PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

PELLYGATA 29

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

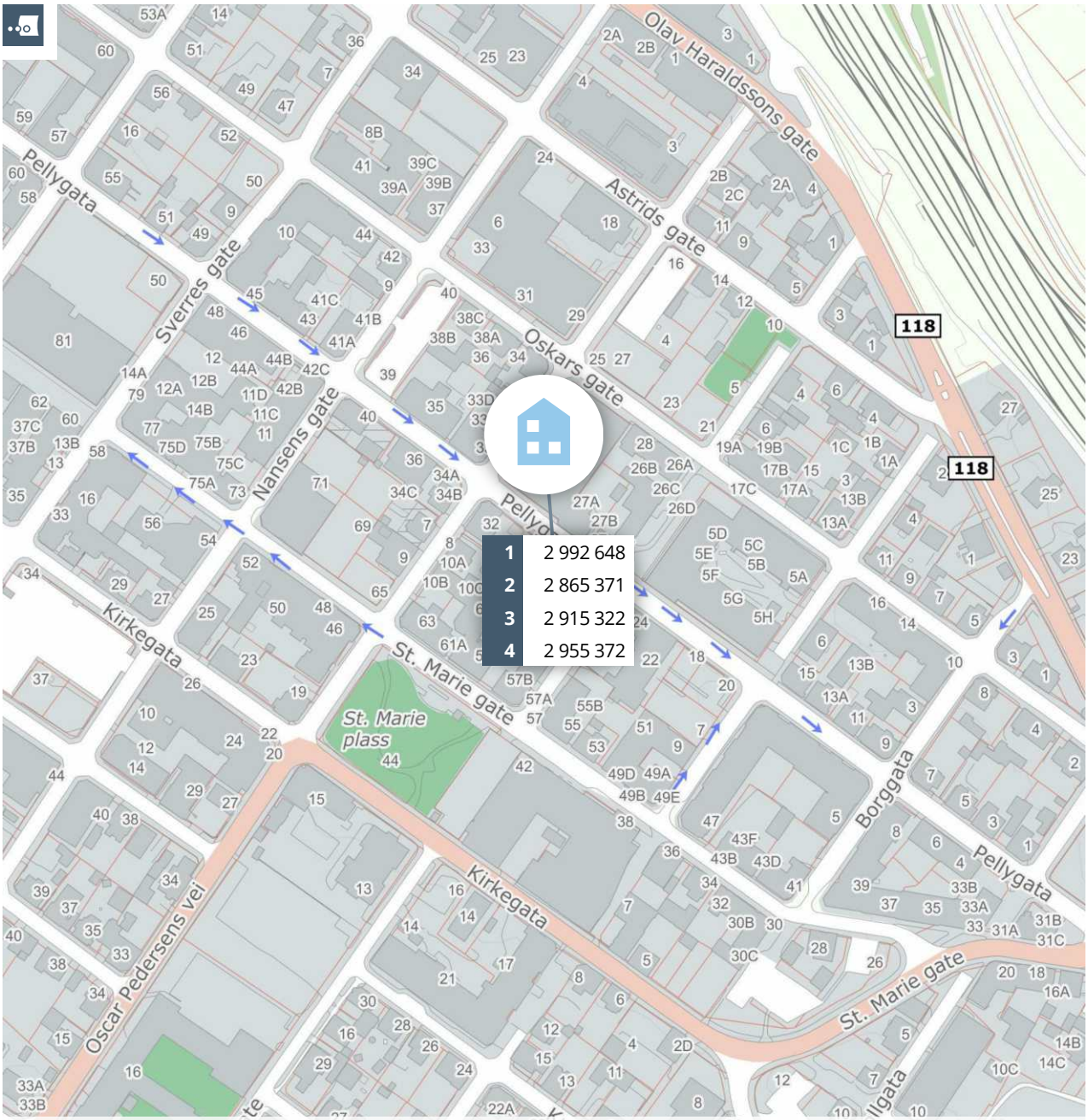
Opplysninger fra forretningsfører

Opplysninger fra kommunen

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

PELLYGATA 29

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 20.05.2025

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: Thor-Martin Frøyland.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Pellygata 29, 1706 SARPSBORG

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 2006

GNR 1 BNR 555 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS GRINA

Verdivurdert til

1 690 000

1 365 322	3 055 322	39 231
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	78 m²	5 m²	- m²	6 m²	- m²	- m²
Byggeår						2006

Fellesutgifter	10 627
Formue	41 427
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Pellygata 29 65 m² 2006	4. etg	2 sov		19.07.2023	1 590 000	**1 790 000**	1 202 648	2 992 648	**46 041**
2	Pellygata 29 75 m² 2006	2. etg	2 sov		23.11.2023	1 590 000	**1 500 000**	1 365 371	2 865 371	**38 205**
3	Pellygata 29 76 m² 2006	2. etg	2 sov		05.03.2025	1 650 000	**1 550 000**	1 365 322	2 915 322	**38 360**
4	Pellygata 29 76 m² 2006	3. etg	2 sov		17.08.2023	1 690 000	**1 590 000**	1 365 372	2 955 372	**38 886**

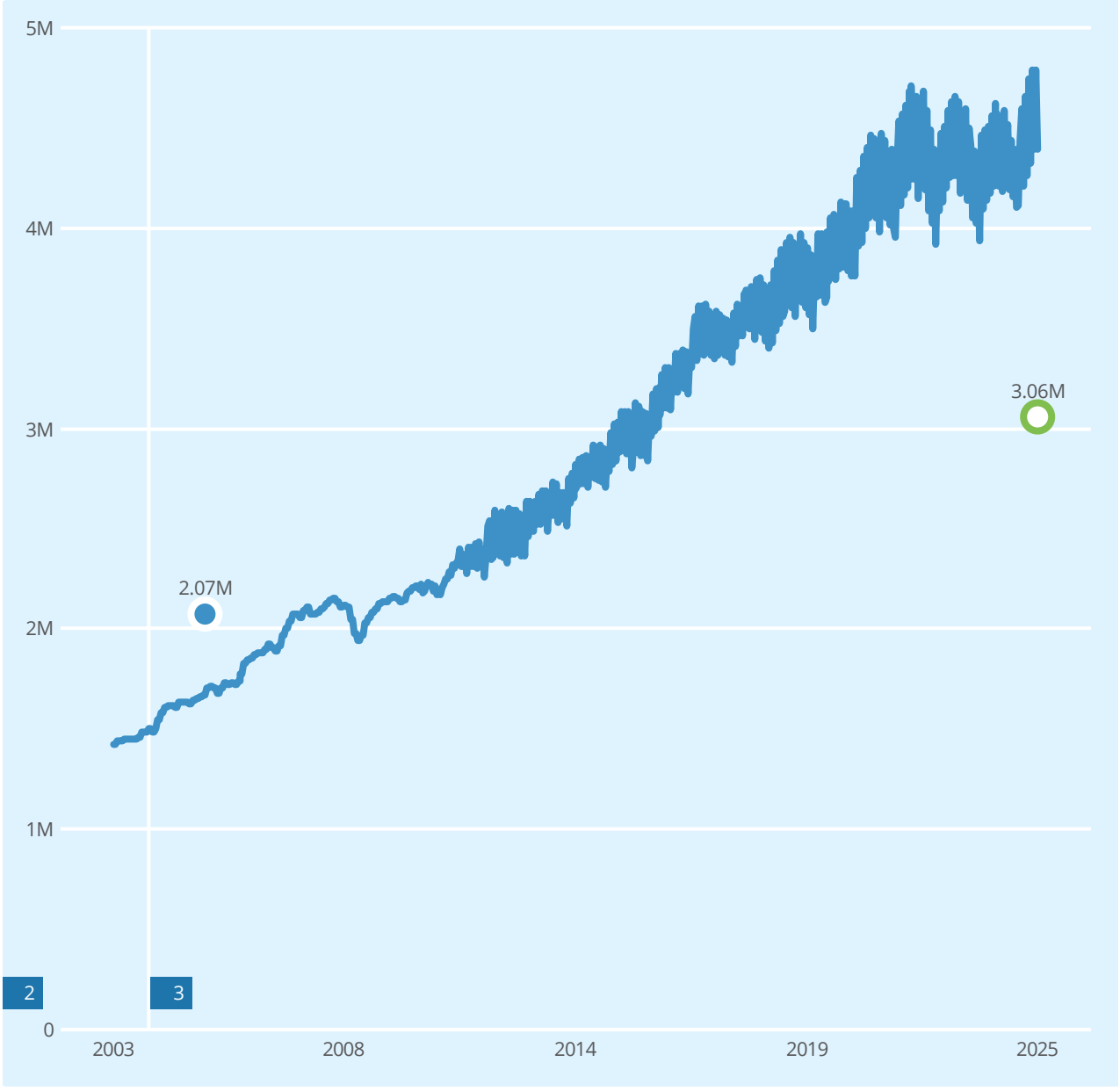
Flott andelsleilighet beliggende i 3. etasje med utsikt mot Glengshølen. Leiligheten inneholder 2 soverom, bad, stue, kjøkken og bod. utebod i svalgang i parkering i felles garasjeanlegg.

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 Blokk

3 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
08.02.2007	03.06.2007	09.07.2007	790 000	720 000	1 353 992	2 073 992	4

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ukjent fellesgjeld.

Leiligheter til salgs i GRINA grunnkrets nå

7
leiligheter til salgs

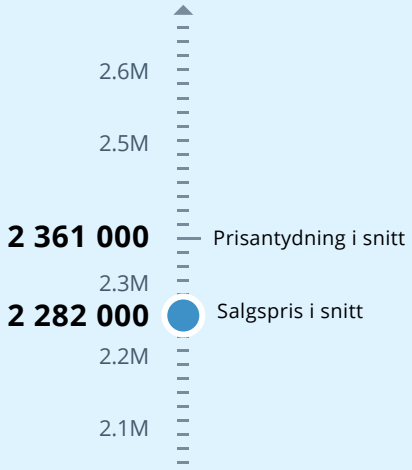


Annonsene har i snitt ligget ute i

36
dager

Leiligheter solgt i GRINA grunnkrets siste 6 mnd

14
leiligheter solgt

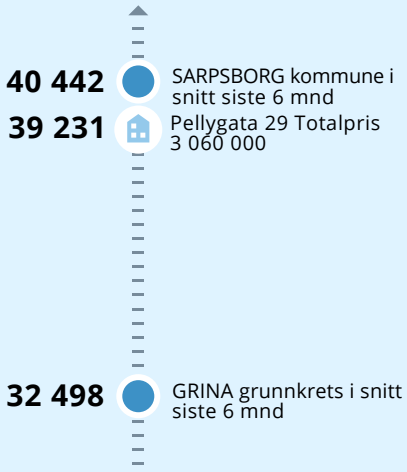


Solgt i snitt i løpet av

128
dager

for 3.7% under prisantydning

Analyse m²-priser



EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet i blokk, borettslag
Pellygata 29
1706 Sarpsborg



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 18/05/2025

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 bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:1, Bnr: 555
Hjemmelshaver:	Inger Marie Harlem
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	34
Byggeår:	2006
Tomt:	Felles 1661,1 m²
Kommune:	Sarpsborg (3105)

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Marthe-Kari Harlem (datter)
Befaringsdato:	12.05.2025
Fuktmåler benyttet:	Tramex
Vann:	Kommunalt
Avløp:	Kommunalt
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei

OM TOMTEN:
Sentrumstomt med bygninger mot inntilliggende gater. Pent opparbeidet uteområde med hellelagte gangstier og partier med singel i bakgården. Beplanting i kasser og potter.

OM BYGGEMETODEN:
Etasjeblokk med bærende fundamenter, bærende vegger og dekker i betong. Antatt også stålkonstruksjoner i bæresystem. Yttervegger mot balkonger og svalganger konstruert i isolert bindingsverk, og kledd med liggende panel. Øvrige fasader forblendet med tegl og malt murpuss. Trappe- og heishus kledd med steni-plater. Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass i trekarmer som er beslått utvendig. Glass merket med årstall 2005. Ytterdør av samme alder. Flat takkonstruksjon antatt tekket med sveiset takbelegg. Adkomst fra felles inngang og fra felles parkeringskjeller. Inngang til boliger fra svalganger. Leiligheten ligger i 3.etasje.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår i funksjonell stand, men alders- og bruksslitasje som tilsier at oppussing og fornyinger kan påregnes. Badet kan anses å ha kort gjenstående forventet brukstid og det er påvist noen sprukne fliser.

©mstr.no

www.bmtf.no

ANNET:
OPPVARMING!
-Elektriske ovner
-Varmekabler på badet

BRANNSIKKERHET:
-Røykvarsler montert
-Brannslange montert under kum på kjøkken.

DOKUMENTKONTROLL:

KILDER:
Oppdragsgiver
Egenerklæring
Kommunale opplysninger i meglerpakke
Eiendomsverdi.no
Sarpsborg kommunes innsynsløsning for byggesaker
Boligopplysninger fra forretningsfører i borettslaget

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

ENTRÉ: malt platekledning, slett hvitmalt, parkett
SOVEROM VED ENTRÉ: malt platekledning, slett hvitmalt, parkett
KJØKKEN: malt platekledning/fliser, slett hvitmalt, parkett
STUE: malt platekledning, slett hvitmalt, parkett
SOVEROM VED STUE: malt platekledning, slett hvitmalt, parkett
BAD: fliser, slett hvitmalt, fliser
BOD: malt platekledning, slett hvitmalt, parkett

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av boligen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er gitt begrenset med opplysninger om boligens historikk.

2022:
-Varmtvannsbereder er merket med produksjonsår 2022 og antas å være skiftet rundt dette året.

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

FELLESKOSTNADER:

Tot. felleskostnader pr. mnd: kr 10.627,– pr. md.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Leilighet 3.etg	78			6	75	3
Bod ved svalgang		5				5
SUM BYGNING	78	5		6	75	8
SUM BRA	83					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

LEILIGHET 3.ETASJE: entré, kjøkken, 2 soverom, stue, bad, bod.

BRA-e:

3.ETASJE: bod.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde leilighet: 2,40-2,41 meter.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Oppholdsvær på befaring. Bolig ubebodd og umøblert.

ANDRE MERKNADER:

©mstr.no

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Jostein Mathisen. Nøkler utlevert hos Privatmegleren Sarpsborg v/ Amalie Buvarp.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

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

18/05/2025



Jostein Mathisen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Fliser på vegger og slett hvitmalt tak.
-Mekanisk avtrekk, tilluft fra tilstøtende rom. Trekker ok ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:
-Benkeskap med servant og 1-greps blandebatteri
-Speil og belysning samt to skap over servant.
-Dusj på vegg med glassvegg og glassskyvedører mot dusjhjørne.
-Gulvstående toalett
-Opplegg og plass til vaskemaskin

Merknader:
-En flis ved rørgjennomføringer under servant har sprukket. Det ble påvist bom/hulrom under enkelte øvrige fliser og dette gir risiko for ytterligere oppsprekking.
-Servant har kraklelering i overflater. Kan føre til ytterligere skader og utettheter over tid.
-Dør og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er er risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning samt fuktskade på materialet.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Fliser på gulvet. Sluk plassert i lukket dusjhjørne.

Merknader:
-Det er sprukne fliser ved dør til soverom. Bom/hulrom er påvist under flere fliser og dette gir risiko for ytterligere oppsprekking som følge av mangelfull liming av fliser.
-Mykfuger har sprukket stedvis. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
-Vann renner til sluk ved spyling i dusjhjørne, men gulv for øvrig har ikke fall som leder vann til sluk. Ramme for dusjdører og vegger er tett og hindrer lekkasjevann i nå sluket. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.
-Det er ikke god sikring mot lekkasjer ut av rommet ved dører og risiko for dette er til stede.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2006

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Sluk 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

---

Merknader:
-Membranen har en alder som tilsier at forventet brukstid har passert. Eldre membraner gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon. Dusjing i lukket kabinett med avløp til sluk anbefales ved videre bruk.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vanninstallasjonen er fra 2006

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. Avkast ut.

-Innredning med profilerte fronter. Høye overskap med foring mot himling
-Laminat benkeplate. Fliser på vegg over benk
-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri
-Automatisk lekkasjestopper installert

Merknader:
-Kjøkkeninnredning fra 2006 fremstår funksjonell, men med noe slitasje og enkelte avvik.
-Det er påbegynt svelling under benk ved plass for oppvaskmaskin. Manglende fuktsikring under platen gjør at denne sveller ved damp fra oppvaskmaskin.
-Åpne skjøter og lameller i parkett gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende.
-Fuge mellom benk og vegg har sprukket og her kan vann renne ned bak innredningen og gi fuktskader.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Overflater og innredninger i øvrige rom er funksjonelt, men med noe slitasje og behov for fornyinger.

Merknader:
-Åpne skjøter og lameller i parkett gir økt risiko for svelling og vannskader ved vasking, vannsøl eller lignende.
-Punktvis knirk og fjæring i gulv pga ujevnt undergulv.
-Punktvis avflassing og oppsprekking i slett hvitmalt himling. Ufagmessig utførelse er som oftest årsak.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass i trekarmer som er beslått utvendig. Glass merket med årstall 2005.
Ytterdør av samme alder.

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

Merknader:
-Det er stedvis ikke tett mellom karmer og utvendig omramming/tetting og dette gir risiko for vanninntrenging over tid.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater, se under.

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

BALKONG 6m²:
Utgang fra stue til balkong med utkraget betonggulv og plastheller over. Forskriftsmessig utformet rekkverk.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Det er lite fall på gulvet og dette sammen med lagte plastheller gir begrenset avrenning av overflatevann. Dette gir økt fuktbelastning på betong og reduserer normal forventet levetid.
-Beslag i overgang gulv-vegg har rust og dette reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til vanninntrenging over tid.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2006

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Vanntilførsel i plastrør (rør-i-rør). Avløpsrør i støpejern og plast.

-Stoppekran er plassert i fordelingsskap for rør-i-rør og fungerer ved test på befaring.
-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.
-Fordelingsskap og rør-i-rør system har drenering ut på våtrom.

Merknader:
-Rør-i-rør ligger ikke i komplett system da det ikke er benyttet veggbokser eller endetetting ved tilkobling på kjøkken. Ved eventuelle lekkasjer så vil ikke vannet ledes til fordelingsskap og videre til våtrom/sluk og skader på konstruksjoner og innredning på kjøkken kan oppstå.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2022

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder mekret med produksjonsår 2022 er plassert i skap under kjøkkenbenk. Det går slange fra sikkerhetsventil til avløp og det er montert automatisk lekkasjestopper. Lekkasjesikring anses som ivaretatt.

Merknader:
-Skapbunn under bereder er ikke understøttet eller forsterket og tyngden av bereder kan føre til nedbøyning og skader over tid.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2006

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilførsel av friskluft via ventiler i yttervegger. Mekanisk avtrekk fra bad og bod som styres fra kjøkkenventilator.

-Det trekker ok ved test med papirark på avtrekksventiler.
-Normal løsning for ventilasjon i henhold til boligens alder.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 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 2021

Det elektriske anlegget ble installert i 2006

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORSKRIFT TIL AVHENDINGSLOVA § 2-18:
For å avklare om det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, skal den bygningssakkyndige finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Siste tilsyn ble utført 04.06.2021 og det foreligger ikke pålegg om utbedringer. Anlegg er derfor kun enkelt beskrevet.

-Sikringsskap med automatsikringer som antas å være fra byggeår.
-10 kurser inkludert hovedbryter.
-Hovedsakelig skjult anlegg.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:
-Siste kontroll ble utført 04.06.2021.
-Det er mottatt tilfredsstillende tilbakemelding på utbedring av avvik.

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.
-Det gjøres oppmerksom på at kontroll utført av Det lokale el-tilsyn utføres som stikkprøve og er ikke en komplett kontroll av hele anlegget. Generelt anbefales det utvidet kontroll av eldre anlegg og spesielt ved eierskifte hvor bruk og belastning ofte endres.
-Plugg og stikkontakt for tilkobling av varmtvannsbereder er vanskelig plassert bak fast vanninstallasjon.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHET/ENDRINGER:
-Planløsning og bruk av rommene samsvarer med tegninger fra byggesaksarkivet.

FERDIGATTEST:
-Det foreligger ferdigattest for nybygg/boligblokk. Pellygata 29. Datert 29.01.2007

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

-En flis ved rørgjennomføringer under servant har sprukket. Det ble påvist bom/hulrom under enkelte øvrige fliser og dette gir risiko for ytterligere oppsprekking.
-Servant har kraklelering i overflater. Kan føre til ytterligere skader og utettheter over tid.
-Dør og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er er risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning samt fuktskade på materialet.

1.1.2 Bad Overflate gulv

-Det er sprukne fliser ved dør til soverom. Bom/hulrom er påvist under flere fliser og dette gir risiko for ytterligere oppsprekking som følge av mangelfull liming av fliser.
-Mykfuger har sprukket stedvis. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
-Vann renner til sluk ved spyling i dusjhjørne, men gulv for øvrig har ikke fall som leder vann til sluk. Ramme for dusjdører og vegger er tett og hindrer lekkasjevann i nå sluket. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.
-Det er ikke god sikring mot lekkasjer ut av rommet ved dører og risiko for dette er til stede.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

-Membranen har en alder som tilsier at forventet brukstid har passert. Eldre membraner gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon. Dusjing i lukket kabinett med avløp til sluk anbefales ved videre bruk.

2.1 Kjøkken Kjøkken

-Kjøkkeninnredning fra 2006 fremstår funksjonell, men med noe slitasje og enkelte avvik.
-Det er påbegynt svelling under benk ved plass for oppvaskmaskin. Manglende fuktsikring under platen gjør at denne sveller ved damp fra oppvaskmaskin.
-Åpne skjøter og lameller i parkett gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende.
-Fuge mellom benk og vegg har sprukket og her kan vann renne ned bak innredningen og gi fuktskader.

3.1 Andre rom

-Åpne skjøter og lameller i parkett gir økt risiko for svelling og vannskader ved vasking, vannsøl eller lignende.
-Punktvis knirk og fjæring i gulv pga ujevnt undergulv.
-Punktvis avflassing og oppsprekking i slett hvitmalt himling. Ufagmessig utførelse er som oftest årsak.

4.1 Vinduer og ytterdører

-Det er stedvis ikke tett mellom karmer og utvendig omramming/tetting og dette gir risiko for vanninntrenging over tid.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

-Det er lite fall på gulvet og dette sammen med lagte plastheller gir begrenset avrenning av overflatevann. Dette gir økt fuktbelastning på betong og reduserer normal forventet levetid.
-Beslag i overgang gulv-vegg har rust og dette reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til vanninntrenging over tid.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

-Rør-i-rør ligger ikke i komplett system da det ikke er benyttet veggbokser eller endetetting ved tilkobling på kjøkken. Ved eventuelle lekkasjer så vil ikke vannet ledes til fordelingsskap og videre til våtrom/sluk og skader på konstruksjoner og innredning på kjøkken kan oppstå.

6.2 Varmtvannsbereder

-Skapbunn under bereder er ikke understøttet eller forsterket og tyngden av bereder kan føre til nedbøyning og skader over tid.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Sarpsborg

Oppdragsnr.
193250084

Selger 1 navn
Marthe-Kari Harlem

Gateadresse
Pellygata 29

Poststed	Postnr
SARPSBORG	1706

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Inger Marie Harlem

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2007

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 17

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fellesforbundet LO

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

Document reference: 193250084

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

Svar | Nei

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 | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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 | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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 | Nei

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

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

Document reference: 193250084

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193250084

Tilleggskommentar

Rørlegger sjekker rør i benken i dag 12. mai

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: 193250084

E-Signing validated

secured by nets

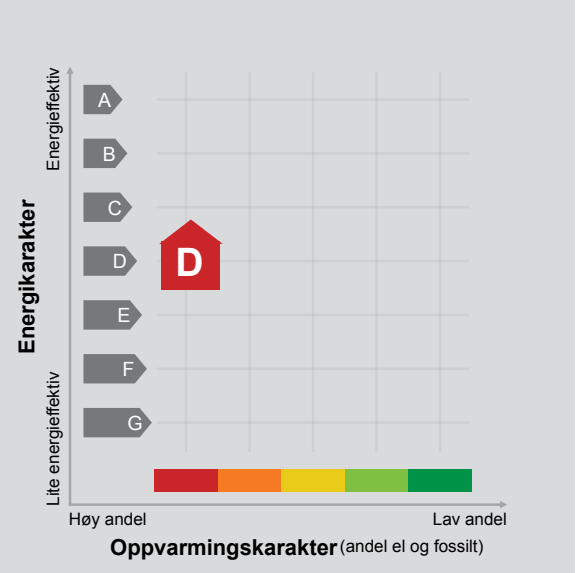
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marthe Kari Harlem	9406aa4498434ffb7075b5 95839884a1a8b72518	12.05.2025 07:18:07 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 193250084

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Pellygata 29
Postnummer	1706
Sted	SARPSBORG
Kommunenavn	Sarpsborg
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	555
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	22955918
Bruksenhetsnummer	H0311
Merkenummer	Energiattest-2025-122864
Dato	20.05.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Redusér innetemperaturen
- Montere automatikk på utebelysning
- Tiltak utendørs

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2006
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	83
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 17: 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.

Kursiv Eiendomsmegling AS
E-post: amalie.buvarp@privatmegleren.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **St. Olav Borettslag**

30.04.2025

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 30.04.2025

Boligselskap:	St. Olav Borettslag
Organisasjonsnr:	986 861 335
Gnr./bnr:	1 / 555
Eier(e):	Inger Marie Harlem
Andelsnr:	34
Adresse:	Pellygata 29, 1706 Sarpsborg
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/stolav/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/stolav/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, innkalling/protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	If Skadeforsikring, avtalenr. SP6279019
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet

· **Parkeringsbestemmelser:** Forr.fører besitter ikke oversikt over fordeling av plasser.

Informasjon om lån pr 01.04.25:

Bank:	Handelsbanken
Lånenummer:	9486.70.67684
Nominell rente (flyt):	5,85 %
Avdragsfrihet til:	2027
Innfrielsesår:	2060
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	4
Saldo pr 01.04.2025:	kr 53 471 627
Andel av saldo:	kr 1 365 322
IN-ordning:	Ja

Individuell nedbetaling kan gjøres to ganger pr år, 30.03 og 30.09.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 4.244,– pr. md.
Lånekostnader (renter)	kr 6.383,– pr. md.
Tot. felleskostnader pr. mnd:	**kr 10.627,– pr. md.**

Estimerte avdrag for andelen etter avdragsfri periode er over: ca. kr 1.000,- pr mnd.

Felleskostnader inkluderer:
Kommunale avgifter, forretningsførsel, revisor, bygningsforsikring, heis, kabel-TV og andre drift- og vedlikeholdskostnader, eiendomsskatt, felles strøm, vaktmester, renhold, styrehonorar.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 41 427	kr 1 365 322

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6570,- ink mva.

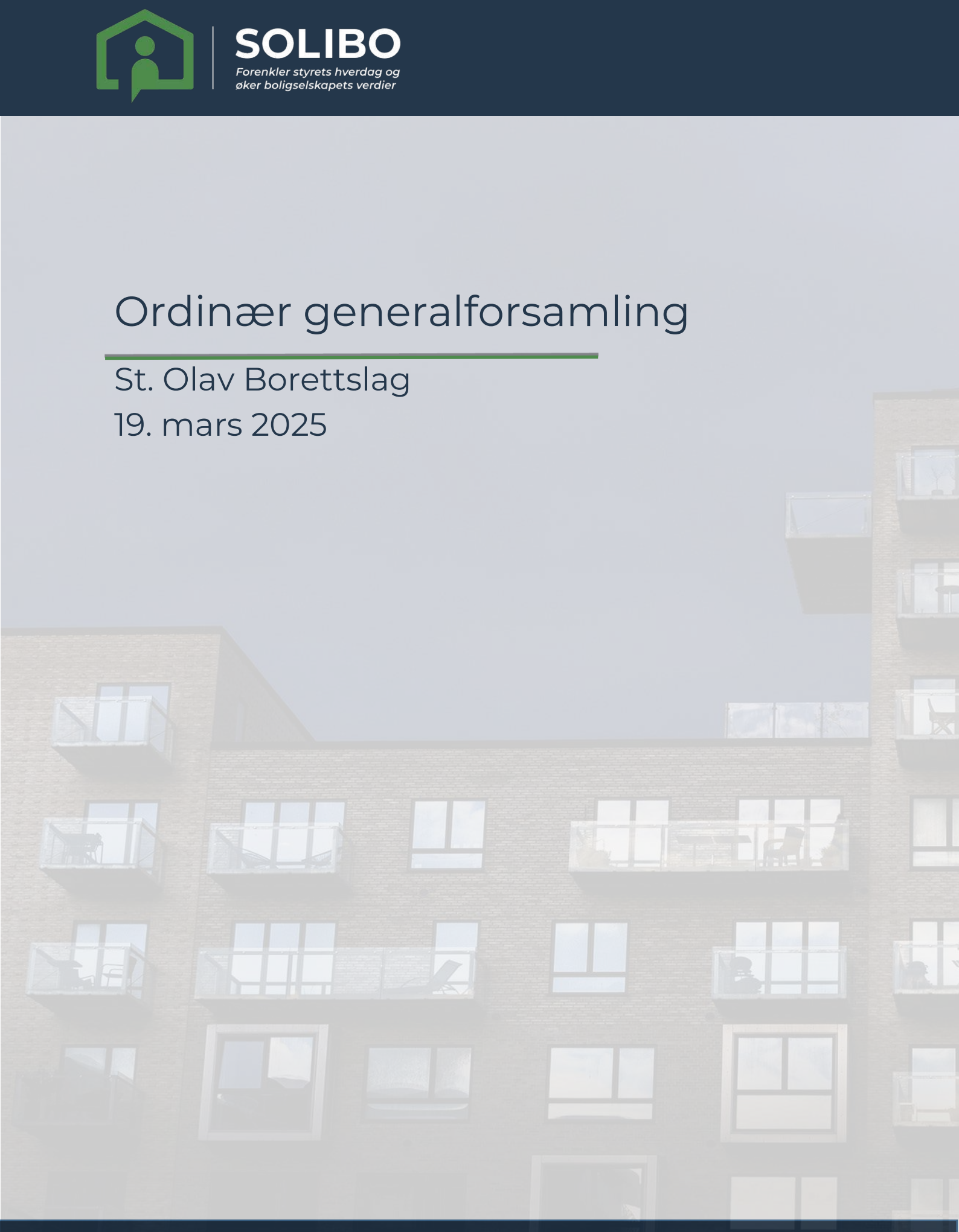
Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinær generalforsamling

St. Olav Borettslag
19. mars 2025



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

Det følger av borettslagsloven § 7-4 (4) at

> «*Styret avgjer korleis generalforsamlinga skal gjennomførast.*
>
> *Generalforsamlinga skal gjennomførast som fysisk møte dersom minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det. Styret kan setje ein frist for når eit krav om fysisk møte kan fremjast. Fristen kan tidlegast gå frå andelseigarane har blitt informerte, om kva saker generalforsamlinga skal behandle, og må vere så lang at andelseigarane får rimeleg tid til å vurdere om dei skal fremje krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom generalforsamlinga ikkje blir gjennomført som fysisk møte, må styret syte for ei forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at krava til generalforsamling i lova er oppfylte. Systema må sikre at deltakinga og røystinga kan kontrollerast på ein trygg måte, og det må brukast ein trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakarene.*»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.
Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til eiere i St. Olav Borettslag

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Generalforsamling gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:	**19.03.2025**
Tidspunkt:	**kl. 18:00**
Sted:	**Filadelfia, Astrids gate 18, Sarpsborg**

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1 KONTSTITUERING3ÅRSREGNSKAP FOR 2024

2 ÅRSRAPPORT FOR 2024

3 ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

4 GODTGJØRELSE TIL STYRET

5 VALG AV TILLITSVALGTE

6 INNKOMMEN SAK; ENDRING AV VEDTEKTENES § 2

1 KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2 ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Jon Helgesen	På valg:	2025
Styremedlem	Nanna Johansen	På valg:	2025
Styremedlem	Geir Arnesen	På valg:	2026
Varamedlem	May Irene Oddane	På valg:	2025
Varamedlem	Rolf Aiko	På valg:	2025
Valgkomitè	Sissel Nilsen	På valg:	2025
Varamedlem	Bente Krogfoss	På valg:	2025

Kontaktinformasjon

Borettslagets hjemmeside: https://home.solibo.no/hp/stolav

Borettslaget har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: **Solibo AS**

Revisor

Navn: **Solhøi Revisjon AS**

Forsikring

Forsikringsselskap: **IF Skadeforsikring**

Polisenummer: **6279019**

Borettslaget har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Oppdatering fra styret
Det løpende vedlikeholdet i borettslaget har gjort at vi slapp unna større oppussingsprosjekter i 2024 – noe vi ser på som veldig positivt!

Samtidig skjer det mye spennende i Østre bydel. Pellygata får en skikkelig oppgradering, og det planlegges en ny park i kvartal 88. Styret følger med på utviklingen og synes dette er gode nyheter for nabolaget vårt.

Når det gjelder Pellygata, vil vi gjerne gi en stor takk til beboer Øistein Lyder. Han fikk nyss om at det var planlagt blomsterbed rett foran hovedinngangen og ga beskjed til styret. Vi tok raskt kontakt med kommunen og fikk endret planene. Nå blir det en god og praktisk inngang, lett tilgjengelig for både beboere, helsepersonell og renholdsselskap.

Den nye parken i kvartal 88 er fortsatt under planlegging, men vi tror den kan bli en skikkelig perle i bydelen. Borettslaget vårt blir nærmeste nabo, så vi jobber for å sikre at blant annet støynivået blir godt ivaretatt.

Vi vil også trekke fram våre to vaktmestere, som gjør en kjempejobb med å holde uteområdene i topp stand – både sommer og vinter. I tillegg skryter de av borettslaget i podcaster og lokalavisa når de får sjansen. Det setter vi stor pris på!

Til slutt en gledelig nyhet: Det er god omsetning på leilighetene som legges ut for salg, noe som viser at borettslaget vårt er et attraktivt sted å bo.

Vedlikehold

Det er utført tilstrekkelig vedlikehold som oppveier for verdiforringelse på bygningene, så det er derfor ikke avsatt midler til fremtidig vedlikehold i vedlikeholdsfond.

Saker under arbeide og planlegging

Til høsten skal heisen i borettslaget få en skikkelig oppgradering! Det er en stor jobb som koster rundt 900.000 kroner, men heldigvis har vi spart opp penger til dette over tid. Det betyr at fellesutgiftene ikke øker.

Heisen vil være ute av drift i oppgraderingsperioden som blir ca 3 uker. Nærmere informasjon blir gitt når eksakt dato er klar.

Ansatte

Borettslaget har en ansatt til vask av fellesarealer, det er en kvinne. Hun bor ikke i borettslaget.
Borettslaget har også 2 ansatte vaktmestere. Begge er beboere.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber seg ett godt arbeidsmiljø. Det har verken vært store ulykker eller langvarig sykefravær hos ansatt.

Miljø

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

Økonomi/årsregnskap

Årets resultat er et overskudd på kr 247 256 , -.

Disponible midler pr. 31.12.24 er på kr. 1 679 940, - Dette anses som en god likviditetsreserve for borettslaget.

Styrets forslag til anvendelse av årets resultat

Styret foreslår at årets resultat pr. 31.12.24 på kr 247 256, - overføres til annen egenkapital.

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.
De disponible midlene er pr. 31.12.2024 på kr 1 679 940, - Borettslaget har god likviditet.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

2 ÅRSREGNSKAP FOR 2024

St.Olav Borettslag

Resultatregnskap 2024

	Noter	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter:					
Felleskostnader	1	2 312 400	2 256 000	2 312 400	2 393 334
Lånekostnader/fellesgjeld	1	3 116 762	2 568 239	3 192 253	3 012 000
El-Bil lading		21 966	22 119	26 600	20 000
Annen inntekt		37 906	36 428	36 500	38 000
Sum inntekter		**5 489 034**	**4 882 786**	**5 567 753**	**5 463 334**
Kostnader					
Personalkostnader	2	37 124	28 586	35 200	42 250
Styrehonorar	2	70 000	70 000	70 000	70 000
Vaktmesteravtale	2	61 589	34 318	88 900	88 900
Renhold	2	26 196	28 196	36 100	36 100
Vindusvask		34 125	33 250	36 400	38 000
Strøm		110 468	88 222	120 000	120 000
TV og Bredbånd-signaler		300 465	288 827	304 700	311 018
Drift og vedlikehold bygninger		23 107	224 747	200 000	100 000
Driftsutgifter heis		66 107	72 268	45 000	56 575
Driftsutgifter garasje		69 675	8 230	25 000	20 000
Avskrivning Infrastruktur EL-Bil lading	3	19 875	19 875	0	0
Norsk Brannvern		88 651	27 473	27 600	27 600
Avsetning fremtidig vedlikehold		0	0	0	100 000
Forsikringer		277 185	252 046	277 300	305 030
Kommunale avgifter		584 258	477 713	569 100	682 574
Eiendomsskatt		263 405	263 405	263 400	263 400
Revisjonshonorar		11 260	10 000	16 500	11 879
Forretningsførerhonorar		119 981	112 871	120 000	124 180
Styreportal		10 380	18 424	15 500	0
Andre driftskostnader	4	52 383	49 729	64 700	75 000
Sum kostnader		**2 226 234**	**2 108 180**	**2 315 400**	**2 472 506**
Driftsresultat		**3 262 800**	**2 774 606**	**3 252 353**	**2 990 828**
Renteinntekter		73 837	61 545	0	50 000
Utbytte Gjensidige		27 380	25 757	0	0
Rentekostnader		-3 116 762	-2 568 239	-3 192 253	-2 995 500
Resultat av finansposter		**-3 015 545**	**-2 480 937**	**-3 192 253**	**-2 945 500**
Årsresultat		**247 256**	**293 669**	**60 100**	**45 328**
Overføringer					
Overført annen egenkapital	5	247 256	293 669		

St.Olav Borettslag

Balanse 2024

	Noter	2024	2023
EIENDELER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6,8	88 550 000	88 550 000
Installasjon EL-Bil lading	3,6	99 375	119 250
Sum anleggsmidler		**88 649 375**	**88 669 250**
Fordringer			
Forskudd til leverandører		494 847	660 745
Restanser fellesutgifter		0	0
Avregning IN-ordning eierne		0	115 372
Andre fordringer		0	0
Sum fordringer		**494 847**	**776 117**
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	5	1 701 669	1 357 805
Bankinnskudd skattetrekkskonto	9	149	149
Sum bankinnskudd og kontanter		**1 701 818**	**1 357 955**
Sum eiendeler		**90 846 040**	**90 803 321**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital	5	4 700	4 700
Sum innskutt egenkapital		**4 700**	**4 700**
Annen egenkapital	5	1 489 244	1 241 989
Sum opptjent egenkapital		**1 489 244**	**1 241 989**
Sum egenkapital		**1 493 944**	**1 246 689**
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Avsetning til vedlikeholdsfond	5	37 500	37 500
Sum avsetning for forpliktelser		**37 500**	**37 500**
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	7,8	53 471 627	53 471 627
IN-ordning	7,8	8 328 373	8 328 373
Borettsinnskudd	6,8	27 265 000	27 265 000
Sum langsiktig gjeld		**89 065 000**	**89 065 000**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt fellesutgifter		30 108	19 851
Leverandørgjeld		123 574	299 603
Påløpne renter		17 093	16 408
Skyldig lønn/ f.penger/arb.giveravgift		14 876	9 902
Annen kortsiktig gjeld		24 267	28 870
Kortsiktig gjeld IN-ordning		39 678	79 499
Sum kortsiktig gjeld		**249 596**	**454 133**
Sum gjeld		**89 314 596**	**89 519 133**
Sum egenkapital og gjeld		**90 846 040**	**90 803 321**

Årsregnskapet er elektronisk signert av styret den 20. februar 2025

St. Olav Borettslag

Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper

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

Anleggsmidler er videreført med samme verdi, kostpris, som i regnskapet for 2023.

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

Innbetaling fra andelseierne til dekning av fellesutgifter inntektsføres ved forfall.

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

Note nr. 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v

Lønnskostnader	**2024**	**2023**
Lønn inkl. f.penger /honorar	170 822	141 193
Arb.g.avg.	24 086	19 908
Pensjonskostnader	0	0
Andre lønnsrelaterte ytelser	0	0
Totale kostnader	**194 908**	**161 101**

Borettslaget har hatt renholder og vaktmester ansatt hele året.
Kostnadsført lønn er honorar til styrets medlemmer og lønn til renhold og vaktmester.

Note nr. 3 - Driftsløsøre, El-bil lading

Anskaffelseskost pr. 01.01.	139 125
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
Anskaffelseskost pr. 31.12.	119 250
Akk. Avskrivninger	19 875
Balanseført verdi 31.12.	99 375
Årets ordinære avskrivning	19 875

Driftsløsøre, inventar og lignende av varig verdi er bokført til kostpris og avskrives over antatt levetid.
Installasjon av El-Bil lading avskrives over 10 år.

Note nr. 4 - Andre driftskostnader

Det er kostnadsført kr. 52.383,- som andre driftskostnader, som er bl.annet rengjøringsmidler, snøskuffer, strøsand, leie lokale og servering generalforsamling, leie container og levert avfall, sommerblomster, lyng, kopier, bankgebyr, OCR-gebyr, brukerrettigheter 24SO etc.

Note nr. 5 - Disponible midler/Egenkapital

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	**1 679 940**	**1 366 396**
Endringer		
Innbetalt andelskapital	0	0
Årets resultat	247 256	293 669
Fradrag for Installasjon EL-Bil lading	0	0
Avskrivning i løpet av året El-Bil lading	19 875	19 875
Benyttet fra avsetning vedlikeholdsfond	0	0
Disponible midler pr. 31.12.	**1 947 070**	**1 679 940**
Øremerket bankinnskudd til fremtidig vedlikehold er	**37 500**	**37 500**
Annen egenkapital		
Andelskapital (47 andeler)	4 700	4 700
Egenkapital pr. 01.01.	1 246 690	953 021
Årets resultat	247 256	293 669
Egenkapital pr. 31.12.	**1 493 945**	**1 246 690**

Note nr. 6 - Anleggsmidler

Boligbygg er anskaffet i 2006 for kr. 88.550.000,-.
Avskrivningssatsen er satt til kr. 0,-.
Installasjon EL-Bil lading er anskaffet i 2020 for kr. 198.750,-
Avskrives over 10 år
Dette er finansiert på følgende måte:

Lån i Nordea	61 285 000
Innskudd fra beboerne	27 265 000
Sum	88 550 000

Note nr. 7 - Langsiktig fordringer og gjeld

Lån i Nordea - Sarpsborg, opptatt i 2005, Refinansiert i januar 2017 i DNB Bank ASA. Refinansiert i januar 2022 i Handelsbanken	2024	2023
Gjeld 1/1	53 471 627	54 495 664
Innbetalt IN-ordning	-	1 024 037
Avdrag	-	-
Gjeld 31/12	53 471 627	53 471 627

Lånets betingelser:		Refinansiert januar år 2022 - med ytterligere 5 års avdragsfrihet Første avdrag forfaller 30.mars 2027 Lånet nedbetales deretter over 35 år som et annuitetslån
Flytende rente 31/12	pt. 5,85 %	For annuitetslån avtar rentekostnader og avdrag øker tilsvarende, forutsatt uendret rentesats.

Borettslaget består av 47 andeler

	Fellesgjeld pr. 31.12.24	Avdrag pr. mnd fra 1. januar 2027
Type A	kr 904 033	kr 660
Type B	kr 1 087 336	kr 800
Type C	kr 1 202 658	kr 890
Type D	kr 1 226 328	kr 910
Type E	kr 1 273 730	kr 960
Type F	kr 1 365 382	kr 1 000
Type G	kr 1 548 685	kr 1 130

1 stk. andelseier har valgt å innløse 75 % av sin andel fellesgjeld i 2013.
1 stk. andelseier har valgt å innløse 50 % av sin andel fellesgjeld i 2014.
1 stk. andelseier har valgt å innløse 100 % av sin andel fellesgjeld i 2015.
2 stk. andelseiere har valgt å innløse 100 % av sin andel fellesgjeld i 2016.
1 stk. andelseier har valgt å innløse 100 % av sin andel fellesgjeld i 2022.
1 stk. andelseier har valgt å innløse 75 % av sin andel fellesgjeld i 2023.

Stipulerte avdrag er beregnet utifra en rente på 5,85 %. Avdragene vil øke med en lavere rente og minke ved en høyere rente.

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

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

Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt:		
Gjeld til kredittinstitusjoner	**51 937 158**	**53 502 777**

Note nr. 8 - Pantstillelser

	2024	**2023**
Borettslagets bokførte gjeld som er sikret ved pant.	**89 065 000**	**89 065 000**
Den bokførte verdien av eiendeler som er stilet som sikkerhet for denne gjeld er:		
Tomter og bygninger	88 550 000	88 550 000
Sum	**88 550 000**	**88 550 000**
Pantobligasjonenes pålydende	**102 265 000**	**102 265 000**

Note nr. 9 - Bundet midler

Bankinnskudd for skattetrekk er innestående med kr. 149,47 pr. 31.12.24

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

Til generalforsamlingen i St. Olav Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for St. Olav Borettslag som viser et overskudd på NOK 247 256. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 20.02.2025

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Sarpsborg, 20. februar 2025
Solhøi Revisjon AS

Lars M Snopestad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 20.02.2025

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4 GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 70.000,-
Styret vedtar intern fordeling.

5 VALG AV TILLITTSVALGTE

Valgkomitéens innstilling til styre i St. Olav Borettslag

Leder:	Jon Helgesen	2 år
Styremedlemmer:	May Irene Oddane	2 år
	Geir Arnesen	Ikke på valg
Varamedlemmer:	Rolf Aikio	1 år
Valgkomite:	Bente Krogfoss	1 år
	Sissel Nilsen	1 år

6 INNKOMMEN SAK

Forslagstiller: Styret

Saksgrunnlag:

Vår forretningsfører har endret både navn og forretningsadresse og våre vedtekter må derfor oppdateres.

Forslag til vedtak: Ny § 2 blir som følger og godkjennes enstemmig.

Borettslaget ligger i Sarpsborg Kommune. Forretningsfører er Solibo Fredrikstad AS som har forretningskontor i Fredrikstad Kommune.

FULLMAKTSSKJEMA

GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I ST. OLAV BORETTSLAG

Møtedato:	onsdag, 19. mars 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 18:00
Møtested:	Filadelfia Kirken, Astrids gate 18, Sarpsborg

Til stede fra Solibo

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Linda Landgraff foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Geir Arnesen utpekt

Til å underskrive protokollen ble Ivar Slydahl og Thor Johansen foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

22 andelseiere

1 fullmakter

Totalt 23 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

---

2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

---

3. Årsregnskap for 2024

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat på kr. 247.256 overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 70.000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

---

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder for 2 år

Jon Helgesen	ble valgt for 2 år

Vedtak: enstemmig godkjent

5.2. Valg av 1 styremedlem

May-Irene Oddane	ble valgt for 2 år

5.3. Valg av 1-2 varamedlemmer

Rolf Aikio	ble valgt for 1 år

5.4. Valg av 2 medlemmer til valgkomité

Sissel Nilsen	ble valgt for 1 år
Bente Krogfoss	ble valgt for 1 år

Vedtak: godkjent

6 Innkommen sak; Endring av vedtektens § 2 - Forretningskontor

Se saksfremlegg i innkallingen.

Vedtak: Ny § 2 godkjennes enstemmig og erstattes med følgende:

«Borettslaget ligger i Sarpsborg Kommune. Forretningsfører er Solibo Fredrikstad AS og borettslaget har forretningskontor i Fredrikstad Kommune»

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder:	Jon Helgesen	På valg: 2027
Styremedlem:	Geir Arnesen	På valg: 2026
Styremedlem:	May Irene Oddane	På valg: 2027
Varamedlem:	Rolf Aikio	På valg: 2026
Valgkomitè:	Bente Krogfoss	På valg: 2026
Valgkomitè:	Sissel Nilsen	På valg: 2026

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:
Linda Landgraff

Protokollvitne:
Thor Johansen

Protokollvitne:
Ivar Sydahl

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med E-signere

20-03-2025 12:01:23 UTC

Undertegner

Dato

Linda Landgraff
linda@solibo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.131.16

313 ST. OLAV BORETTSLAG 986861335 Norge

Signert med E-signere

28-03-2025 17:20:16 UTC

Undertegner

Dato

Thor Erland Johansen
therland2@hotmail.com
+4792045333

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 77.16.35.190

Signert med E-signere

20-03-2025 13:13:37 UTC

Undertegner

Dato

Ivar Slydahl
ivarslydahl@gmail.com
+4790623008

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 84.215.200.87

Vedtekter for St. Olav Borettslag

organisasjonsnummer 986 861 335

vedtatt på konstituerende generalforsamling og sist endret den 19.03.2025

§ 1 Formål
St. Olav borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom.

§ 2 Forretningskontor og forretningsførsel
Borettslaget ligger i Sarpsborg kommune. Forretningsfører er Solibo Fredrikstad AS som har forretningskontor i Fredrikstad kommune.

§ 3 Andeler og andelseiere
Borettslaget har 47 andeler hvor hver andel er pålydende kr. 100,-. Lagets totale andelskapital er således kr. 4.700,-.

§ 4 Sameie i andel
Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

§ 5 Borett og bruksoverlating
5-1 Boretten
Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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.

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.

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5-2 Bruksoverlating
Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre ut over det som følger av § 5-4 til § 5-6 i lov om borettslag.

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

§ 6 Andelseiers vedlikeholdsplikt
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.
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.

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.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
Vedlikeholdet omfatter også beising/maling av egen bolig samt egen garasje. Beis/maling og annet malerutstyr holdes av borettslaget. I tillegg skal andelseieren vedlikeholde sin naturlige del av fellesområdet/grøntanlegget.

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold inkludert reparasjon og utskifting selv om dette skulle vært utført av den forrige eieren.

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.

§ 7 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

§ 8 Pålegg om salg og fravikelse

8-1 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.

8-2 Pålegg om salg

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

8-3 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.

§ 9 Felleskostnader og pantesikkerhet

9-1 Felleskostnader

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

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

9-2 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.

§ 10 Styret og dets vedtak

10-1 Styret

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

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

10-2 Styrets oppgaver
Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

10-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

10-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

§ 11 Generalforsamlingen

11-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

11-2 Tidspunkt for generalforsamling
Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

11-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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 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 11-3 (1).

11-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

11-5 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.

11-6 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.

§ 12 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

12-1 Inhabilitet
Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

12-2 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.

12-3 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.

§ 13 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

13-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

13-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

St. Olav Borettslag

Pellygt. 29 – 31, 1706 Sarpsborg

ORDENSREGLER

1. **Barnevogner, ski, kjelker, sykler og lignende skal ikke settes i inngangspartiet eller svalgangene**
   (Barnevogner kan parkeres for kortere tidsrom)

2. **Trappehus, heis, svalganger og garasjeanlegg skal ikke brukes som lekeplass**

3. **Man må tenke på naboene og ta hensyn til disse når det gjelder bruk av radio, TV og lignende etter 22.00 i ukedagene og 23.00 fredag og lørdag.**

4. **Reparasjoner, banking i vegger og lignende bør unngås etter kl. 21.00 på hverdager.**

5. **Tepper og tøy skal ikke ristes på utsiden av rekkverk på veranda eller svalgang. Det skal ikke henge tøy, tepper og lignende på balkonger eller i svalganger etter kl. 17.00 på lørdager og søn. og helligdager.**

6. **Den eller de som forvolder skade på borettslagets eiendeler er økonomisk ansvarlig for skaden.**

7. **I søppelrommet må <u>bare</u> aviser/papp og vanlig husholdningsavfall legges i respektive beholdere.**
   Utrangerte møbler og annet innbo <u>skal</u> ikke settes på i søppelrommet.

8. **Saker som ønskes behandlet av styret meldes skriftlig med navn eller leilighetsnummer. Muntlige henvendelser blir ikke behandlet.**

9. **Det er anledning til å sette opp blomster etc. i svalgangene, men det må ikke hindre fremkomsten for ambulanse, varelevering etc.**

10. **Kjæledyr skal ikke løpe løse, eller være til belastning for andre.**

11. **Kjæledyr skal ikke luftes på boretslagets uteområder.**

12. **Brudd på regel 10 og 11 rapporteres styret**

Styret

Sarpsborg kommune

Kommuneplan

Eiendom: 1/555
Adresse: Pellygata 29
Utskriftsdato: 30.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Sarpsborg kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/555
Adresse: Pellygata 29
Utskriftsdato: 30.04.2025
Målestokk: 1:1000

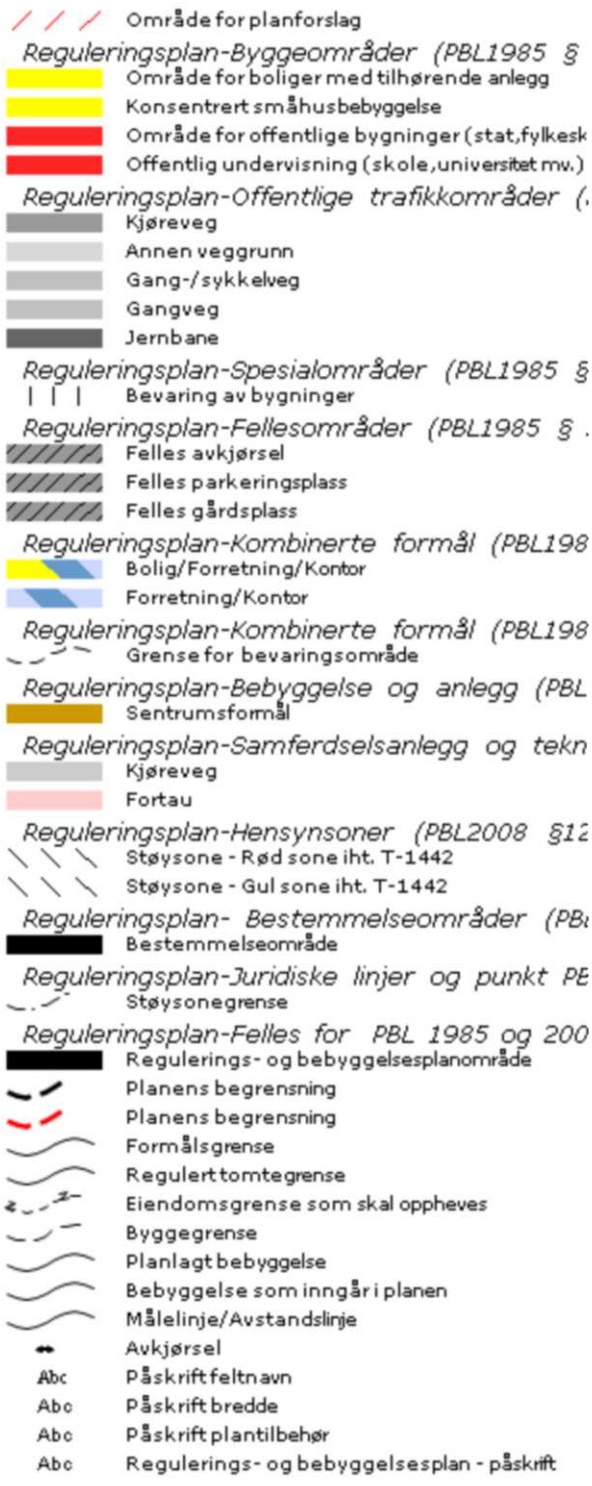
N

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



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

Utskriftsdato: 30.04.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	555	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Pellygata 29, 1706 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
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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/Planbestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20sist%20revidert%2020.10.22.pdf
Delarealer	**Delareal** 15 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 1 646 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende
	Delareal 1 646 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Urban-høy C **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal	1 661 m^2
KPHensynsonenavn	H310_01
KPFare	Ras- og skredfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	11084
Navn	Kvartal 92
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.04.2002
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/231/1184.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 648 m^2 **Formål** Bolig/Forretning/Kontor **Feltnavn** BFK 1

Sarpsborg kommune

Faktor-Entreprenør as
Postboks 114
1740 BORGENHAUGEN

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	07/01095-2 / / L42 &18	29.1.2007

Ferdigattest - gnr 1 bnr 555 - Pellygata 29

Tiltak:

Ferdigattest gis for nybygg boligblokk

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99 gis ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Ferdigattesten gis på grunnlag av "Anmodning om ferdigattest", kontrollerklæring(er) med mer, mottatt 17.01.2007

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

I følge kontrollerklæring fra Backe Østfold as, Per Klavestad Elektriske as, Novar as, NVS Greåker, Skaar Kobber & Blikk as, Hedmark Elementbygg as og Kone as er det ikke registrert mangler.

Gunnar Bøhaugen
Byggesaksbehandler
Seksjon byutvikling

Kopi : Tiltakshaver

Postadresse: Postboks 237, 1702 Sarpsborg
Fakturaadresse: Postboks 505, 1703 Sarpsborg
Besøksadresse: Sarpsborg rådhus, Glengsgt. 38, 1707 Sarpsborg
Tlf. sentralbord: 69 11 60 00 Telefaks: 69 15 00 13
Tlf. servicetorg: 69 10 80 00
E-post: postmottak@sarpsborg.com
Internett: www.sarpsborg.com

SARPSBORG KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

KVARTAL 92

REGULERINGSBESTEMMELSENE GJELDER FOR DET OMRÅDET SOM ER VIST MED REGULERINGSGRENSE PÅ PLANKARTET

Planområdet er regulert med følgende formål:

- Fellesbestemmelser
- Byggeområde

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre 25.04.2002.

Reguleringsbestemmelsene er datert: **26.06.2001**

Revidert:

1. FELLESBESTEMMELSER

1.1
Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming. De estetiske kvaliteter skal også tillegges vekt ved utforming av utomhusanlegg/ubebygde arealer.

1.2
Sammen med søknad om byggetillatelse skal det godkjennes situasjonsplan i M 1:200 som beskriver kommunikasjonsarealer, arealer for uteopphold og lek, forstøtningsmurer, beplantninger, belysning, parkeringsarealer, overflatebehandling og evt. annet av betydning for vurdering av søknaden.
Igangsettingstillatelse skal ikke gis før utomhusplanen er godkjent. Beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være gjennomført før det gis tillatelse til bruk.

1.3
Bruk av reklameskilt skal tilfredsstille kravene i Sarpsborg kommunes vedtekter

1.4
Mot gater tillates etter godkjenning av kommunen inntil 1,0 m utkragede balkonger i minimum 3,5 meters høyde over fortau.

1.5
For boliger skal ekvivalent støynivå innendørs ikke overstige 30 dB(A) innendørs og 55 dB(A) på bolignære uteoppholdsarealer. For kontorer skal ekvivalent støynivå innendørs ikke overstige 40 dB(A). Ved søknad om rammetillatelse må det dokumenteres at kravene er tilfredsstilt.

1.6
Det skal opparbeides leke- / uteoppholdsareal på til sammen minimum 5 kvm. per leilighet. Uteoppholdsareal kan omfatte arealer over overbygget kjellerplan. Utearealer på balkonger eller takterrasser kommer i tillegg.

1.7
Gjerders utførelse og høyde skal godkjennes av kommunen.

1.8
Avkjørsler skal være oversiktlige og trafikksikre.

1.9
Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan når særlige grunner taler for det tillates av kommunen innenfor rammen av bygningslovgivningen og vedtekter.

2. BYGGEOMRÅDE - BFK 1 - bolig/forretning/kontor (pbl §25,2. ledd)

2.1
I området kan oppføres bebyggelse for bolig, forretning og kontor med nødvendige anlegg. Det tillates oppført mindre håndverksbedrifter i 1.etasje og underetasje.

2.2
Bebyggelsesareal skal ikke overstige 83 % BYA. Med BYA forstås prosent bebygget areal per netto tomteareal.

2.3
Bebyggelsen skal plasseres i formålsgrense mot fortau (byggelinje) og forøvrig plasseres innenfor byggegrenser og gesimshøyder vist på planen.

2.4
Bebyggelsen kan oppføres med inntil 3 etasjer, underetasje og tilbaketrukket 4. etasje der dette er vist på plankartet. Høyde på bebyggelsen skal følge maks. gesimshøyder som vist på plankartet, henholdsvis kote 59 / kote 61,5 mot Oskars gate og kote 62 / kote 64, 5 mot Pellygata. Øverste etasje skal være inntrukket min.2 m fra fasadeliv mot gateside og nabogrense til felt BFK 2. Alternativt kan 4.etasjeplan ligge i skråtak med arkoppbygg eller utsparinger i takplan for lysinnslipp. Takoppbygg for nødvendige tekniske installasjoner tillates.

2.5
Forretningsbebyggelse skal ligge i 1.etasje. I tillegg kan del av underetasje benyttes til forretning. Forretning i underetasje skal ha fasade mot Oskars gate. Inngang til forretning skal være fra gateside.

2.6
Det kan oppføres parkeringsanlegg i underetasje/kjeller for boliger, kontor og forretning med kjøreadkomst fra Oskars gate. Varelevering til forretning skal være fra Oskars gate.

2.7
Uteoppholdsarealer skal etableres i gårdsrom og totalt areal skal være minimum 270 m2. Uteoppholdsarealer på takterrasser/balkonger/terrasser kommer i tillegg til dette.

2.8
Bebyggelsen skal m.h.t. volumoppbygging, formspråk, material- og fargebruk utformes på en slik måte at området fremstår med et helhetlig preg. Fasader og sokkeletasjer skal brytes opp i fasadeuttrykket. Lengste sammenhengende fasade uten artikulert sprang eller avbrudd i fasadeliv og sokkel skal være maks. 38,5 m. Bebyggelsens gatefasader skal utformes ,med minimum 50% vinduer/glassareal.

2.9
Bolig, kontor- og forretningsbebyggelse skal utbygges med parkeringsplasser som tilfredstiller krav til parkeringsdekning i Sarpsborg kommunes vedtekter. Parkering kan anlegges i fellesanlegg i underetasje. Bebyggelsen på delområde BFK1 skal ha kjøreadkomst fra Oskars gate, som vist på plankartet.

3. BYGGEOMRÅDE - BFK 2 - bolig/forretning/kontor (pbl §25, 2. ledd)

3.1
Innenfor området og den enkelte eiendom tillates nybygg, eventuelt påbygg og tilbygg til eksisterende bebyggelse.
Ved utbygging av mere enn to eiendommer skal utbygging skje etter en samlet plan som viser hele delområdet.

3.2
I området kan oppføres bebyggelse for bolig, forretning og kontor med nødvendige anlegg. Det tillates oppført mindre håndverksbedrifter i 1.etasje og underetasje.

3.3
Bebyggelsesareal skal ikke overstige 70 % BYA. Med BYA forstås prosent bebygget areal per netto tomteareal.

3.4
Bebyggelsen skal plasseres i formålsgrense mot fortau (byggelinje) og forøvrig plasseres innenfor byggegrenser som vist på planen.

3.5
Bebyggelsen kan oppføres med inntil 3 etasjer, underetasje og tilbaketrukket 4. etasje der dette er vist på plankartet. Høyde på bebyggelsen skal følge maks. gesimshøyder som vist på plankartet, henholdsvis kote 59 / kote 61,5 mot Oskars gate og kote 62 / kote 64,5 mot Pellygata. Øverste etasje skal være inntrukket min.2 m fra fasadeliv mot gateside og nabogrense til felt BFK 1 og ligge innenfor byggegrense.
Alternativt kan 4.etasjeplan ligge i skråtak med arkoppbygg eller utsparinger i takplan for lysinnslipp. Takoppbygg for nødvendige tekniske installasjoner tillates.

3.6
Bolig, kontor- og forretningsbebyggelse skal utbygges med parkeringsplasser som tilfredstiller krav til parkeringsdekning i Sarpsborg kommunes vedtekter.

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	Pellygata 29	H0311	1/555	78	3	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HARLEM INGER MARIE 070633*****	Eiendomsrett 1/1	PELLYGATA 29 1706 SARPSBORG	Bosatt

Vegadresse: Pellygata 29

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1706 SARPSBORG	Kirkesogn	02020101 Sarpsborg
Grunnkrets	203 Grina	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	2 Gamle Sarpsborg		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
2	22955918		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	05.01.2006

2: Bygning 22955918: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 05.01.2006

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	5470
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	5470
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	47

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	18.06.2004	29.06.2004
Igangsettingstillatelse	08.09.2004	23.09.2004
Tatt i bruk	05.01.2006	09.01.2006

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	12	861	0	861	0	0	0
H03	12	1011	0	1011	0	0	0
H02	12	1011	0	1011	0	0	0

H01	11	1043	0	1043	0	0	0
K01	0	1544	0	1544	0	0	0

Borettslag

Navn	ST. OLAV BORETTSLAG	Org.nr	986861335
Adresse	Jens Wilhelmsens gate 3, 1671 KRÅKERØY	Ant. andeler	1

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

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	1/555	1661.1	

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 1/555		
Utskriftsdato	30.04.2025	**Antall datasett**	19

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

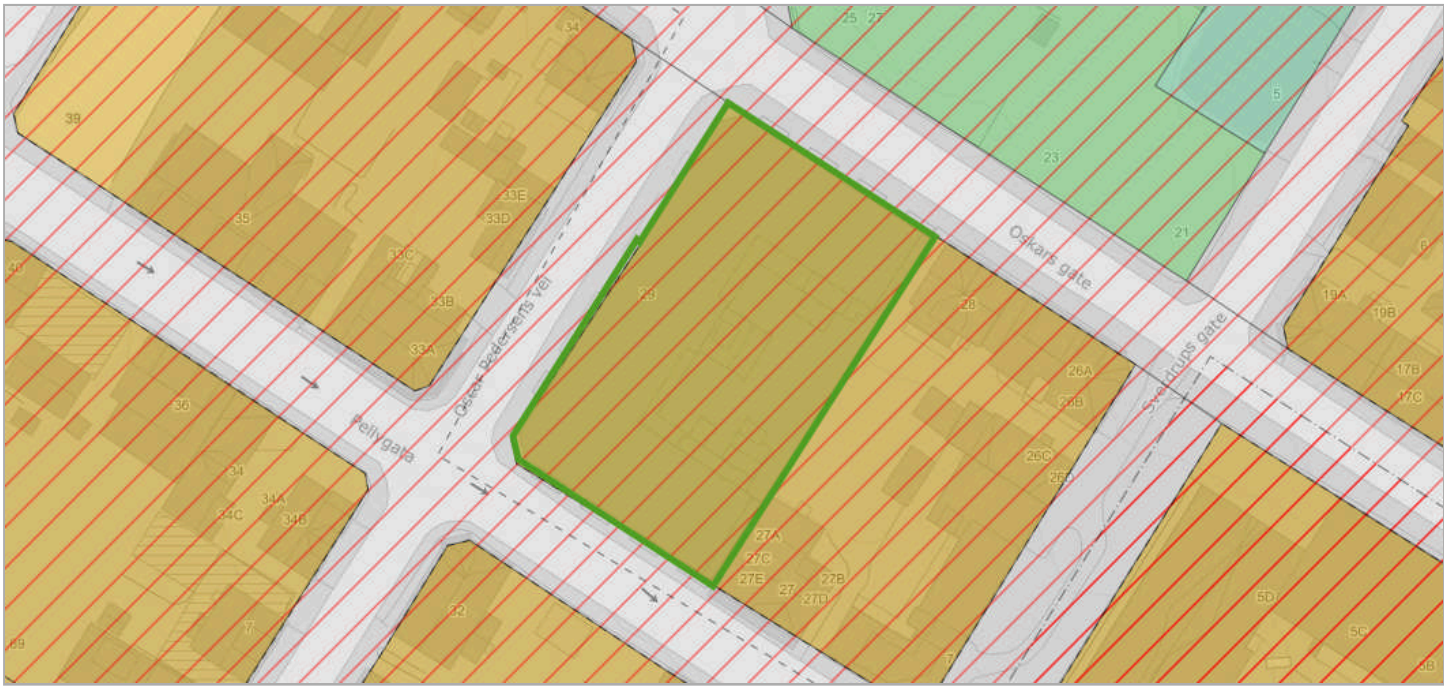
- Kommunedelplan
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- KVIKKLEIRE
- REGULERINGSPLAN

15 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-METERSSONE SJØ
- Forslag kommunedelplan Intercity Rolvsøy - Borg bryggerier
- Kommuedelplan hensetting – Fredrikstad Sarpsborg
- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Oppheving av reguleringsplaner
- VERNEVERDIVURDERING
- FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- Gul liste
- Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- KVIKKLEIRE
- REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID

Kommunedelplan

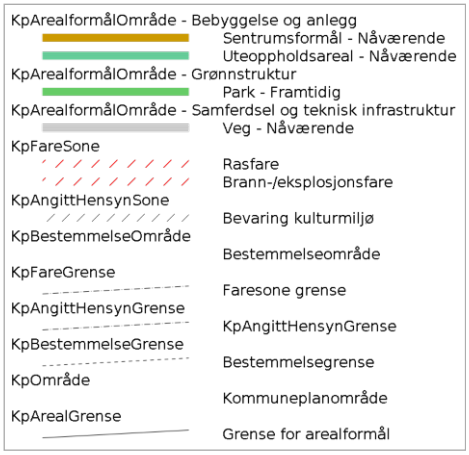
Kilde	Kommunene	Versjon	11.04.2025



Om datasettet

Kommuneplanens arealdel er hjemlet i Plan og bygningslovens § 11. Alle kommuner er pålagt å ha en arealplan som viser områder for vern og områder for bruk. Komuneplanens arealdel er den fysiske delen av kommuneplanen og verktøyet for å nå målene i kommuneplanens samfunnsdel. Plankartet er juridisk bindende og er en del av hjemmelsdokumentet for å styre den fysiske utviklingen gjennom detaljplanlegging og byggesaksbehandling. Plankartene må leses sammen med de juridiske bestemmelsene for planen om planbeskrivelsen som beskriver intensjonene i planen. Selv om arealplanen viser en varighet på 12 år, vil planen revideres flere ganger i perioden og områders bruk, vern og utnyttelse kan endre seg i revisjonen. Planens omfattende varighet er for å dra opp hovedrammene for en lengre planperiode.

Tegnforklaring



Kommuneplanområde

PlanID	Plannavn	Link
201501	Kommunedelplan Sentrum 2019 - 2031	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=201501)

Formålsområde

Arealbruksstatus	Kommuneplanformål
(1) Nåværende	(2010) Veg
(1) Nåværende	(1130) Sentrumsformål

Bestemmelseområde

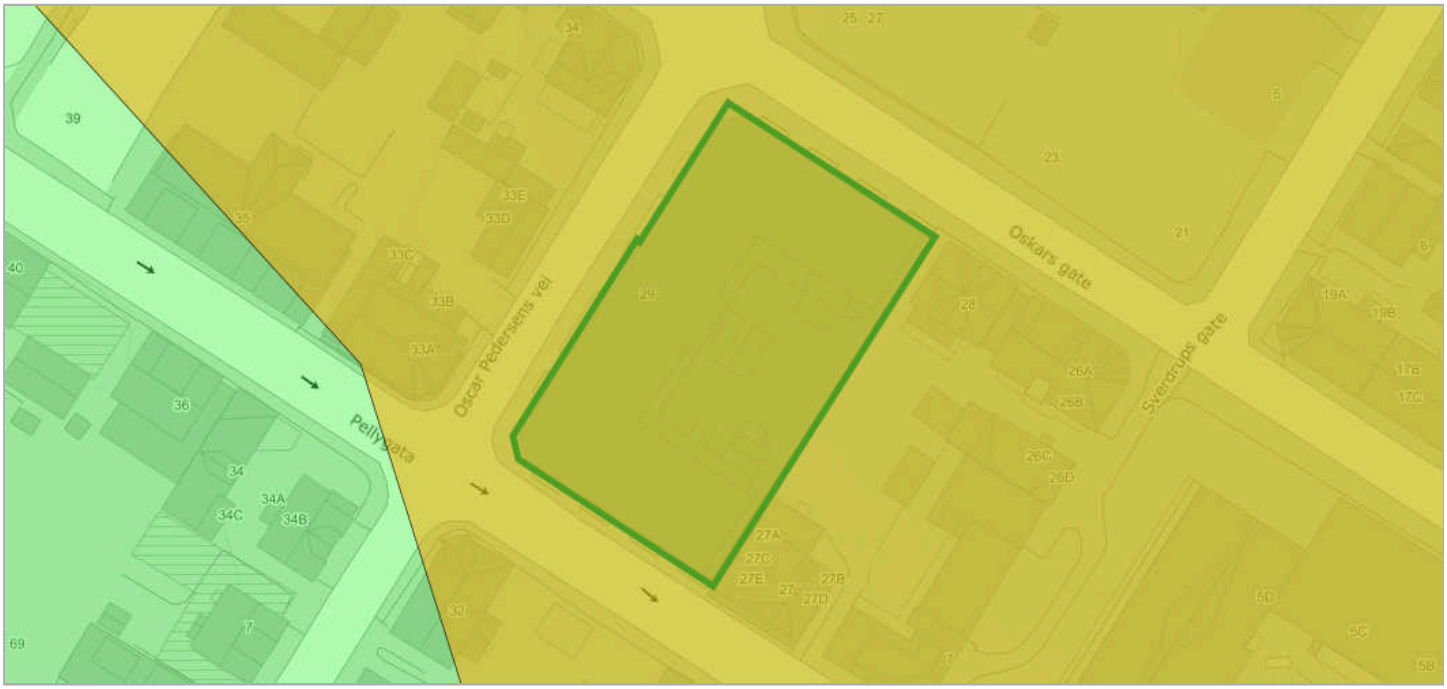
Bestemmelseshjemmel	Navn
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Urban-høy C

Faresone

Fare	Hensynsonenavn
(310) Ras- og skredfare	H310_01

KVIKKLEIRE

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	27.04.2025



Om datasettet

Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område med potensiell fare (aktomhetsområde) for større kvikkleireskred.

Tegnforklaring

Kvikkleiredekning
Kartlagt
Kvikkleiresone
Middels kvikkleirefare

Objekter

Navn	Faregrad
Ruinparken	Middels

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

Middels

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Middels	Randmorene/randmorenebelte

REGULERINGSPLAN

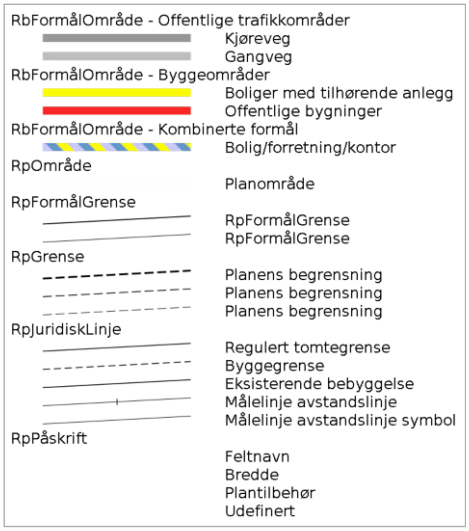
Kilde	Kommunene	Versjon	11.04.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Planområde

PlanID	Plannavn	Link
11084	Kvartal 92	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=11084)

Formålsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse
BFK 2	(911) Bolig/Forretning/Kontor	-
BFK 1	(911) Bolig/Forretning/Kontor	-

Pellygata 29

Nabolaget Grina - vurdert av 20 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter

SKOLER

Sandesundsveien barneskole (1-7 kl....	14 min
437 elever, 35 klasser	1.3 km
Lande barneskole (1-7 kl.)	18 min
438 elever, 22 klasser	1.6 km
Kurland barneskole (1-7 kl.)	22 min
444 elever, 22 klasser	1.9 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.)	11 min
562 elever, 36 klasser	1 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.)	22 min
334 elever, 25 klasser	1.9 km
St. Olav videregående skole	14 min
860 elever, 42 klasser	1.2 km
Borg videregående skole	10 min
680 elever, 44 klasser	4.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Borgermesterløkka	1 min
Totalt 9 ulike linjer	0.1 km
Sarpsborg stasjon	7 min
Linje RE20	0.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 31 min

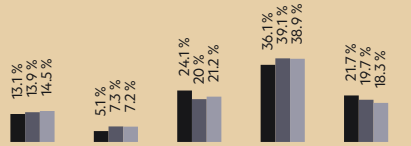
BARNEHAGER

Kulås barnehage (0-5 år)	4 min
68 barn	0.4 km
St Olavs barnehage (0-5 år)	7 min
105 barn	0.6 km
Bamsebo barnehage (1-5 år)	8 min
25 barn	0.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Vatvedt Torg	2 min
Coop Extra St. Marie Gate	4 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grina	867	519
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 66/100

Kvalitet på skolene
Bra 65/100

Naboskapet
Høflige 62/100

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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående

SPORT

Kulås idrettsanlegg	7 min
Eilertsevja grusbane	9 min
SKY Fitness Sarpsborg	2 min
Sports Club Sarpsborg	3 min

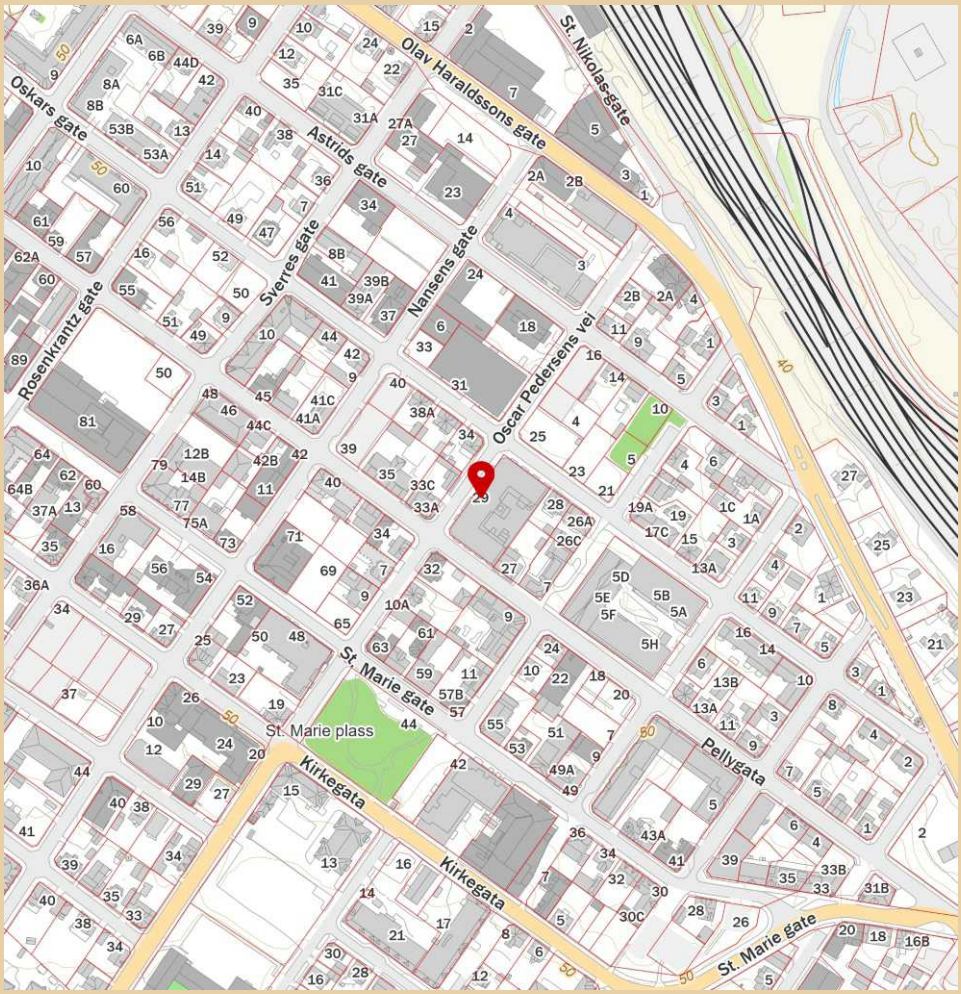
Kollektivtilbud
Veldig bra 82/100

—

Gateparkering
Lett 78/100

—

Kvalitet på barnehagene
Bra 73/100



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 2025

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:
Pellygata 29, 1706 Sarpsborg
Gnr. 1, Bnr. 555, andelsnr. 34 i ST. OLAV BORETTSLAG, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193250084

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg

Saksbehandler: Amalie Buvarp

Telefon / Mobil: 69 15 70 00 / 948 72 801

E-post: amalie.buvarp@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.
