligere på hvorfor endringen kom. Beklager bryderiet og grunnlag for spekulasjoner i den forbindelse.

1. Hvorfor kom endringen nå?

Under arbeidet i rørfornyingsprosjektet oppsto uforutsette forhold: I hver rekke er det tegnet inn en innvendig stakekum. Denne er eneste tilgangspunkt for rørfornying av rørene fra husene og ut til kommunens nett. Halvparten, tre, av disse stakekummene viste seg å være gjenstøpt og ble av entreprenøren vurdert som umulige å komme til. Dermed lot strømpefornying av utvendige rør seg ikke gjennomføre på disse tre (20, 22 og 37).

Styret innhentet faglige råd om mulig løsning for å kunne ferdigstille prosjektet. Etablering av utvendige stakekummer for at entreprenør skulle få tilgang til avløpene der innvendige stakekummer manglet ble sondert. Det ble gjennomført befaring basert på denne løsningen. Under befaringen ble det påpekt at rørfornying i dette tilfellet ville bli en kostbar og midlertidig løsning av flere årsaker.

Anbefalingen var å etablere utvendige stakekummer og legge nye avløpsrør i grøft. Styret valgte derfor å innhente pris basert på denne anbefalingen for berørte husrekker. Samtidig er det en klar anbefaling fra bransjen å se hele ledningsanlegget under ett når inngrep likevel må gjøres. Derfor valgte styret også å hente pris på den anbefalte løsningen for samtlige husrekker. Sistnevnte begrunnes også i at nye rør er en bedre teknisk løsning når man ser de to løsningene (rørfornying med strømpe vs. nye rør) opp mot hverandre. Ut fra dette har styret vurdert kost-nytte ved å skifte ut eksisterende rør.

Dette er ikke et uttrykk for «dårlig prosjektanalyse», men et pragmatisk grep ut fra avdekkede forhold og faglige innspill. Styret så mulighet for en mer kvalitetssikker løsning for borettslaget (både på relativt kort og på lengre sikt). Utfyllende begrunnelse redegjøres for i det følgende:

a) **Tilkomst og drift:** Det må uansett etableres nye utvendige stakekummer. Det utløser graving, og gamle rør vil ofte måtte byttes når grøften åpnes. Det skal også legges til at røropplegget er fra byggeår (1946), og anses dermed å ha passert sin tekniske levetid.

b) **Kommunekrav:** Sarpsborg kommune krever separering av private avløpsledninger (overvann og spillvann i hver sin ledning). Pålegg gis normalt når kommunen oppgraderer i gaten. Akkurat når pålegget kommer vet vi ikke, men vanlig frist for utbedring er da seks måneder. Når vi likevel må grave, er det fornuftig å forberede separering nå og dermed unngå en ny, kostbar runde senere. (Se gjerne Sarpsborg kommunes nettsider; «Overvann og separering av private stikkledninger for avløp» (oppdatert/publisert: 29.09.2025))

c) **Økonomi og belastning:** Løsningen kan gjennomføre innenfor rørfornyingsprosjektets rammer, og beboerne slipper belastningen ved to runder med graving og økte kostnader.

d) **Vannledninger:** Utvendige vannledninger er også gamle (over 50 år) og skjer det noe med dem som gjør at de må graves opp, så må grøfter åpnes. Da er det stor risiko for at også avløpsrør må byttes fordi de ikke tåler belastningen ved graving, selv etter en eventuell rørfornying

e) **Hva vet vi om dagens anlegg?** Full dokumentasjon fra byggeår og fra tidligere styrers prosjekter er begrenset i historiske styrekartotek/permer, men vi vet at det ikke har vært rørfornyet eller lagt nye rør.

Konklusjon og begrunnelse for endring av opprinnelig plan: Når grøft uansett må åpnes, er full utskifting mest bærekraftig og livsløpsøkonomisk, samtidig som kommunens separeringspålegg forberedes. Prosjektet fjerner risiko for følgeskader på gamle rør ved fremtidige arbeider (basert på fagfolks empiri som tilser at de eksisterende vil sprekke/falle fra hverandre/vise seg ødelagt når de graves frem i dagen). Konklusjonen samsvarer med bransjens anbefaling om å se hele ledningsanlegget under ett når større inngrep likevel må gjøres.

Tilleggsdimensjon: Ved å grave helt nye grøfter med nye rør vil borettslaget ha et oppgradert anlegg for fremtiden som gjelder både for avløp, tilrettelagt drensutløp og vannledning. Dette skaper trygghet og forutsigbarhet.

2. Inngrep og risikovurdering

a) **Pergola og terrasser:** Kun nødvendige terrassebord (og eventuelle lokale bjelker) demonteres for sikker adkomst; pergola og bærende punkter sikres/støttes ved behov. Nye terrassebord legges tilbake der det blir nødvendig. Det må gjøres fortløpende risikovurderinger underveis, Dersom det viser seg at pergola må demonteres enkelte steder, så skal det gjøres på en faglig sikker måte.

Konkrete spørsmål i e-post fra Lill Stokkeland, signert Lill Stokkeland og Stein Mellegård (av. 03. oktober 2025):

Spørsmål: Hvordan er terrassebyggverket på 35 meter konstruert og hvorfor?
Svar: Det foreligger ingen beskrivelse av terrassene og hvordan de er bygget. Dokumentasjon fra fasadefornyingen er svært mangelfull i styrearkivet.

Spørsmål: Hvor mye må fjernes av terrassebord og bjelker for at man skal få gravd inn til veggen?
Svar: Et helt konkret svar er vanskelig å gi, men det vil variere fordi rørene går ut fra noe ulike punkter. Entreprenør vil etterstrebe minimale inngrep.

b) **Bakkefester/fundamenter:** Terrassene er under 5 år gamle og det er tatt utgangspunkt i at bakkefundamentene er prosjektert og satt opp i henhold til byggeforskrifter for de faktiske grunnforholdene. Med andre ord, bakkefestene er så godt som nye - og dersom de er prosjektert korrekt, så holder de. Prosjektleder har erfaring med flere lignende prosjekter. Det er vanlig å etablere midlertidige støttebjelker for terrasser der det er nødvendig.

c) **Leiregrunn:** Sarpsborg har store områder med lignende grunnforhold, dette er ikke unikt for vårt borettslag. Entreprenøren har god erfaring med eksisterende grunnforhold og vil sikre planlagt og trygg utførelse.

Hvorfor vi mener endringen er forsvarlig: Når grøft og omfylling utføres forskriftsmessig og med geoteknisk bevissthet/hensyn, skal tiltaket ikke svekke bæreevnen til terrassefundamentene/pergolaene. Prosjektet legger opp til før-/etter-befaring, fotodokumentasjon og dialog om eventuelle justerende tiltak dersom det underveis avdekkes avvik fra antatt fundamentering.

Entreprenør: Den vurderte entreprenør er svært erfaren og har hatt mange lignende oppdrag. Det forutsettes at arbeidet utføres på en faglig forsvarlig måte. Representant fra SOBBL vil redegjøre for tekniske spørsmål.

Her er det rimelig å påpeke at oppgradering av røranlegg er forsømt i en årrekke. Ideelt burde det vært utført i forbindelse med gravingen før terrasser og pergolaer ble satt opp, i det minste langs den aktuelle langsiden av husene. At så ikke skjedde forklarer noe av kompleksiteten, kostnaden og 'bryderiet' nå.

3. Om drensrør. Hva vet vi om dreneringen?

Faglig bakteppe (1950-tallet): På 1950-tallet ble drenering ofte utført med tegl- eller betongrør lagt med åpninger mellom seg, gjerne med naturstein/grus som drenerende sjikt ved grunnmur. Slike løsninger har begrenset tetthet og er mer utsatt for tilstopping enn dagens systemer

Levetid: Åpne kilder oppgir typisk 20–60 år levetid for drenering, avhengig av masser, utførelse og klima. Vårt anlegg fra 1946 er derfor i praksis på eller over forventet funksjonstid (80 år neste år).

Konkrete spørsmål i e-post fra Lill Stokkeland, signert Lill Stokkeland og Stein Mellegård (av. 03. oktober 2025):

Spørsmål: Har vi drensrør som må separeres?
Svar: Ja, jf. krav fra Sarpsborg kommune.

Spørsmål: Hvordan ser våre drensrør ut? Er det vann i dem?
Svar: Det er drensrør i rød murstein, og det foreligger noe dokumentasjon;
a) Det foreligger en prosjektplan for drenering fra 2013. Samme år ble drensrørene ved nr. 37 spylt og kontrollert med kamera. I etterkant ble beboerne informert om at rørene fungerte tilfredsstillende og kunne gjøre det i mange år til. I samme forbindelse ble det besluttet at det ikke skulle dreneres.

b) Fra samme tid finnes et notat fra entreprenøren. Det gjelder at dreneringen ved i nr. 37 ble gravd frem og spylt fordi den hadde gått tett. Entreprenøren skrev at drenssystemet fungerte og kunne vare lenger, men anbefalte å vurdere ny drenering ved fornyet vanninntrengning.

4. Kulturminner og vern

Styrets plikt er å bevare det utvendige uttrykket og grøntstrukturen best mulig, samtidig kan tekniske oppgraderinger gjennomføres. I dialog med Sarpsborg kommune er traseene justert for å minimere terrenginngrep. Kommunen har skriftlig vurdert at den foreslåtte justeringen medfører minimale inngrep. Grøftene legges i nye traseer som skal gi svært lite inngrep i hagene. Det vil bli sådd ny plen. Selv om eiendommene er vernet, så betyr det ikke at det er til hinder for nødvendig vedlikehold.

5. Konsekvensanalyse

Tiltaket er ikke konsekvensutredningspliktig (KU) etter KU-forskriften. Vi følger likevel beste praksis for risikovurdering via prosjektledelse gjennom SOBBL.

En «full KU» med ekstern(e) utreder(e) er kostbart og normalt lite relevant for tiltak av denne typen private stikkledningsarbeider og ville påført borettslaget unødvendig kostnad. I stedet bruker vi innleid prosjektlederkompetanse (SOBBL) – nettopp for å ivareta fellesskapets midler og interesser.

Ref. innsigelses e-post fra Lill Stokkeland, signert Lill Stokkeland og Stein Mellegård (av. 03. oktober 2025). Sittende styre lytter gjerne til gode eksempler på konsekvensutredning fra forrige styre der Stein Mellegård selv var styreleder, og prosjektleder for rehabiliteringen *(også et omfattende prosjekt som sittende styre og beboerne (og forbipasserende) etter vårt inntrykk, er meget godt fornøyd med det visuelle resultatet av)*. Etter 'beretninger' (informasjonsmøter, ekstraordinære generalforsamlinger om økte lånerammer, passiarer og infoskriv) fra den gang, inntraff også den gang flere uforutsette hendelser. For eksempel kom bytting av tak ekstra inn i prosjektet som stort hinder og følgelig konsekvenser for økonomi og fremdrift. Hvordan ble forløpet løst og formidlet til beboere den gang? Sittende styre tar gjerne imot erfaringsoverføringer.

6. Styrets ansvar

Det er styrets ansvar, og plikt, å lede borettslaget i samsvar med loven, vedtektene og vedtak i generalforsamlingen. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

Innenfor styrets fullmakter ligger eksempelvis, økonomistyring, budsjett, driftsavtaler, internkontroll, dugnader, vedlikehold av bygningsmassen og eiendom for øvrig, nabokrangler mm. Med andre ord ligger prosjektendringene innenfor handlingsfullmakten.

Uavhengig av handlingsfullmakten, er styrets mål å være så transparent som mulig - inkludert oppdatert informasjon så snart detaljene er kartlagt og formidlingsklare. Ber om forståelse for at alle svarene ikke var gitt ved infoskriv av 29. august 2025, og at saken fortsatt er under arbeid. Ny info kommer så snarlig som mulig, det nærmer seg.

Minner om at styret ikke blir bedre enn det beboere spiller oss; vi er alltid tilgjengelige for tilbakemeldinger, innspill og spørsmål. Sittende styre legger opp til at det skal være lav terskel for å ta kontakt. Styret anerkjenner at det etter alle solemerker er beboere som sitter på relevant innsikt som med hell kan benyttes til gunst for styrets arbeid for fellesskapet. Fra styrets side ligger det ingen prestisje i å gjøre justeringer, endringer eller veivalg som følge av slik innsikt.

Med vennlig hilsen
Styret i Storgaten borettslag

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Storgaten Borettslag tirsdag 04.11.2025 kl. 18:30 - SOBBLs lokaler, kantine, St. Mariegate 112, Sarpsborg.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Sissel Berger Steen.

1.2 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Sissel Berger Steen.

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 20
Antall fullmakter: 6
Antall stemmeberettigede: 26

I tillegg møtte:
Medeier/andre: 5
Fra SOBBL: Morten Andreassen og Sissel Berger Steen.

Vedtak:
Registreringen ble godkjent.

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:
Valgt ble: Helene Robberstad og Kyrre Kjelstad.

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:
Godkjent.

2. Innkomne saker

2.1 Sak fra 4 andelseiere - endring i prosjekt rørfornying

Det er kommet inn krav om avholdelse av ekstraordinær generalforsamling fra 4 andelseiere. Se vedlegg 1

Det er i tillegg kommet en e-post med innsigelser og spørsmål i sakens anledning fra en av andelseierne (Lill Stokkeland). Denne fulgte med innkallingen.

Styret har besvart innsigelsene/spørsmålene i nevnte e-post. Svarene fulgte med innkallingen.

Styrets orientering/innstilling til saken:

Hva førte til endring i prosjektet?
Under arbeidet i rørfornyingsprosjektet oppsto uforutsette forhold: I hver rekke er det tegnet inn en innvendig stakekum. Denne er eneste tilgangspunkt for rørfornying av rørene fra husene og ut til kommunens nett. Halvparten, tre, av disse stakekummene viste seg å være gjenstøpt og ble av entreprenøren vurdert som umulige å komme til. Dermed lot strømpefornying av utvendige rør seg ikke gjennomføre på disse tre (20, 22 og 37).

Styret innhentet faglige råd om mulig løsning for å kunne ferdigstille prosjektet. Etablering av utvendige stakekummer for at entreprenør skulle få tilgang til avløpene der innvendige stakekummer manglet ble sondert. Det ble gjennomført befaring basert på denne løsningen. I den forbindelse kom følgende anbefaling;

Når grøft uansett må åpnes, er full utskifting mest bærekraftig og livsløpsøkonomisk, samtidig som kommunens separeringspålegg forberedes. Ved å gjøre det slik, fjerner prosjektet risiko for følgeskader på gamle rør ved fremtidige arbeider (basert på bransjens empiri som tilser at de eksisterende vil sprekke/falle fra hverandre/vise seg ødelagt når de graves frem i dagen). Det er en klar anbefaling å se hele ledningsanlegget under ett når inngrep likevel må gjøres.

Styret begynte da å se hele ledningsanlegget under ett. Det ble innhentet pris på hva det ville koste å legge nye avløpsrør, drensrør og vannrør fra vegg til tomtegrense, i stedet for kun å rørfornye avløpsrør og erstatte manglende stakekummer. Det viste seg at en slik endring i prosjektet kunne finansieres innenfor prosjektets økonomiske ramme. Et tungtveiende argument var å ikke sløse bort penger på en kortsiktig løsning, når en langsiktig løsning var tilgjengelig på tilmålte midler.

Hvorfor må vi grave inn til vegg?
For å komme til der innvendige rør og utvendige rør møtes, må det graves inn til veggen slik at prosjektet kan ferdigstilles. (Det er også herfra separering av avløpsledninger gjøres).

Begrunnelse for separering av drensvann
Sarpsborg kommune krever separering av private avløpsledninger (overvann og spillvann i hver sin ledning). Pålegg gis normalt når kommunen oppgraderer i gaten. Når vi likevel må grave, er det fornuftig å forberede separering nå og dermed unngå en ny, kostbar runde senere. (Se gjerne Sarpsborg kommunes nettsider; «Overvann og separering av private stikkledninger for avløp» (oppdatert/publisert: 29.09.2025))

Budsjett over resterende kostnader
Tiltaket har en kostnadsramme (inkl. avsetning til uforutsett) på kr. 1.995.000. Tiltaket finansieres med andre ord innenfor prosjektets opprinnelige låneopptak. Renten på lånet er per i dag 5,15%.

Med bakgrunn i ovenstående er styrets innstilling at borettslaget gjennomfører utskiftning av rør og separering slik styret har besluttet.

Vedtak:

Borettslaget gjennomfører utskiftning av rør og separering av drensvann. Enkelte forhold er ikke endelig avklart, og må avklares før arbeidet settes i gang.

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.

Sarpsborg, 04.11.2025.

Sissel Berger Steen, møteleder (sign.)

Helene Robberstad, protokollvitne (sign.)

Kyrre Kjeldstad, protokollvitne (sign.)

Vedlegg 1

Til styret i Storgaten Borettslag

Vedr.: Endring i prosjekt rørfornying.

Vi er 4 andelseiere som ber om at styret kaller inn til ekstraordinær generalforsamling, ref lov om borettslag § 7-5 (1).

Vi ønsker at styret, før den ekstraordinære generalforsamlingen settes, legge fram:

- en redegjørelse for hva som førte til endring i prosjektet

- begrunnelsen for hvorfor styret valgte å legge nye rør ved å grave inn til vegg.

- begrunnelsen for hvorfor styret har valgt å separere drensvann

- budsjett over resterende kostnader på prosjektet og dokumentasjon på finansiering.

Vi viser også til innsigelser og spørsmål sendt på mail fra Stein Mellegård og ber styret om at spørsmålene blir besvart, kopi av mail vedlagt.

Vi vil, etter gjennomgang fra styret, gå over til den ekstraordinære generalforsamlingen, der vi ønsker følgende sak behandlet:

ENDRING I PROSJEKT RØRFORNYING

A) **Utskilling av drensvann i egne rør.**
B) **Legge nye avløpsrør fra husene til offentlig nett**

Forslag til vedtak legges ikke fram i innkallingen, fordi utfallet av styrets redegjørelse vil føre fram til vedtak.

Med hilsen

Thomas Olaussen, 22 C

Lill Stokkeland/Stein Mellegård 35 D

Ketil Robberstad, 20 E

Per Svendsen, 22 B

Storgaten Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Tidspunkt: Onsdag 25.03.2026 kl. 19:00

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 Økning av låneramme for å fullføre oppgradering av vannrør

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 varamedlem 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

16.03.2026

Hilsen styret i Storgaten 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 Økning av låneramme for å fullføre oppgradering av vannrør

På ekstraordinær generalforsamling ble det vedtatt at borettslaget fullfører rørrehabiliteringsprosjektet med endringer i utvendig del av prosjektet. Dvs. inkludert nye avløpsrør, klargjøring for separering av spillvann og overvann, samt å legge nye vannrør.

Avklaringer rundt nødvendige arbeider og kostnader av vannrørdelen var ikke kjent. Det er avdekket tilleggskostnader i forbindelse med tilkobling til kommunens nett.

Faglig anbefaling er helt klart at tilknytningen bør inkluderes i pågående prosjekt. Både fordi eksisterende vannrør er gamle med risiko for at det kan oppstå akutt behov for reparasjon, og fordi det er livsløpsøkonomisk gunstig å fullføre dette samtidig med pågående prosjekt. Det er hentet inn pris for tilknytning av vannrørene til kommunens nett. Saken er beskrevet ytterligere i vedlegg 1.

Styret ber om tilslutning til å øke lånerammen med inntil kr. 400.000,- for å kunne følge faglig anbefaling om å tilknytte også vannledningene til kommunens nett innenfor pågående rørrehabiliteringsprosjekt.

Forslag til vedtak: Det godkjennes å øke lånerammen med kr 400 000 for å gjennomføre beskrevet løsning for rehabilitering av vannrør.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2025 til ordinær generalforsamling 2026.

I budsjettet er det foreslått kr 112 000 i styrehonorar. Av den summen er kr 92 000 vanlig styrehonorar. Resterende 20 000 er en engangssum, kun for denne perioden, som kompensasjon for ekstra mye arbeid for styret i forbindelse med rørfornyingsprosjektet.

Forslag 1 er å innvilge 112 000

Forslag 2 er å innvilge kr 92 000

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Ester Espelund
Styremedlem, Leif Morten Halvorsen
Styremedlem, Kyrre Kjelstad
Styremedlem, Marianne Jarberg Hermansen
Varamedlem, Ann-Christin Haraldsen

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Ester Espelund er på valg.

Forslag til vedtak: Ester Espelund velges for 2 år.

6.2 Valg av styremedlem for 2 år

Leif Morten Halvorsen er på valg. Han ønsker ikke gjenvalg.

Forslag til vedtak: Mona Nilssen Bjørnberg velges for 2 år.

6.3 Valg av varamedlem for 1 år

Ann-Christin Haraldsen er på valg.

Forslag til vedtak: Ann-Christin Haraldsen velges for ett år.

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Bjørnar Lund og Rolf Ketil Robberstad er på valg.

Forslag til vedtak: Bjørnar Lund og Rolf Ketil Robberstad velges 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 Storgaten 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 Storgaten Borettslag for 2025

Storgaten Borettslag, org.nr. 948473518 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.

Storgaten Borettslag er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Borettslaget består av 34 enheter, og har beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Borettslagets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Styret har bestått av

Styreleder, Ester Espelund, Valgt fra 18.03.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Marianne Jarberg Hermansen, Valgt fra 02.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Leif Morten Halvorsen, Valgt fra 18.03.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Kyrre Kjelstad, Valgt fra 02.04.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Ann-Christin Haraldsen, Valgt fra 02.04.2025, 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

Det er gjennomført et omfattende rørfornyingsprosjekt av avløpsanlegget. De innvendige avløpsstammene og slukene er rehabilitert ved hjelp av innvendig sprøyteforing med herdeplast. De gjennomgående avløpsledningene under bygningene er fornyet ved strømpeforing (innvendig rør-i-rør-metode) i eksisterende rørtrasé.

Utstyr og maling er skaffet med fellesmidler. Det ble gjennomført 2 fellesdugnader. Der ble det utført vask av pergoladuker, maling, rydding av fellesområder og annet forefallende arbeid.

Huller i vei ved nr 33-37 ble tettet. Gatelys på begge sider ble ordnet.

Det ble utført flere reparasjoner av pergoladuker/skinner.

Terrasser i nr 33-37 ble vasket og beiset av hver enkelt andelseier. Flere har vasket og malt gjerder utenfor egen andel.

Noen av de originale trappene i nr 18-22 ble reparert og malt.

Strøing og brøyting ble ivaretatt gjennom serviceavtale.

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2025

Det ble avholdt 18 styremøter i 2025. I tillegg har styret deltatt i en rekke prosjekt- og byggemøter sammen med prosjektleder fra SOBBL og RK Rørfornying. Det er også gjennomført møter med forretningsfører og bankrådgiver i forbindelse med låneopptak. Videre har det vært flere befaringer knyttet til rørfornyingsprosjektet.

Styret har gjennom året jobbet med å få opprettet ny serviceavtale for pergola. Avtale med Østfold Solskjerming AS ble signert.

Styret har jobbet med forberedelser til generalforsamling og ekstraordinær generalforsamling, planlegging av vedlikeholdsbudsjett, dugnader, godkjenning av regnskap, planlegging og oppfølging av HMS-tiltak, og oppfølging av behov for vedlikehold meldt i 2024.

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Styret jobber fortsatt med siste del av prosjekt rørfornying. Det gjelder rør fra husene til kommunens nett, og omfatter vannrør, avløpsrør og rør for spillvann/dren.

I 2025 ble det avdekket skjevheter i alle terrasser. Det er gjennomgående at terrassene hever seg mot midten og synker langs sidene, der pergolaene gir størst belastning. Det er sendt reklamasjon til Herregårdsmur, som har oppført terrassene. Styret følger opp saken videre.

Vi jobber fortsatt med oppfølging av vedlikeholdsbehov meldt i 2024.

HMS og løpende vedlikehold er saker som jobbes med jevnt gjennom året.

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. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Det er utført internkontroll i henhold til risikovurdering og HMS-plan. Tiltak er fulgt opp.

Det ble sendt ut et eget informasjonsbrev i desember med påminnelse om kontroll av brannslokningsapparat, bytte av batteri i røykvarsler og generell informasjon om brannsikkerhet. I tillegg er det gjennom året sendt ut flere påminnelser og HMS-relatert informasjon, totalt 10 utsendelser.

Årsmeldingen er godkjent av styret 12.03.2026

Resultatregnskap for Storgaten Borettslag

	Note	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		1 552 032	1 428 816	1 552 100	1 654 800
Innkrevde kostnader finans		1 776 228	1 720 944	1 712 000	1 737 700
Sum inntekter		3 328 260	3 149 760	3 264 100	3 392 500
KOSTNADER					
Styrehonorar	1	89 000	89 000	89 000	112 000
Arbeidsgiveravgift og pensjon		12 549	12 549	13 000	15 800
Revisjonshonorar	3	5 125	4 875	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		97 380	95 310	97 400	99 800
Drift og vedlikehold	4	3 428 706	159 875	138 000	2 145 500
TV/internett		182 197	169 385	177 000	210 000
Forsikringer		210 434	173 970	203 000	235 000
Kommunale avgifter		512 107	502 449	612 000	553 000
Eiendomsskatt		191 530	191 530	192 000	192 000
Andre driftskostnader	5	36 210	22 767	25 500	34 300
Sum kostnader		4 765 237	1 421 710	1 551 900	3 602 400
Driftsresultat		-1 436 977	1 728 050	1 712 200	-209 900
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		18 892	17 474	0	0
Renteinntekter		77 674	36 734	0	0
Rentekostnader		1 375 689	1 318 313	1 299 000	1 426 700
Sum finansielle poster		-1 279 124	-1 264 105	-1 299 000	-1 426 700
Resultat		-2 716 101	463 945	413 200	-1 636 600
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		-2 716 101	463 945	0	0

Balanse for Storgaten Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt	6, 11	750 730	750 730
Bygninger	7, 11	9 022 658	9 022 658
Sum anleggsmidler		9 773 388	9 773 388
OMLØPSMIDLER			
Andre fordringer	8	460 469	384 222
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		2 916 742	827 064
Konto for skattetrekk-bundne midler		18	18
Sum omløpsmidler		3 377 229	1 211 304
SUM EIENDELER		13 150 617	10 984 692

Balanse for Storgaten Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		3 400	3 400
Opptjent egenkapital		-15 114 458	-12 398 356
Sum egenkapital	9, 10	-15 111 058	-12 394 956
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	27 871 995	22 986 932
Borettsinnskudd	12	85 000	85 000
Sum langsiktig gjeld		27 956 995	23 071 932
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		254 829	218 572
Påløpte renter		7 851	7 144
Annen kortsiktig gjeld	13	42 000	82 000
Sum kortsiktig gjeld		304 680	307 716
Sum gjeld		28 261 675	23 379 649
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 150 617	10 984 692

Storgaten Borettslag

Sted:_____, dato:_____

Ester Espelund
Styreleder

Kyrre Kjelstad
Styremedlem

Marianne Jarberg Hermansen
Styremedlem

Leif Morten Halvorsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter
Felleskostnadene innkreves månedlig.

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

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

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

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

Disponible midler

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

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

	2025	2024
Disponible midler pr 01.01.	903 587	836 975
Endring disponible midler		
Årets resultat	-2 716 101	463 945
Avdrag lån	-285 447	-397 332
Innløst lån	-22 829 491	0
Nytt Lån	28 000 000	0
Årets endring av disponible midler	2 168 962	66 613
Disponible midler	3 072 549	903 587

Omløpsmidler	3 377 229	1 211 304
Kortsiktig gjeld	-304 680	-307 716
Disponible midler	3 072 549	903 587

Note 1 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2025 gjelder for valgperioden 2024/2025.

Note 2 - Ansatte og OTP

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

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2025 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	2025	2024
6600 Vedlikehold bygning	62 284	76 684
6603 Vedlikehold uteområde	43 969	39 191
6604 Vedlikehold rehab	3 316 453	0
6609 Egenandel forsikring	6 000	44 000
Sum	3 428 706	159 875

Vedlikehold bygning gjelder: Reparasjon av trapper, service/rep. pergolaer, innkjøp beis/maling, befaring vinduer/terr.dører, skifte utekran.
Vedlikehold uteområde gjelder: Brøyting/strøing, tetting av hull og skifte lyskiler.
Vedlikehold rehab gjelder: Rørfornying i borettslaget.

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	2025	2024
6300 Leie av møtelokaler	3 000	1 000
6550 Driftsmateriell	10 932	5 783
6860 Kurs og konferanser	500	1 800
6890 Kontorkostnader	0	600
7400 Kontingent	2 583	2 575
7700 Styre- og bedriftsfors. møter	1 123	0
7710 Generalforsamling/årsmøte	5 148	1 875
7770 Bank og kortgebyr	2 041	1 930
7771 Diverse purregebyr og renter	-95	-91
7790 Andre driftskostnader	10 977	7 296
Sum	36 210	22 767

Konto 7790 Andre driftskostnader gjelder medlemskap i Huseiernes Landsforbund, kostnader domene/programvare, veiledningsmateriell fra kommunen vedr. drivhus/gjerder, bevertning dugnad, levering avfall samt diverse andre mindre anskaffelser.

Note 6 - Tomt

Tomt med gnr. 1 bnr. 1647 og bnr. 1648 i Sarpsborg kommune ble kjøpt i 2022 for kr. 750.730. Tomten var tidligere festet.

Note 7 - Bygninger

Opprinnelig kostpris 1948	1 301 180
Senere påkostninger	1 221 478
Pergola og terrasser 2020	6 500 000
Bokført verdi 31.12	9 022 658

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

Note 8 - Andre fordringer

	2025	2024
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	460 469	384 222
Sum	460 469	384 222

Note 9 - Endringer egenkapital

	2025	2024
Egenkapital 01.01.	-12 394 956	-12 858 901
Årets resultat	-2 716 101	463 945
Egenkapital 31.12.	-15 111 058	-12 394 956

Note 10 - Egenkapital

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

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	Handelsbanken	DNB Bank ASA	Sarpsborg Kommune
Lånenummer:	94867089912	16363141475	999999
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2020	1952
Rentesats:	5.15 %	5.70 %	0.00 %
Betingelser:			Rente og avdragsfritt
Beregnet innfridd:	31.12.2059	05.06.2025	01.01.1952
Opprinnelig lånebeløp:	28 000 000	25 000 000	50 000
Lånesaldo 01.01:	0	22 936 932	50 000
Avdrag i perioden:	178 005	22 936 932	0
Opptak i perioden:	28 000 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	27 821 995	0	50 000

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	34	819 765	27 872 010

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 1948 kr 85 000.

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	2025	2024
2990 Annen kortsiktig gjeld	42 000	82 000
Sum	42 000	82 000

Beløpet gjelder avsetning påløpte kostnader, faktura ikke mottatt pr. 31.12.

Resultat og balanse med noter for Storgaten Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Storgaten Borettslag

Styreleder	Ester Espelund (sign.)	12.03.2026
Styremedlem	Marianne Jarberg Hermansen (sign.)	12.03.2026
Styremedlem	Leif Morten Halvorsen (sign.)	12.03.2026
Styremedlem	Kyrre Kjelstad (sign.)	12.03.2026

SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
førerselskap

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Storgaten Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Storgaten Borettslag som viser et underskudd på kr 2 716 101. 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, 12. mars 2026
Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

Vedlegg 1

Bakgrunn og historikk

Oppfølging av pågående rørrehabiliteringsprosjekt. Underveis oppstod uforutsette forhold med rørfornying utvendig (fra husvegg og ut til kommunens nett). Innvendig rørfornying er ferdigstilt.

Det ble nødvendig å søke alternative løsninger for å fullføre utvendig del av prosjektet. I sonderingene etter løsning viste det seg i en totalvurdering, etter råd fra fagfolk, at graving av grøft for å legge nye avløpsrør er mest livsløpsøkonomisk og bærekraftig.

Med dette ble styret på det sterkeste også rådet til å se hele ledningsnettet ute under ett. Det vil si, når det først må graves grøfter, ble det anbefalt å følge opp Sarpsborg kommunes krav om separering av spillvann og overvann, samt vurdere utskiftning av vannrørene som også er gamle.

Separering av spillvann og overvann, samt nye vannrør, kan legges i samme grøfter som de nye avløpsrørene. Med denne løsningen sparer vi oss for graving i fremtiden. Det er avklart at det er mulig å legge klart alle rør i grøftene innenfor opprinnelig prosjekts kostnadsbudsjett.

Som varslet på ekstraordinær generalforsamling gjensto nødvendige avklaringer om hvor omfattende arbeidene med vannrørene ville bli. Siden da har prosjektleder fra SOBBL rådført seg med kommunen, og rørleggerfirma har vært på befaring. Det foreligger nå en klar faglig anbefaling om at hvert hus bør ha eget vanninntak med egen vannmåler.

Avklaringene har avdekket/bekreftet at vannrørdelen av tiltaket ikke bare handler om å legge nye rør i grøft, men også om å tilknytte disse til kommunens nett. Når vannrørene er tilknyttet vil borettslaget ha en løsning med egne vannrør for hver boenhet/husrekke, som vil si bedre driftssikkerhet og iht. dagens standard.

Faglig anbefaling er helt klart at tilknytningen bør inkluderes i pågående prosjekt. Både fordi eksisterende vannrør er gamle, med risiko for at det kan oppstå akutt behov for reparasjon, og fordi det er livsløpsøkonomisk gunstig å fullføre dette samtidig med pågående prosjekt. Tilknytningen til kommunens nett, og arbeid med tilkoblinger i husene er ikke mulig innenfor dagens kostnadsramme.

Oppsummert
a) Borettslaget vil innenfor allerede vedtatt budsjettramme (ref. e-post fra styret av 25. februar 2026 - vedrørende informasjon om rørrehabilitering);

- legge nye avløpsrør og koble de på kommunens nett.
- klargjøre for separering av spillvann og overvann slik at kommunen kan koble på når de skal grave i gaten.
- legge nye vannrør klart til at hvert hus kan få eget vanninntak med egen vannmåler.

b) Styret ber om tilslutning til økt låneramme for å inkludere tilknytning av vannrør til kommunens nett i pågående prosjekt:

Med utvidet låneramme på inntil kr. 400.000,- ink. mva. vil det la seg gjøre å tilkoble de nye vannrørene slik at denne delen av ledningsnettet også blir helt fullført for fremtiden gjennom pågående prosjekt. Arbeider som gjøres innenfor den utvidede lånerammen vil da være:

- etablering av **to nye vanninntak** fra kommunens nett (utenfor nr. 18 og ved nr. 37)

- tilkobling til innvendige vannrør og klargjøring for installasjon av vannmålere i **nr. 18, 33 og 35**
- blending av eksisterende rørstrekk som i dag går mellom husene (18–20, 33–35 og 35–37)
- nødvendige tiltak knyttet til **jording** ved overgang fra metallrør til plastrør (ivaretas av elektriker)

Kommunen setter opp nye vannmålere kostnadsfritt, mens borettslaget dekker anboring ved de to nye inntakene, samt rørlegger- og elektrikerarbeid knyttet til tilkoblinger.

Kostnadsbeskrivelse
Som informert i ovennevnte e-post fra styret av 25. februar, er kostnadsrammen på allerede vedtatt prosjekt kr. 2 051 718,75 ink. mva. For også å kunne tilknytte vannrørene til kommunens nett, som beskrevet, er følgende priser innhentet for anborring og rørleggerarbeid; kr. 328.603,50 inkludert mva. I tillegg kommer elektrikerarbeid, estimert til kr. 45.000,- ink. mva.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Storgaten Borettslag onsdag 25.03.2026 kl. 19:00 - SOBBLs lokaler, St. Mariegate 112, kantine.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Ester Espelund

1.2 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Sissel Berger Steen

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 16
Antall fullmakter: Ingen
Antall stemmer: 16

I tillegg møtte:
Medeier/andre: 4
Fra SOBBL: Sissel Berger Steen

Vedtak:
Registreringen ble godkjent.

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:
Valgt ble: Henrik Agersborg-Sandøy og Lise Woodruff

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:
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 Økning av låneramme for å fullføre oppgradering av vannrør

På ekstraordinær generalforsamling ble det vedtatt at borettslaget fullfører rørrehabiliteringsprosjektet med endringer i utvendig del av prosjektet. Dvs. inkludert nye avløpsrør, klargjøring for separering av spillvann og overvann, samt å legge nye vannrør.

Avklaringer rundt nødvendige arbeider og kostnader av vannrørdelen var ikke kjent. Det er avdekket tilleggskostnader i forbindelse med tilkobling til kommunens nett.

Faglig anbefaling er helt klart at tilknytningen bør inkluderes i pågående prosjekt. Både fordi eksisterende vannrør er gamle med risiko for at det kan oppstå akutt behov for reparasjon, og fordi det er livsløpsøkonomisk gunstig å fullføre dette samtidig med pågående prosjekt. Det er hentet inn pris for tilknytning av vannrørene til kommunens nett. Saken er beskrevet ytterligere i vedlegg 1.

Styret ber om tilslutning til å øke lånerammen med inntil kr. 400.000,- for å kunne følge faglig anbefaling om å tilknytte også vannledningene til kommunens nett innenfor pågående rørrehabiliteringsprosjekt.

Vedtak:
Det ble vedtatt å øke lånerammen med kr 400 000 for å gjennomføre beskrevet løsning for rehabilitering av vannrør.
(enstemmig)

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2025 til ordinær generalforsamling 2026.

I budsjettet er det foreslått kr 112 000 i styrehonorar. Av den summen er kr 92 000 vanlig styrehonorar. Resterende 20 000 er en engangssum, kun for denne perioden, som kompensasjon for ekstra mye arbeid for styret i forbindelse med rørfornyingsprosjektet.

Forslag 1 er å innvilge 112 000

Forslag 2 er å innvilge kr 92 000

Vedtak:
Styret honoreres med kr. 112.000 til intern fordeling i styret. Dette inkluderer ekstra honorar med kr. 20.000 (engangssum) som kompensasjon for ekstra mye arbeid i forbindelse med rørfornyingsprosjektet.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Ester Espelund er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Ester Espelund

6.2 Valg av styremedlem for 2 år

Leif Morten Halvorsen er på valg. Han ønsker ikke gjenvalg.

Vedtak:

Valgt ble: Mona Nilssen Bjørnberg

6.3 Valg av varamedlem for 1 år

Ann-Christin Haraldsen er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Ann-Christin Haraldsen

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Bjørnar Lund og Rolf Ketil Robberstad er på valg

Vedtak:

Valgt ble: Bjørnar Lund og Rolf Ketil Robberstad

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

Vedtak:

Valgt ble: Mona Nilssen Bjørnberg som delegat med Leif Morten Halvorsen som varadelegat.

Protokollen ble opplest før den ble signert.

Protokoll for Storgaten Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ester Espelund (sign.)	25.03.2026
Sekretær	Sissel Berger Steen (sign.)	25.03.2026
Protokollvitne	Henrik Agersborg-Sandøy (sign.)	25.03.2026
Protokollvitne	Lise Woodruff (sign.)	25.03.2026

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	Storgata 20F	H0101	1/1648	115	4	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ASKLIEN WENCHE IREN 250468*****	Eiendomsrett 1/1	STORGATA 20F 1724	Bosatt

Vegadresse: Storgata 20 F

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1724 SARPSBORG	Kirkesogn	02020101 Sarpsborg
Grunnkrets	111 Majorplassen	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	2 Gamle Sarpsborg		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
6	300043399		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	15.04.1950

6: Bygning 300043399: Rekkehus (131), Tatt i bruk 15.04.1950

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	115
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	115
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.04.1950	20.02.2009

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	39	0	39	0	0	0
H01	1	39	0	39	0	0	0
K01	0	37	0	37	0	0	0

Borettslag

Navn	Storgaten Borettslag	Org.nr	948473518
Adresse	Postboks 335, 1702 SARPSBORG	Ant. andeler	17

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

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	1/1647	5147.7	
Grunneiendom	1/1648	4704.5	

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

Utskriftsdato: 09.04.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	1648	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Storgata 20F, 1724 SARPSBORG								

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

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

Plantyper med treff

- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201501
Navn	Kommunedelplan sentrum 2019-2031
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.06.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/9130/201501%20Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20sist%20revidert%2020.10.22.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 662 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** H570_6 **KPBestemmelseHjemmel** hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø
	Delareal 4 705 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_01 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 4 677 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Lav bebyggelse **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 28 m^2
Arealbruk Veg,Nåværende

Delareal 4 677 m^2
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Delareal 4 662 m^2
KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavn H570_06

SARPSBORG BYGNINGSRÅD

J.-nr. 349/46 Anm. nr. 199/46

Ferdig attest

Under henvisning til bygningslovens § 142 meddeles, at det for

Sarpsborg Bolibyggelag

anmeldte bygningsarbeide på matr.-nr. 1648 ved Storgaten 18

nemlig våningshus av mur med 6 leiligheter

kan tas i bruk i overensstemmelse med den meddelte approbasjon

av 29/10 1946

Sarpsborg den 25. april 1950

bygningssjef.

SARPSBORG BYGNINGSRÅD

J.-nr. 349/46 Anm. nr. 199/46

Ferdig attest

Under henvisning til bygningslovens § 142 meddeles, at det for

Sarpsborg Boligbyggelag

anmeldte bygningsarbeide på matr.-nr. 1648 ved Storgaten 20,

nemlig våninghus av mur med 6 leiligheter

kan tas i bruk i overensstemmelse med den meddelte approbasjon

av 29/10 1946

Sarpsborg den 25. april 1950

bygningssjef.

SARPSBORG BYGNINGSRÅD

J.-nr. 349/46 Anm. nr. 199/46

Ferdig attest

Under henvisning til bygningslovens § 142 meddeles, at det for

Sarpsborg Boligbyggelag

anmeldte bygningsarbeide på matr.-nr 1648 ved Storgaten 22

nemlig våninghus av mur med 5 leiligheter

kan tas i bruk i overensstemmelse med den meddelte approbasjon

av 29/10 1946

Sarpsborg den 25. april 1950

bygningssjef.

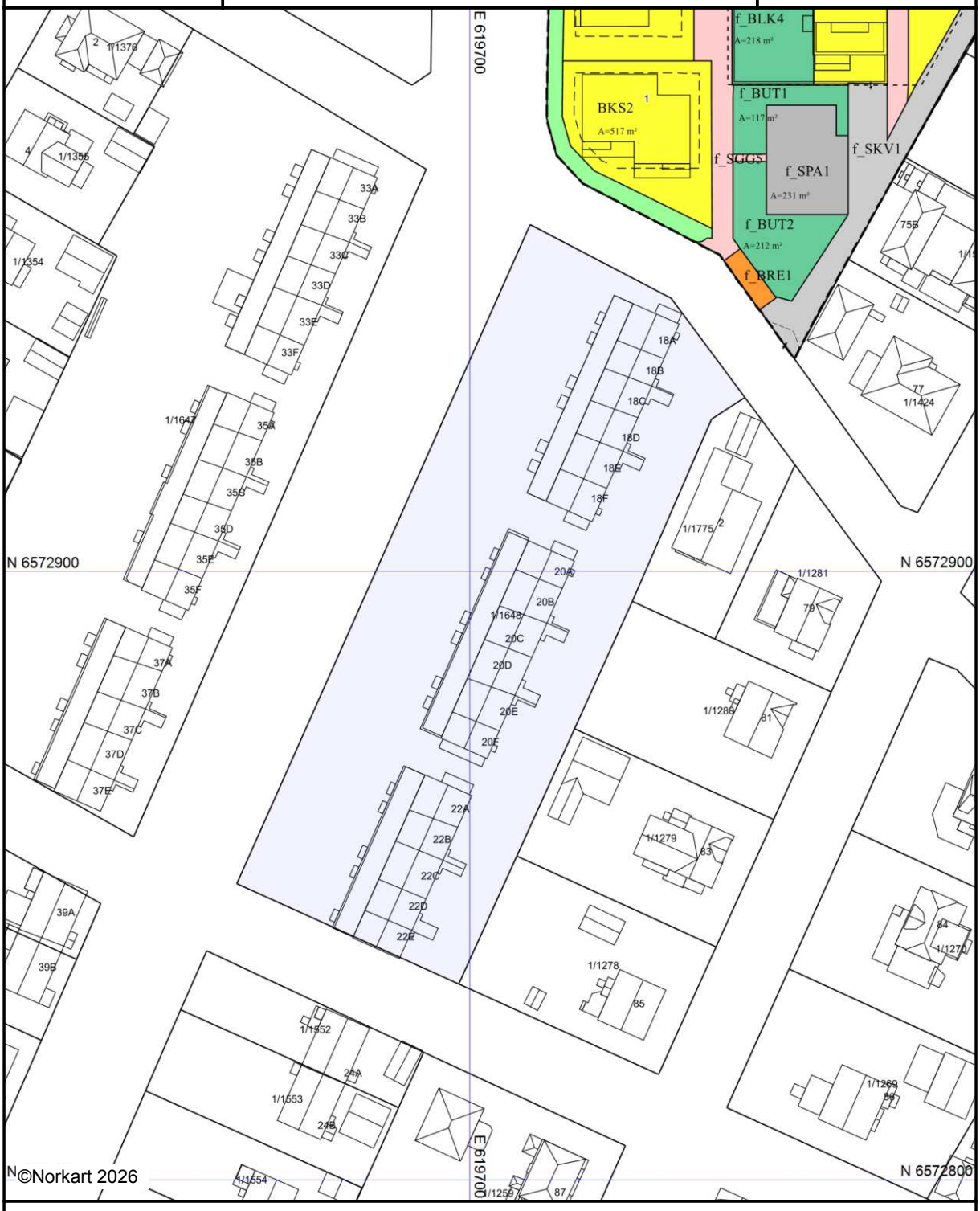
Sarpsborg kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/1648
Adresse: Storgata 20F
Utskriftsdato: 09.04.2026
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 PBL 2008

- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- Boligbebyggelse, blokker
- Undervisning
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsarealer
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Fortau
- Gangveg, gangareal eller gågate
- Parkering
- Vegetasjonsskjerm
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde

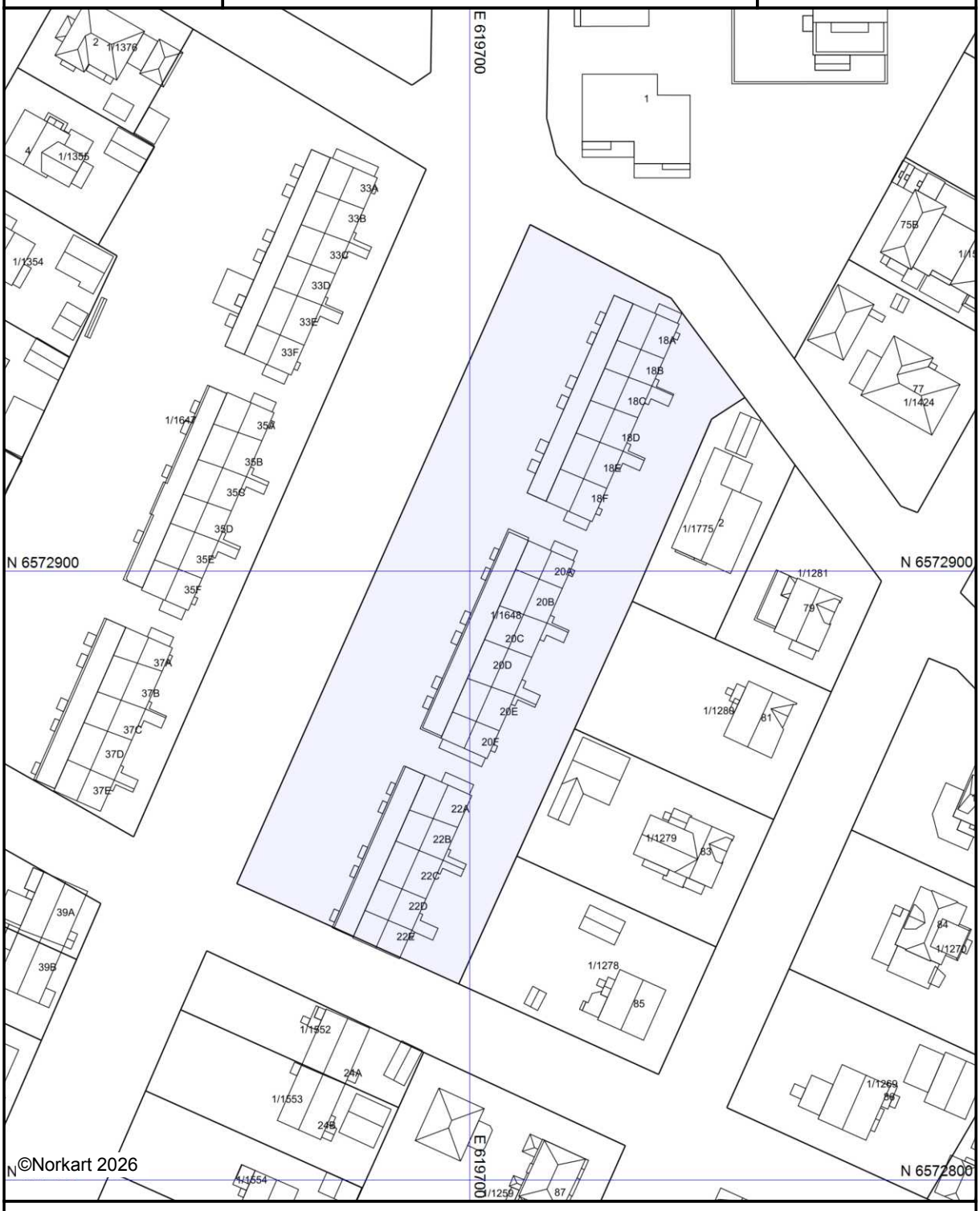
Sarpsborg kommune

Kommuneplan

Eiendom: 1/1648
Adresse: Storgata 20F
Utskriftsdato: 09.04.2026
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

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 1/1648		
Utskriftsdato	09.04.2026	**Antall datasett**	17

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.

4 Berørte datasett

- Gul liste
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kommunedelplan
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE

13 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-METERSSONE SJØ
- Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner – Fredete bygninger
- KVIKKLEIRE
- REGULERINGSPLAN
- VERNEVERDIVURDERING
- FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- Kulturminner - SEFRAK
- KVIKKLEIRE
- Oppheving av reguleringsplaner
- REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID

Gul liste

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	05.06.2025



Om datasettet

Tiltaket ligger innenfor et område med bygninger på gul liste. Bygningene på gul liste er vurdert til å ha verneverdi. Se sentrumsplanens bestemmelse § 4.16 a.

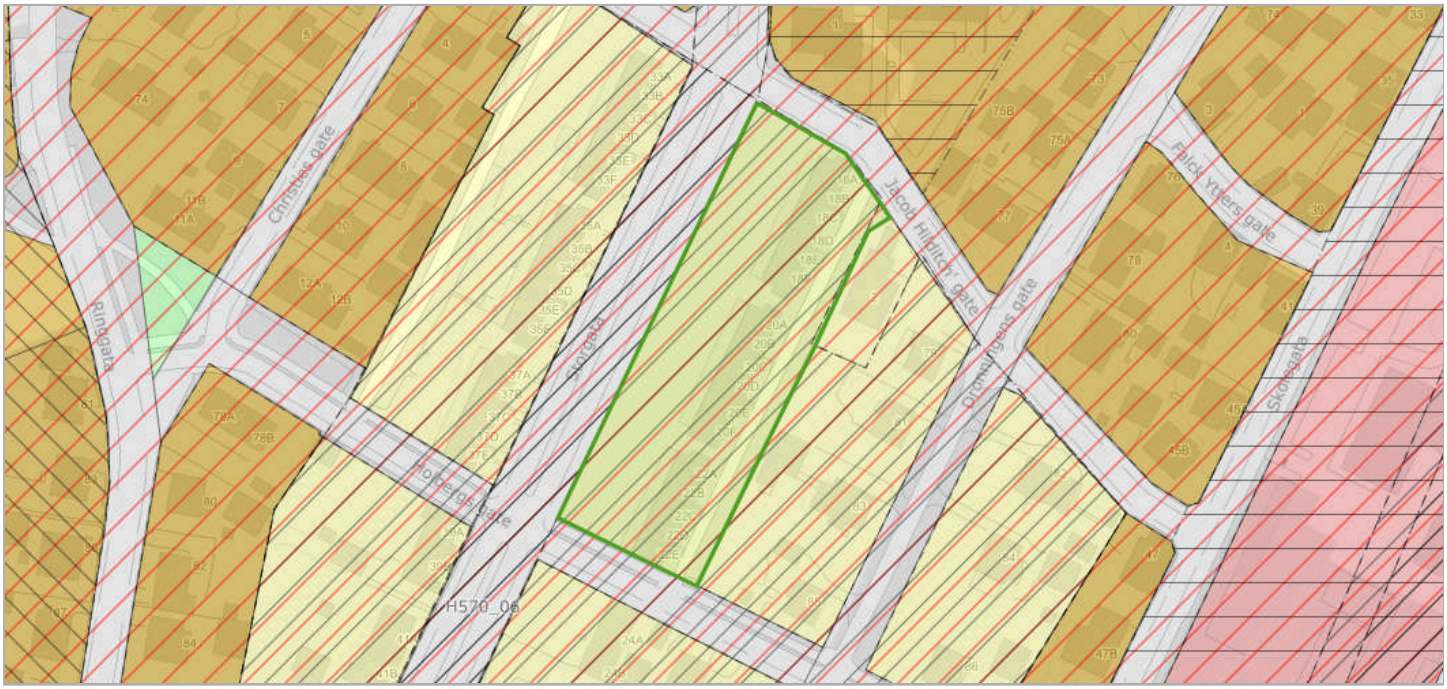
Kontaktperson: Elise Enoksen Moen

Tegnforklaring

Gul liste

Kommunedelplan

Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025


Christies gate
Ringgata
Jacob Aalls gate
Fjellveien
Fjellveien
Jacob Aalls gate
Fjellveien
Fjellveien
Fjellveien

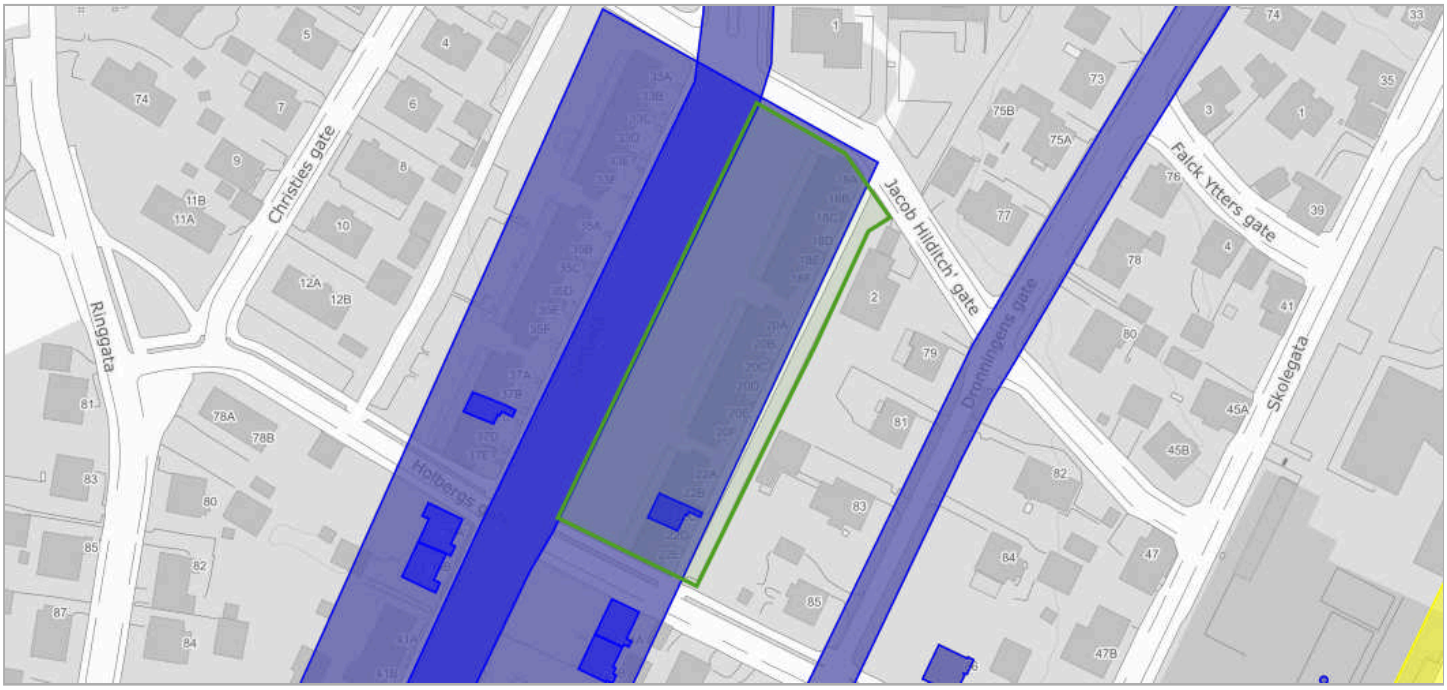
(570) Bevaring kulturmiljø	H570_06

Faresone

Fare	Hensynsonenavn
(310) Ras- og skredfare	H310_01

Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	08.04.2026



Om datasettet

På eiendommen er det registrert ett kulturminne eller en sikringssone for kulturminner. Mer informasjon kan finnes hos Riksantikvaren.

Tegnforklaring

Lokaliteter
Lokalitet
Enkeltminner
Enkeltminne

Enkeltminner

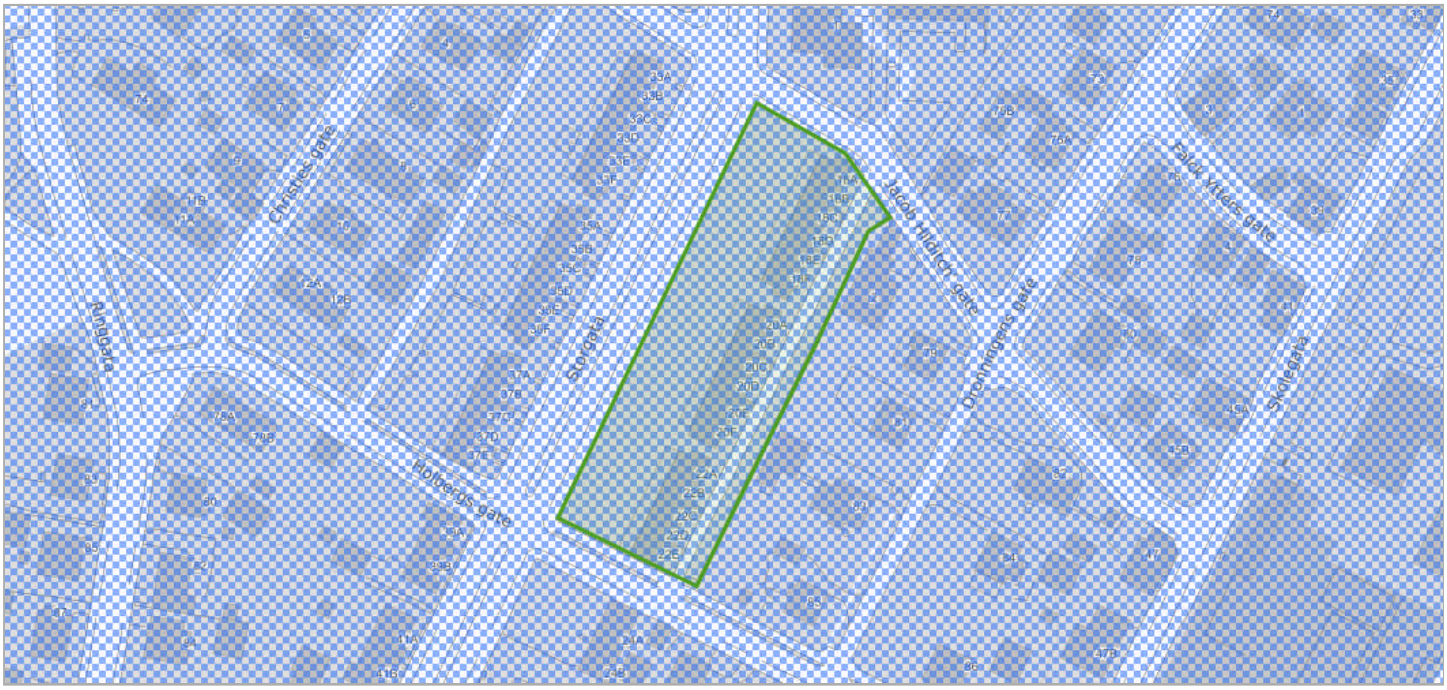
Navn	Kommune	KulturminneId	Kategori	Vernetype	Link til kulturminnesøk
REKKEHUS, STORGATA 22C, MAJORPLASSEN	3105	304203-2	E-BYG	PBL	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/304203)
Storgata	3105	304096-0	E-TEK	KOM	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/304096)
Storgata bebyggelse	3105	304203-1	E-UTE	KOM	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/304203)

Lokaliteter

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

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.12.2023



Om datasettet

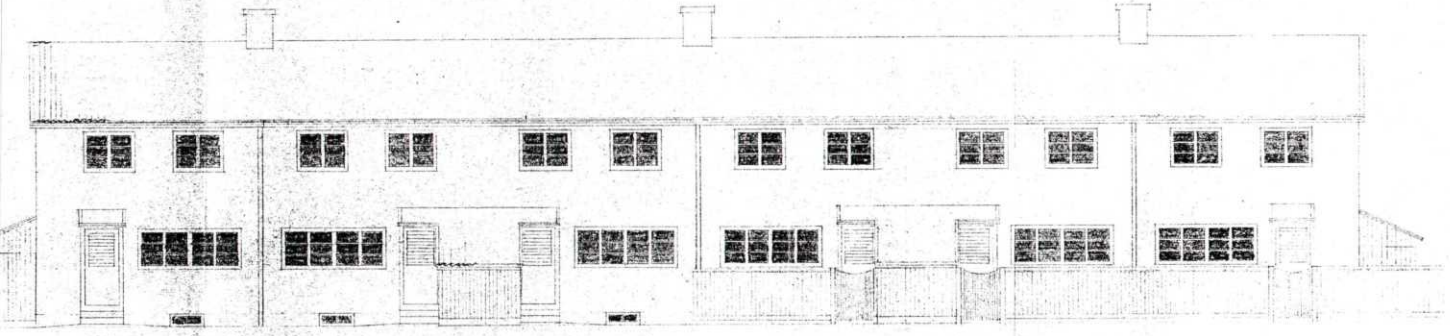
Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område med mulighet for marin leire, og grunnen kan derfor bestå av løsmasser, herunder kvikkleire. Kommunens aksomhetskart er imidlertid svært grovmasket.

Tegnforklaring

Stor

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Stor	Fyllmasse (antropogent materiale)



APPROBE
i S.bo g by
på fo i
b...gelser.

94.61
661
94.61
6/15

STUPGATEN, SARPSBORG. – REKKEHUS

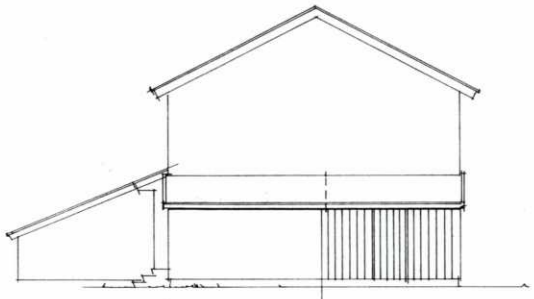
for...

Nr. dep. 604.
...

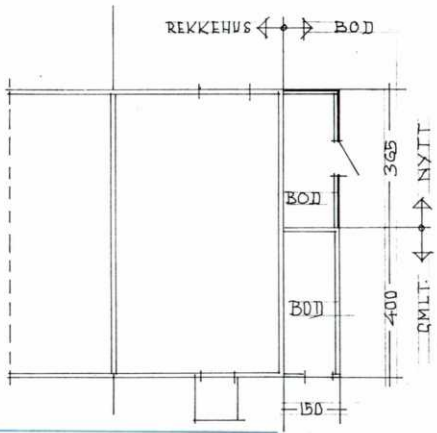
1/1648

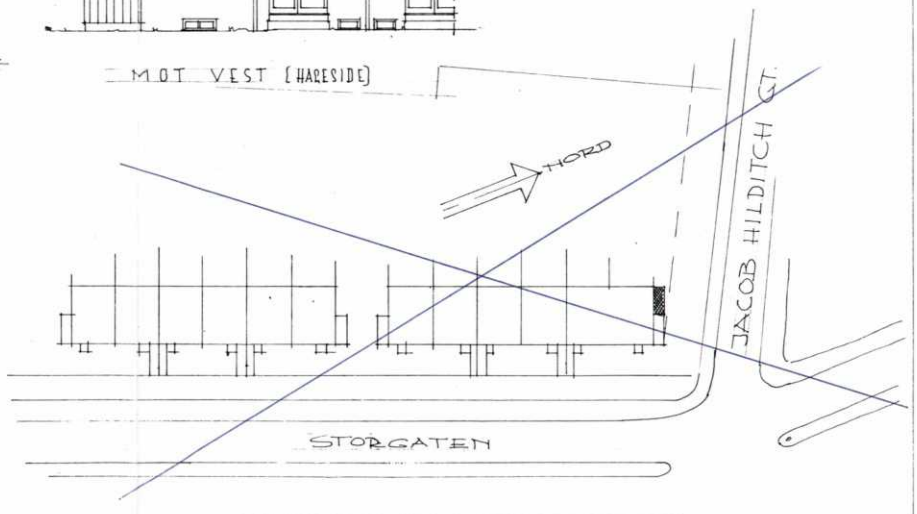
Sarpsborg
Bygningsråd J. nr. 77
1968.

APPROBERT
i S. borg bygningsråds møte 25/4 68
på de i skriv av 26/4 nevnte
betingelser.
Bygningssjefen.









Teknisk sjef i Sarpsborg
godkjent 17/6-93 Sak nr. 98/4850/2

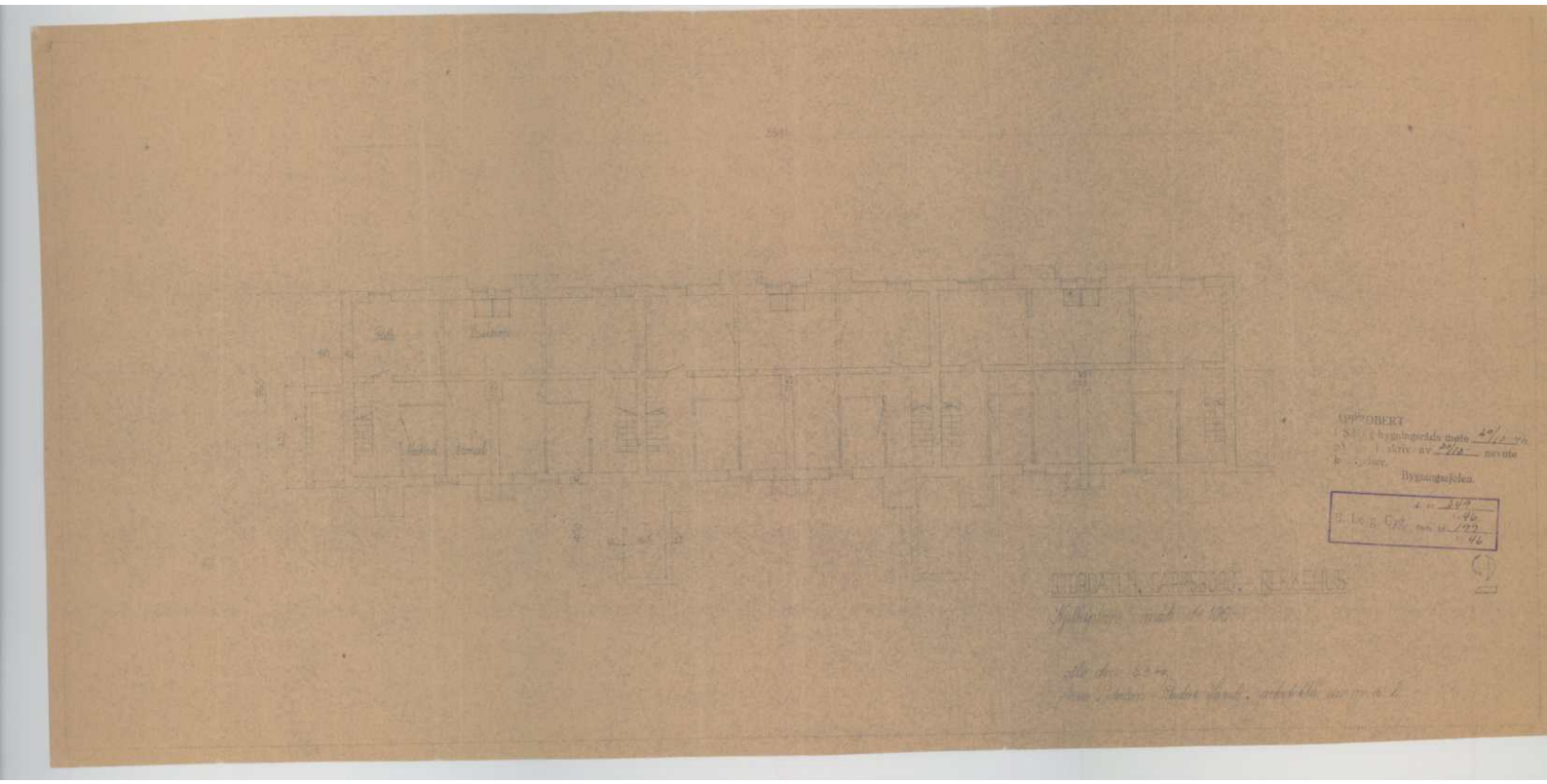
SARPSBORG OG OMEGN B.B.L.
REKKEHUS I STORGT.

TILBYGG
AV BOD

NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
ØSTFOLDAVD. ARKT. KONT.
PELLYGT. 61 S.BORG TLF. 54899

MÅL: 1:100
TEGNET: 22.3.68
SIGN. GS

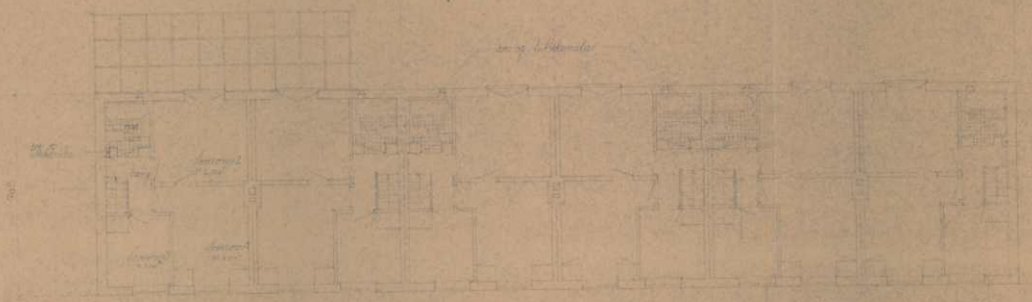
RETTET
TEGN. NR.



OPPTEGNET
i Stavanger byggingsråds møte 27/12 -46
og i skriv av 27/12 sendte
bygningssjefen.

Byggesaksjefen.

Ank. 387
-46
B. Lnr. Cpl. ank. 122
-46

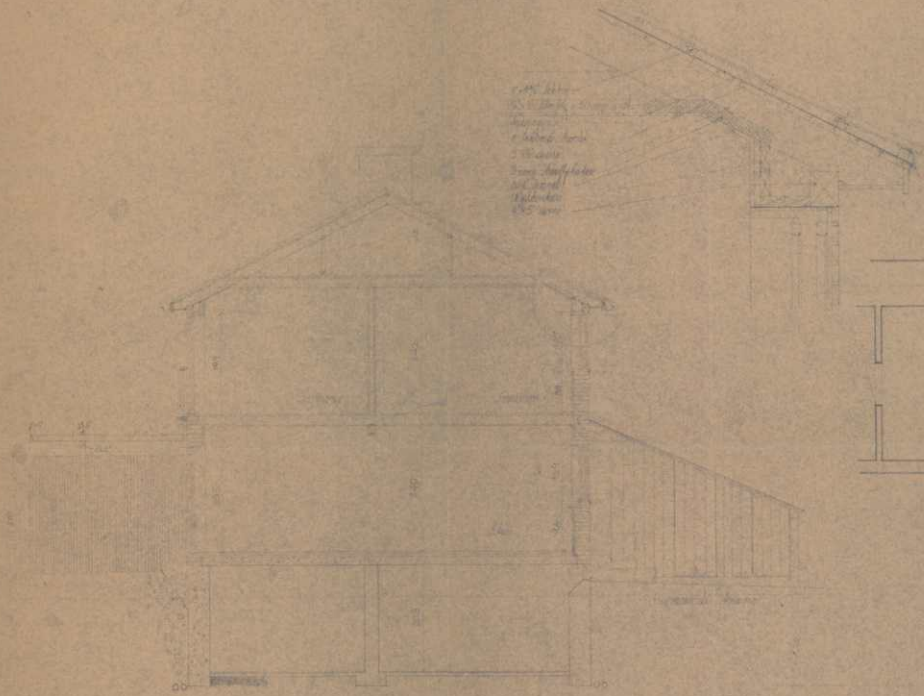


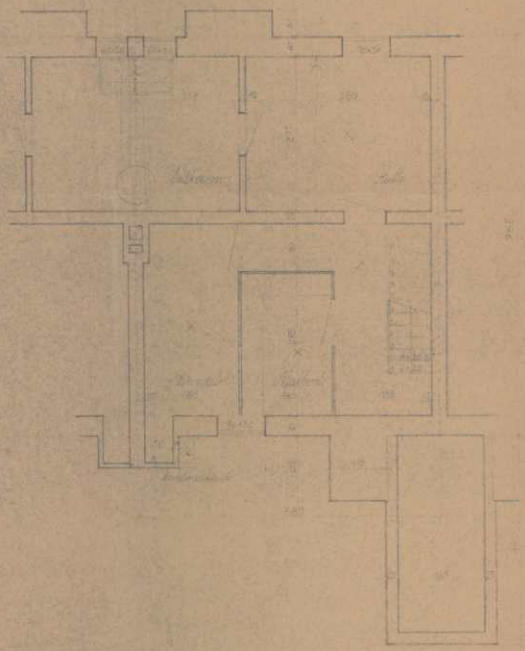
...ROBERT
...g byggingsrådets møte 29/10 46.
...i skrivs av 29/10 ... novbr.
...ner.
Byggingsrådet

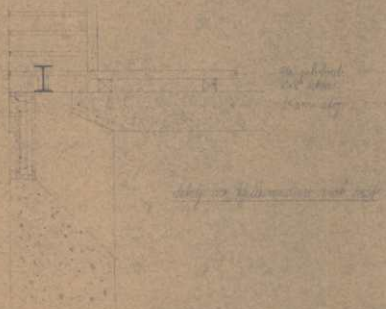
S. Log. F... 1 m. 1:50
146
1:20
146

...GATEN. SARPSBORG. REKKEHUS
Etasjeplan målt 1:50

Rt







GJØRSATEN, SARPSBORG. - BEBYGGELSE

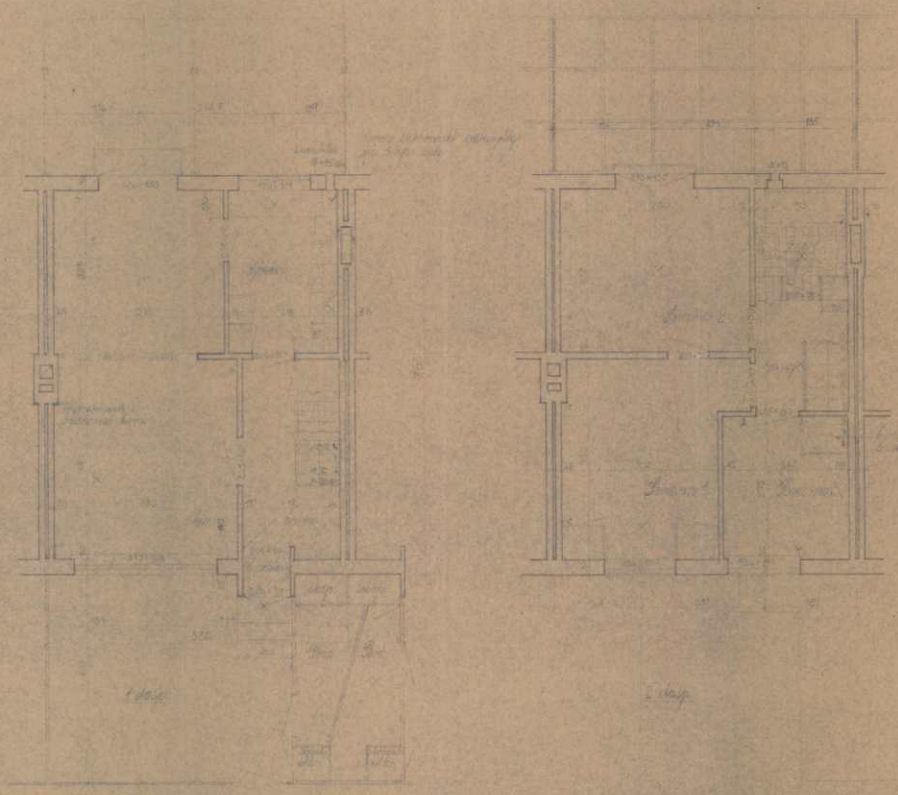
APPROBERT

I S.bo.g bygningsrådets møte 21/12 46

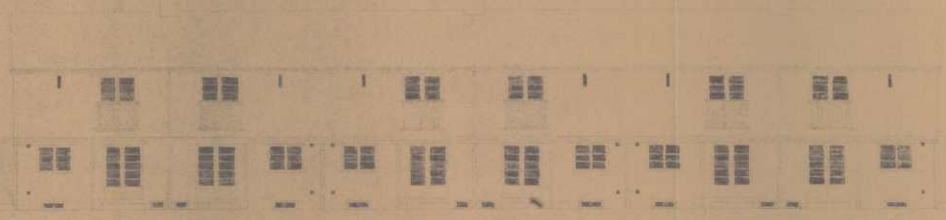
på dets vegne av 27/12 arkitekt

Byggesjef.

Byggingssjefen.

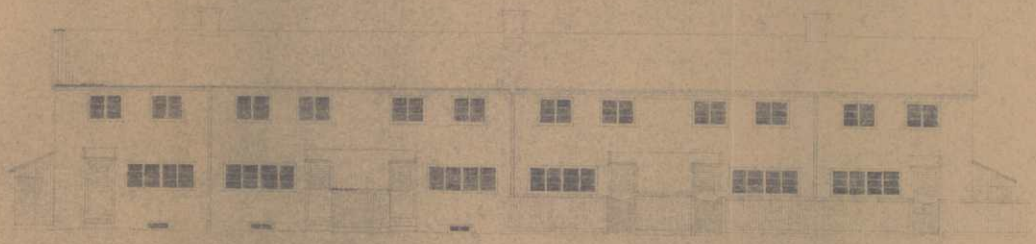


Byggingasafnið.



APPROBERT
i Stor bygningsråds møte 27/10 44
på vegne i skriv av 2/11 nevnte
b[illegible]ser.
Bygningsrådet.

[illegible]



APPROBERT
I S[illegible] bygningsrådsmøte 27/12 46
[illegible] av 31/12 tavnte
[illegible].
Bygningssjefen.

[illegible]

STORGATEN. SARPSBORG. FRYKHUS

Skisse nr. 1.

Sarpsborg 6/6
Arne Stabell Hans Jacob Stabell, arkitekter maa

Storgata 20F

Nabolaget Sandesund/Majorplassen - vurdert av 40 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

SKOLER

Sandesundsveien barneskole (1-7 kl...	5 min	
430 elever, 37 klasser	0.4 km	
Alvimhaugen barneskole (1-7 kl.)	13 min	
129 elever, 8 klasser	1.1 km	
Lande barneskole (1-7 kl.)	19 min	
421 elever, 22 klasser	1.7 km	
Childrens Intern. School Sarpsborg...	6 min	
267 elever, 15 klasser	2.4 km	
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.)	14 min	
553 elever, 38 klasser	1.3 km	
St. Olav videregående skole	7 min	
860 elever, 42 klasser	0.6 km	
Seiersborg videregående skole	10 min	
52 elever	6.4 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Storgata 26	2 min	
Linje 136	0.2 km	
Sarpsborg stasjon	19 min	
Linje RE20	1.6 km	
Oslo Gardermoen	1 t 30 min	

BARNEHAGER

Grotterødløkka (0-5 år)	3 min	
63 barn	0.2 km	
Alvim barnehage (1-5 år)	12 min	
25 barn	1 km	
St Olavs barnehage (0-5 år)	13 min	
101 barn	1.1 km	

DAGLIGVARE

Meny Sarpsborg	11 min
Coop Extra Alvim	13 min

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

VARER/TJENESTER

Storbyen	11 min
Apotek 1 Bjørnen	11 min
Sarpsborg Vinmonopol	11 min

SPORT

Sandesundsveien skole	4 min
Sarpsborghallen - flerbrukshall	4 min
InterPadel Sarpsborg	8 min
SATS Sarpsborg	11 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

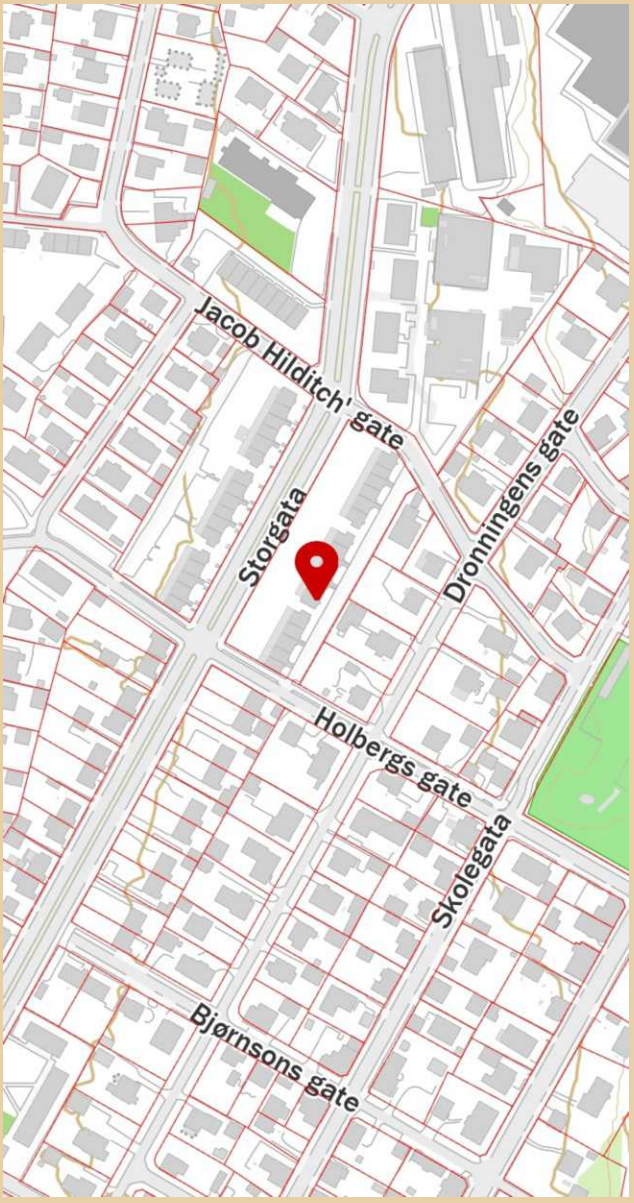
Gateparkering
Lett 89/100

Trafikk
Lite trafikk 83/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 80/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	**Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.**	**Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.**	**BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.**	**Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.**

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Storgata 20F, 1724 Sarpsborg
Gnr. 1, Bnr. 1648, andelsnr. 24 i STORGATEN BORETTSLAG, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193260067

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg
Saksbehandler: Ole Christian Arntsen
Telefon / Mobil: 69 15 70 00 / 917 70 256
E-post: ole.christian.arntsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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