PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

KARL JOHANS GATE 2

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

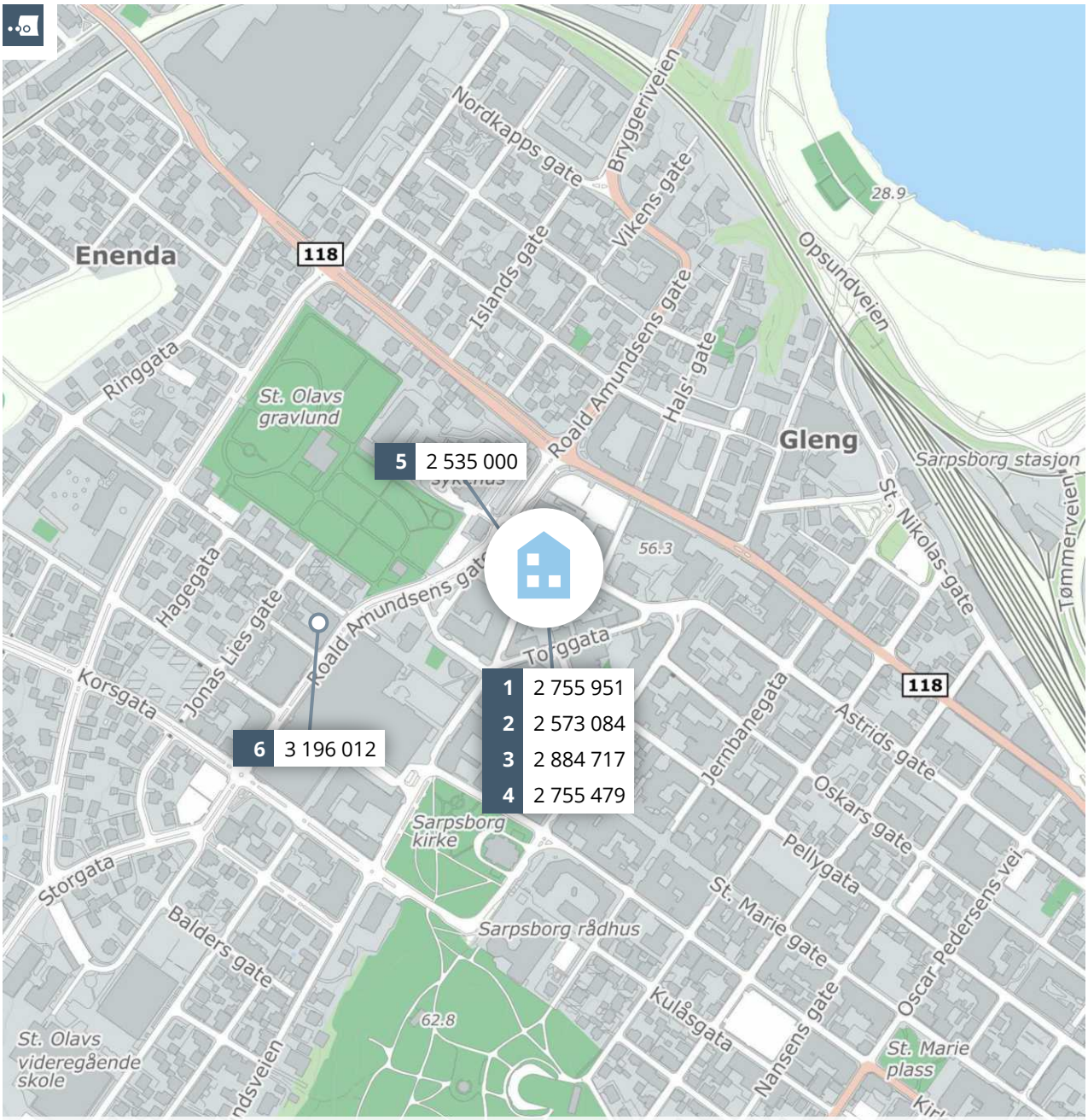
Energiattest

Informasjon fra forretningsføreR

Informasjon fra kommunen

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering
KARL JOHANS GATE 2

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 13.01.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Karl Johans gate 2, 1706 SARPSBORG

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1999

GNR 1 BNR 39 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS GLENG

Verdivurdert til

2 300 000

683 299	2 983 299	41 972
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	71 m²	3 m²	5 m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1999

Fellesutgifter	7 926
Formue	15 208
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Karl Johans gate 2 62 m² 1999 3. etg 1 sov	10.09.2025	2 200 000	**2 100 000**	655 951	2 755 951	**44 451**
2 Karl Johans gate 2 64 m² 1999 3. etg 1 sov	09.08.2025	2 100 000	**1 900 000**	673 084	2 573 084	**40 204**
3 Karl Johans gate 2 70 m² 1997 3. etg 1 sov	23.05.2025	2 400 000	**2 200 000**	684 717	2 884 717	**41 210**
4 Karl Johans gate 2 62 m² 1999 3. etg 1 sov	12.10.2023	2 280 000	**2 100 000**	655 479	2 755 479	**44 443**
5 Karl Johans gate 1 66 m² 2004 5. etg 1 sov	03.07.2023	2 490 000	**2 535 000**	0	2 535 000	**38 409**
6 St. Marie gate 114 65 m² 2006 2. etg 1 sov	23.02.2024	2 550 000	**2 750 000**	446 012	3 196 012	**49 169**

Leiligheten ligger i 2. etasje i Tårnet borettslag, med felles inngang, trappeoppgang og heis. Boligen har en god og funksjonell planløsning med entré, kjøkken, bod, romslig stue, bad og soverom. Flere overflater og innredninger er fornyet i 2025, og leiligheten fremstår gjennomgående lys, velholdt og praktisk innredet. Oppholdsrommene har laminatgulv og lyse flater som gir et tidløst og lett møblerbart uttrykk. Badet er innredet med flislagt gulv og vedlikeholdsvennlige vegger. Borettslaget tilbyr felles oppholdsrom og treningsrom.

Eiendommen har en attraktiv og sentral beliggenhet i Sarpsborg sentrum. Her er det kort gangavstand til torget, gågaten, Storbyen kjøpesenter, dagligvareforretning, apotek, kaféer og servicetilbud. Nærhet til bussterminal og jernbanestasjon gir gode kollektivforbindelser, også for pendling. Med en slik beliggenhet er hverdagen enkel og lett tilgjengelig, med de fleste behov dekket innen få minutters gange.

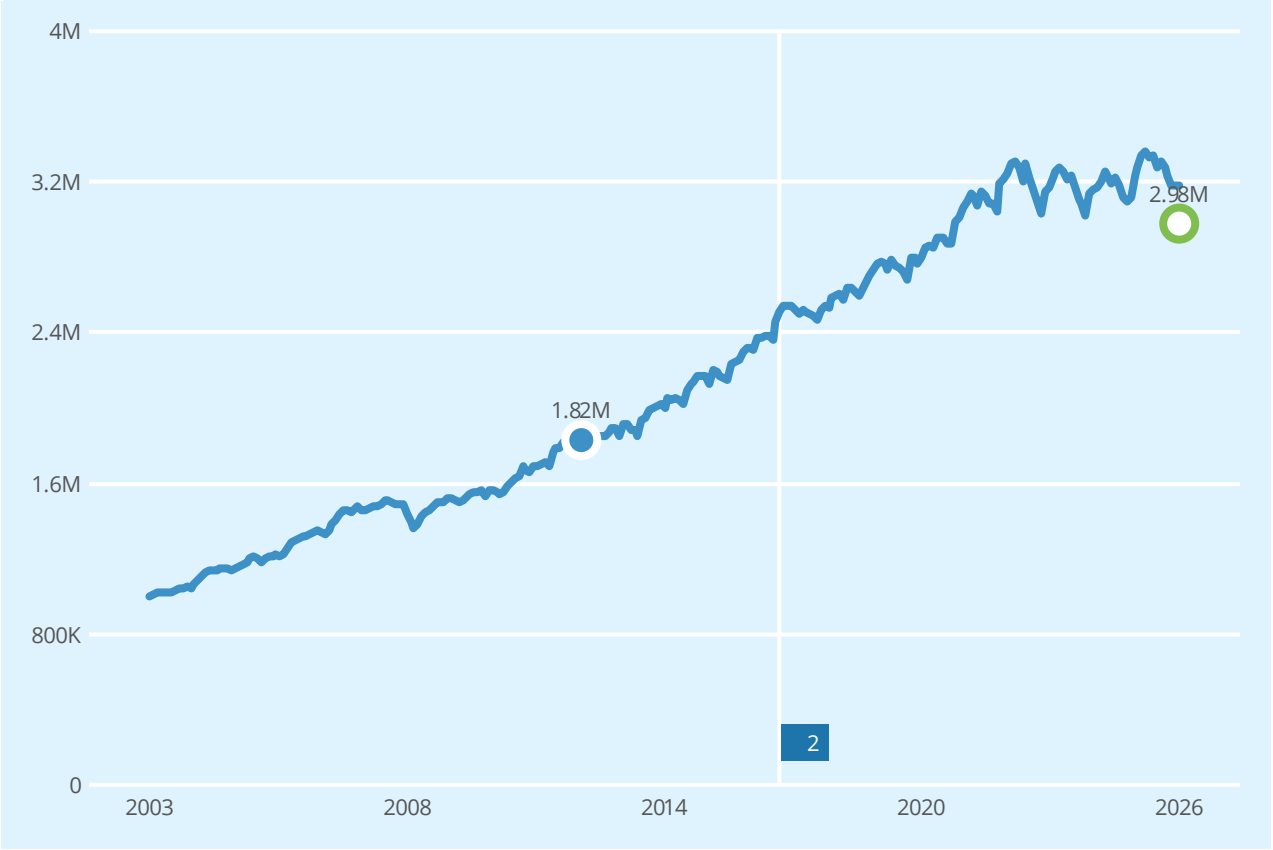
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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 Blokk

2 Tilbygg blokk

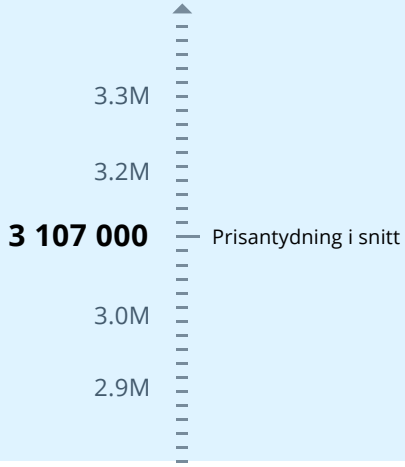
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
17.09.2012	27.09.2012	16.10.2012	1 100 000	1 150 000	674 646	1 824 646	3
06.09.2007	06.09.2007	06.09.2007	-	890 000	-	890 000	4

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

4 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i GLENG grunnkrets nå

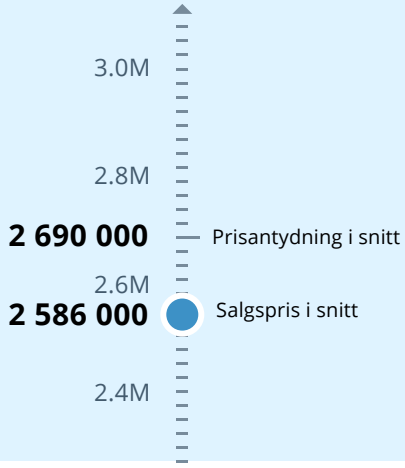
16
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
115
dager

Leiligheter solgt i GLENG grunnkrets siste 3 mnd

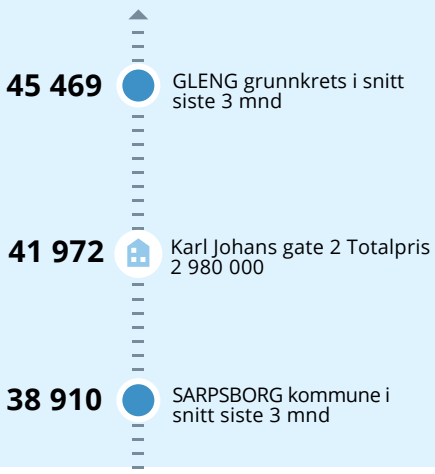
10
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
95
dager

for 4.5% under prisantydning

Analyse m²-priser



EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet i blokk, borettslag
Karl Johans gate 2
1706 Sarpsborg



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 12/01/2026

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

Takstmann Jostein Mathisen
takstmann-sarpsborg.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:1, Bnr: 39
Hjemmelshaver:	Rolf Wiberg (dødsbo)
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	202
Byggeår:	1999
Tomt:	Felles eiet 2336,7 m²
Kommune:	Sarpsborg (3105)

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Jan Wiberg, Solveig Wiberg Andersen og Hilde Wiberg
Befaringsdato:	01.12.2025 og 12.01.2026
Fuktmåler benyttet:	Tramex
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM TOMTEN:
Sentrumstomt avgrenset av inntilliggende gater og veier. Asfaltert parkering og noe grøntarealer

OM BYGGEMETODEN:
Fundamenter, bærende vegger og dekker i betong. Antatt stålkonstruksjoner i bæresystem. Yttervegger forblendet med tegl, kledd med blikkplater og kledning i tre mot balkonger. Vinduer med 2-lags glass. Innglasset balkong. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med sveiset asfaltbelegg eller lignende. Felles inngang og trappeoppgang med heis. Leiligheten ligger i 2.etasje.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Store deler av overflater og innredninger i leiligheten er nylig fornyet og fremstår i funksjonelt stand.

ANNET:
OPPVARMING:
-Elektrisk gulvvarme på badet.
-Luft til luft varmepumpe fra 2022.
-Elektriske ovner

BRANNSIKKERHET:
-Røykvarsler er installert
-Brannslukkingsapparat er plassert i boden

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:
Egenerklæring
Kommunale opplysninger, tegninger og ferdigattest i meglerpakke
Boligopplysninger fra forretningsfører i BRL
Eiendomsverdi.no

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

ENTRÉ 7,4m²: malte flater, slett hvitmalt, laminat
KJØKKEN 10,1m²: malte flater, slett hvitmalt, laminat
BOD 5,0m²: malte flater, slett hvitmalt, laminat
STUE 27,6m²: malte flater, slett hvitmalt, laminat
BAD 5,9m²: våtromsplater, slett hvitmalt, fliser
SOVEROM 11,4m²: malte flater, slett hvitmalt, laminat

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

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av boligen. Boligen er et dødsbo og dette begrenser tilgang til opplysninger om historikk rundt funksjon for installasjoner og teknisk utstyr. Montering av kum og blandebatteri på kjøkken var ikke ferdigstilt ved første befaring og det ble gjennomført ny befaring 12.01.2026 hvor dette ble inspisert og testet.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Oppdragsgivere opplyser om:

2025:
-Fornying av badet til slik det fremstår i dag. Dokumentasjon fra Veder Eiendomsservice med underentreprenører er fremvist.
-Fornying av overflater i øvrige rom. Dokumentasjon fra Veder Eiendomsservice med underentreprenører er fremvist.

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. innev. måned: 7 926 kr.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Leilighet 2.etg	69		5	
Boder i kjeller		3		
SUM BYGNING	69	3	5	
SUM BRA	77			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

LEILIGHET 2.ETG: entré, kjøkken, bad, stue, soverom, bod.

BRA-e:

KJELLER: bod.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde leilighet: 2,43-2,47 meter.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

©mstr.no

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Regnvær på befaring. Bolig ubebodd og lite møblert.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Solveig Wiberg Andersen, Jostein Mathisen.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Jostein Mathisen

Byggmester, Takstmann

12/01/2026



Jostein Mathisen

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater. Se under.

Våtromsplater på vegger og slett hvitmalt tak.
-Mekanisk avtrekk. Trekker ok ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:
-Benkeskap med servant og 1-greps blandebatteri
-Speil og belysning på overskap
-Dusjkabinett
-Opplegg og plass til vaskemaskin
-Gulvstående toalett

Merknader:
-Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk. Spalte under dør her er nesten tett.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Fliser på gulv og sokkelfliser nederst på vegger. Sluk er plassert i nedsenket dusjhjørne.

-Fliser og fuger fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.
-Topp slukrist ligger 35mm lavere enn gulv ved dør og det er synlig at membran kommer opp ved terskel.
-Det måles ok fall i nedsenket dusjhjørne slik at bruksvann vil ledes til sluk.

Merknader:
-Gulv utenfor nedsenket dusjhjørne har ikke fallforhold på minst 1:100 og for at krav om at lekkasjevann skal ledes til sluk ivaretas så må membran går minst 15mm over ferdig gulv ved dør. Dette er ikke utført her og gir risiko for lekkasjer ut av rommet og følgeskader i tilstøtende rom.

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2025

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Plastsluk med vannlås, klemring og tegn til klemt mansjett

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
-Det er fremvist dokumentasjon for fagmessig utført membran fra 2025.
-Det ble boret hull i tilstøtende konstruksjon uten at det ble observert tegn til fukt eller lignende problemer
-Det ble målt med pigger i trevirke i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon

---

Merknader:

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1999

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

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

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

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

©mstr.no

www.bmtf.no

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 fra byggeår med profilerte fronter
-Laminat benkeplate fra 2025
-Oppvaskkum i kompositt med 1-greps blandebatteri

Kjøkken fremstår funksjonelt og dels fornyet nylig.

Merknader:
-Kjøkkeninnredning har stedvis svelling og avskallinger som vil føre til ytterligere skader ved vannsøl, vasking eller lignende. Årsak er alders- og bruksslitasje

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Overflater på vegger og i himlinger er nylig malt og laminatgulv er nylig lagt nye. Fremstår funksjonelt og det er fremvist dokumentasjon/fakturaer for utførende håndverkere.

Merknader:
-Punktvis fjæring i gulv og glipper mellom lister i underlaget kommer som oftest av ujevnt undergulv.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass i trekarmer, merket med årstall 1998. Inngangsdør merket med brannmotstand B30 og lyd 35dB. Skyvedører med enkle glass på balkongen.

Merknader:
-Balkongdør er tung å lukke og er ikke helt tett mot karm i lukket stilling og dette sammen med harde tettelister vi gi trekk og varmetap.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

BALKONG 5m²:
Utgang fra stue til balkong med støpt gulv og rekkverk av stål. Det er montert skyvedører med enkle glass på innsiden av rekkverket.

Merknader:
-Rekkverk er ikke forskriftsmessig utformet. I en godkjent tilstandsrapport må rekkverk vurderes etter gjeldene krav på befaringstidspunktet. Rekkverk tilfredsstiller krav ved byggeår.
-Skinne i bunnen av skyvedører hindrer vann i å renne ut og det er skjolder på gulvet som tilsier at vann blir liggende i dette området. Dette svekker betongen over tid og kan føre til oppsprekking og avskalling.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1999

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

©mstr.no

www.bmtf.no

Vanntilførsel i kobber- og plastrør. Avløp i plast- og støpejernsrør.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.
-Stoppekraner er plassert i luke på badet og fungerer ved test på befaring.

Merknader:
-Kobberrør som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig og som krever åpning av konstruksjoner for utbedring.
-Deler av vanntilførsel er lagt i rør-i-rør, men ikke i komplett system og eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes til våtrom/sluk. Dette gir risiko for skader i nærliggende konstruksjoner og begrenser mulighet for utbedringer uten å åpne konstruksjoner.
-Enkelte vannrør er mangelfullt festet og dette kan gi bevegelser og trykkslag som igjen kan svekke sammenføyninger/koblinger og føre til lekkasjer.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Felles forsyning av varmtvann i blokken.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1999

Det var sist inspisert i ukjent årstall

Det var rengjort i ukjent årstall

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Friskluftventiler og åpning av vinduer for tilførsel av friskluft. Avtrekk fra bad styres fra kjøkkenventilator. Ukjent alder for avtrekksvifte og ukjent historikk for vedlikehold.

-Avtrekk trekker ok ved test med papirark.
-Normal løsning for ventilasjon ut ifra boligens alder.

Merknader:
-Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom til badet. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk. Avviket kan føre til redusert luftutveksling og fuktproblemer over tid.

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 23.august 2021

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1999

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 23.august 2021 og det foreligger ikke pålegg om utbedringer. Anlegg er derfor kun enkelt beskrevet

-Sikringsskap og automatsikringer fra byggeår.
-13 kurser inkludert hovedbryter.
-Hovedsakelig skjult anlegg og noe utenpåliggende.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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 ligger dokumenter i boligmappa.no som undertegnede ikke har fått tilgang til da dette er utfordrende ved salg av dødsbo.
-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.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHET/ENDRINGER:
-Planløsning og bruk av rom samsvarer med tegninger fra byggesaksarkivet.
-Det er ukjent om det er søkt om innglassing av balkong. Ytterligere undersøkelser anbefales.

FERDIGATTEST:
-Det foreligger ferdigattest for nybygg, boligblokk, datert 30.11.1999

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Bad Overflate gulv

-Gulv utenfor nedsenket dusjhjørne har ikke fallforhold på minst 1:100 og for at krav om at lekkasjevann skal ledes til sluk ivaretas så må membran går minst 15mm over ferdig gulv ved dør. Dette er ikke utført her og gir risiko for lekkasjer ut av rommet og følgeskader i tilstøtende rom.

2.1 Kjøkken Kjøkken

-Kjøkkeninnredning har stedvis svelling og avskallinger som vil føre til ytterligere skader ved vannsøl, vasking eller lignende. Årsak er alders- og bruksslitasje

4.1 Vinduer og ytterdører

-Balkongdør er tung å lukke og er ikke helt tett mot karm i lukket stilling og dette sammen med harde tettelister vi gi trekk og varmetap.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

-Skinne i bunnen av skyvedører hindrer vann i å renne ut og det er skjolder på gulvet som tilsier at vann blir liggende i dette området. Dette svekker betongen over tid og kan føre til oppsprekking og avskalling.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

-Kobberrør som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig og som krever åpning av konstruksjoner for utbedring.
-Deler av vanntilførsel er lagt i rør-i-rør, men ikke i komplett system og eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes til våtrom/sluk. Dette gir risiko for skader i nærliggende konstruksjoner og begrenser mulighet for utbedringer uten å åpne konstruksjoner.
-Enkelte vannrør er mangelfullt festet og dette kan gi bevegelser og trykkslag som igjen kan svekke sammenføyninger/koblinger og føre til lekkasjer.

6.3 Ventilasjon

-Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom til badet. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling i rom med avtrekk. Avviket kan føre til redusert luftutveksling og fuktproblemer over tid.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Sarpsborg

Oppdragsnr.
193250246

Selger 1 navn
Jan Wiberg

Gateadresse
Karl Johans gate 2

Poststed	Postnr
SARPSBORG	1706

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Rolf Wiberg

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Jan Wiberg

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år:

Antall måneder:

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap:

Polise/avtalenr.:

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193250246

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Veder går ordnet med rørlegger, murer/flislegger og maler.

Arbeid utført av: Veder eiendomservice

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Alt er nytt

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: 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

Beskrivelse: Alle plassene i garasjen har ladepunkt

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

Document reference: 193250246

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

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: 193250246

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 193250246

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Wiberg	6078deba801bf27350efb b0d63c89902f24b92a5	15.12.2025 16:42:16 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 193250246

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

Karl Johans gate 2

Nabolaget Gleng/Fritznerbakken - vurdert av 44 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Sandesundsveien barneskole (1-7 kl...	10 min	
437 elever, 35 klasser	0.9 km	
Lande barneskole (1-7 kl.)	11 min	
438 elever, 22 klasser	0.9 km	
Childrens Intern. School Sarpsborg...	15 min	
268 elever, 15 klasser	1.3 km	
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min	
562 elever, 36 klasser	0.4 km	
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min	
334 elever, 25 klasser	2.5 km	
St. Olav videregående skole	8 min	
860 elever, 42 klasser	0.7 km	
Borg videregående skole	12 min	
680 elever, 44 klasser	5.2 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Helsehuset Sarpsborg	2 min	
Totalt 17 ulike linjer	0.1 km	
Sarpsborg stasjon	6 min	
Linje RE20	0.5 km	
Oslo Gardermoen	1 t 30 min	

BARNEHAGER

Askeladden barnehage (0-5 år)	4 min	
39 barn	0.3 km	
Fritznerbakken barnehage (0-5 år)	5 min	
74 barn	0.4 km	
Kulås barnehage (0-5 år)	10 min	
68 barn	0.9 km	

DAGLIGVARE

Meny Sarpsborg	3 min	
Coop Extra St. Marie Gate	6 min	

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Storbyen	4 min
Vitusapotek Sarsborg	2 min
Sarpsborg Vinmonopol	3 min

SPORT

Eilertsevja grusbane	3 min
Kruseløkka ungdomsskole	6 min
SATS Sarpsborg	4 min
SKY Fitness Sarpsborg	7 min

«Gangavstand til alt og et trivelig område å bo i.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 79/100

—

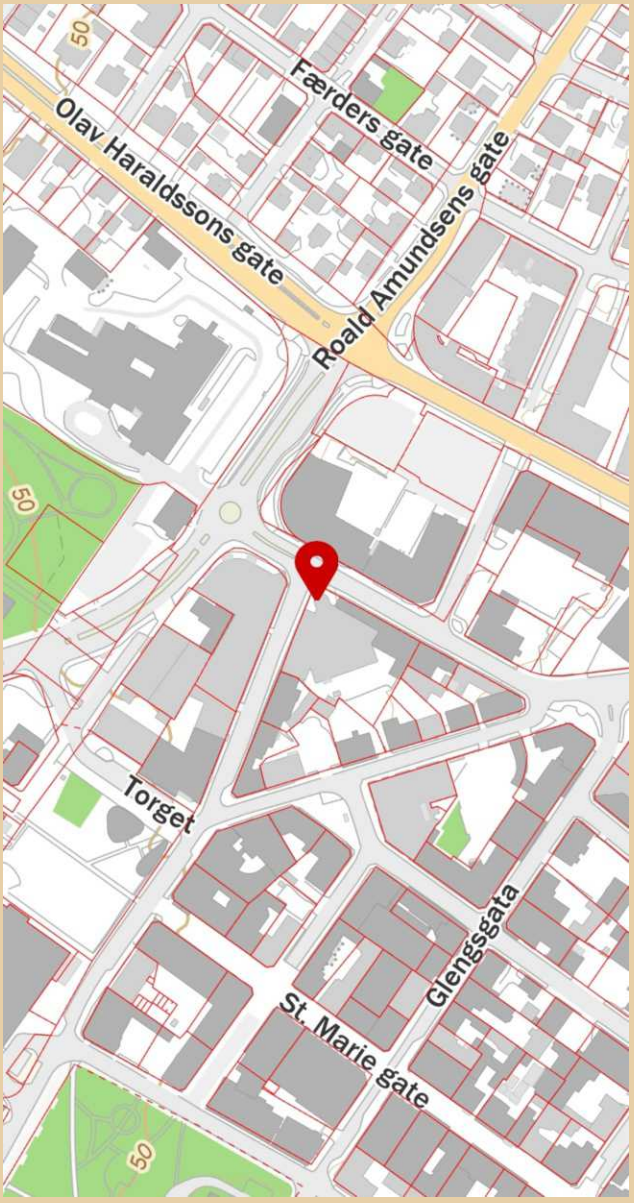
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 75/100

—

Gateparkering
Vanskelig til tider 74/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Boligopplysninger:

Tårnet Borettslag
Karl Johans gate 2
1706 SARPSBORG

Vår ref.: 138/202
Type: Tilknyttet borettslag
Eiere: Rolf Wiberg's bo

Organisasjonsnr: 979 222 726
Andelsnr: 202

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 7 926

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter		2 819
	Felleskostnader - 1		5 107
	Avdrag	(47,00 i Des. 25)	0

Det er IKKE innført IN-ordning i boligselskapet

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	683 299	Gjeld siste årsoppg.:	693 092
Klient ajourf. lån:	35 651 500	Klient gj. s. årsoppg.:	36 162 500

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 10207125720, Marker og Eidsberg Sparebank
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 05.01.2026: 4.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 91
Saldo per 05.01.2026: 35 651 500
Andel av saldo: 683 300
Første termin: 30.09.2025Neste avdrag: 30.03.2029 (siste termin 30.09.2048)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.03.2029 utgjøre ca kr 1 716,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Terje Andresen
Adresse:	Karl Johans Gate 2
Postnr/-sted:	1706 SARPSBORG
Telefon:	Mob.: 91122623
E-post:	terje.andresen16@gmail.com

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	693 092	Andre inntekter:	665
Annen formue:	15 208	Utgifter:	35 933		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	175 000
Andelsnr:	202	Partialobligasjonsnr:	202

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	1/39
Bygningstype:	Høyblokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	SP1400156.4.1

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	31.12.1998	SSBnr:	H2202
Etasje:	02	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Ja	Kategori:	Kategori 1		
Ansiennitetsregler:	1 - Intern - andelseier i borettslaget				

Boligopplysninger:

Tårnet Borettslag	Vår ref.:	138/202
Karl Johans gate 2	Type:	Tilknyttet borettslag
1706 SARPSBORG	Eiere:	Rolf Wiberg's bo
Organisasjonsnr: 979 222 726		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

2 - Felles forkjøpsrett

2 - Medlem i SOBBL

Fasiliteter:

Handikapede har fortrinn på garasjeplassene 502 og 803 (HC-plasser).

Krav til livsløpsstandard i byggeår, tilsvarer ikke dagens krav.

Annen informasjon:

Tårnet Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Tidspunkt: Onsdag 09.04.2025 kl. 19:00

Sted: 3. etg i borettslaget

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2 Årsmelding for 2024

3 Regnskap og revisors beretning for 2024

4 Innkomne saker

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

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

20.03.2025

Hilsen styret i Tårnet Borettslag

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2. Årsmelding for 2024

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

4. Innkomne saker

Ingen innkomne saker

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Terje Andresen
Styremedlem, Liv Ellinor Rødsethol
Styremedlem, Åse Hammer
Styremedlem, Stig Andreas Eriksen
Styremedlem, Harald Sando
Varamedlem, Solveig Juliussen
Varamedlem, Lisbeth Juliane Løvvig Gulbrandsen

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Åse Hammer og Liv Rødsethol er på valg

Valgkomitéens innstilling:
Åse Hammer og Liv Rødsethol velges for 2 år

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Solveig Juliussen og Lisbeth Gulbrandsen er på valg

Valgkomitéens innstilling:
Solveig Juliussen og Lisbeth Gulbrandsen velges for 1 år

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

Ellen Grimsøen, Marit Skaufell og Knut Utne er på valg

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

Valgkomitéens innstilling: Terje Andresen som delegat, Stig Eriksen som varadelegat

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

_____

gir med dette fullmakt til:

_____ ,

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

Sted og dato: _____ , _____ /_____ -2025

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

_____

Viktig å vite om fullmakter:

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

Årsberetning for Tårnet borettslag for 2024

Tårnet borettslag, org.nr 979222726 er et samvirkeforetak som har som mål å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Tårnet borettslag er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Borettslaget består av 51 enheter, og har beliggenhet i Sarpsborg kommune.
Borettslaget er forsikret i Protector Forsikring.

Styret har bestått av:

Styreleder:	Terje Andresen
Styremedlem:	Stig Eriksen
Styremedlem:	Harald Sando
Styremedlem:	Liv Rødsethol
Styremedlem:	Åse Hammer
Varamedlem:	Solveig Juliussen
Varamedlem:	Lisbeth J-L Gulbransen

Utført vedlikehold i 2024

- Stort Vedlikehold med Kone Heis. Fornyet store deler av heisen for ca 1 mill kr
- Ferdig å legge ny gul murstein på 2 vegger fra 7. til 3. etasje. 2 vegger som står igjen til senere når vi har bygget opp litt kapital.
- Vedlikeholdsavtale for garasjeporten
- Vedlikeholdsavtale for kjøleaggregater i søppel-rommet.
- Vedlikeholdsavtale av det elektriske fugleskremsel på taket.
- Vedlikeholdsavtale med Nødlysteknikk AS i Arendal
- Lagt inn ny fiber kabel for TV og bredbånd fra Telia.
- Fått ny forsikringen av bygget med Eidsberg Sparebank
- Reparert blikket på 2 sider av garasjeporten
- 2 nye dreneringsrør og ny duk på deler av taket ca kr 5000,-
- Utskifting av varmtvanns-elementet 5 stk.
- Reparert vannlekkasje gjennom taket i tredje. I skjøten mellom tårndelen og taket i 3. etasje.
- Byttet strømleverandør i bygget
- Satt opp TV oppdaging med et kamera som dekker begge innganger inn i bygget og heisen. Begge innganger er merket med dette.
- Alle kjøkkenvifter sjekket og rengjort.
- Rengjøringsavtale for alle felles rom, trapper, vinduer i felles rom og ganger, samt bytte/rengjøring av matter

Planlagt vedlikehold i 2025/26/27

- Vi har 2 vegger å bytte murstein mot syd/vest som koster ca kr 800.000,- Byttes tidligst i 2026
- Byttes isolasjon på varmtvannsrørene i berederrom. Brukt isolasjon for kondens og ikke for varme når huset var nytt.

- Skrive vedlikeholdsavtale med BluTech for solcellene på taket.
- Rengjøre garasjeporten
- 2 leiligheter klager på trekk. Planlagt termofotografering av veggen for å finne ut årsak og hvor den kommer fra.

Møtevirksomhet:
Styret har hatt 8 styremøter der 35protokollførte saker har vært behandlet, og en generalforsamling
Helse, miljø og sikkerhet.
Styret har ingen faste ansatte, har ingen lekeplass, men har rutiner og avtaler for alt vedlikehold som kreves for å holde god sikkerhet av bygget og for beboere.

Helse, miljø og sikkerhet
Styret har ingen faste ansatte, har ingen lekeplass, men har rutiner og avtaler for alt vedlikehold som kreves for å holde god sikkerhet av bygget og for beboere
Styret

Styret

Resultatregnskap for Tårnet Borettslag

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		2 754 948	2 529 132	2 754 800	3 052 700
Innkrevde kostnader finans		1 980 400	1 607 448	1 918 400	1 910 300
Andre inntekter	1	37 657	10 000	0	0
Sum inntekter		4 773 005	4 146 580	4 673 200	4 963 000
KOSTNADER					
Styrehonorar	2	70 000	67 200	70 000	75 000
Arbeidsgiveravgift og pensjon		9 870	9 475	9 900	10 500
Avskrivning	4	36 797	36 797	36 800	36 800
Revisjonshonorar	5	5 750	5 625	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		114 750	114 750	114 800	114 800
Vaktmester		49 547	47 210	49 600	52 000
Renhold		219 329	220 256	160 000	190 000
Drift og vedlikehold	6	2 427 439	1 423 884	1 572 000	372 000
TV/bredbånd		287 028	311 219	329 900	330 000
Forsikringer		134 741	126 617	130 000	157 600
Kommunale avgifter		656 551	482 147	625 700	772 600
Eiendomsskatt		428 535	428 535	428 500	428 500
Kostnader strøm, energi		186 703	119 445	130 000	240 000
Andre driftskostnader	7	93 378	93 752	128 400	107 000
Sum kostnader		4 720 417	3 486 913	3 791 600	2 892 800
Driftsresultat		52 588	659 667	881 600	2 070 200
Finansnetto					
Renteinntekter		34 717	47 289	0	0
Rentekostnader		1 874 830	1 574 521	1 918 400	1 880 600
Sum finansielle poster		-1 840 113	-1 527 232	-1 918 400	-1 880 600
Resultat		-1 787 525	-867 565	-1 036 800	189 600
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		-1 787 525	-867 565	0	0

Balanse for Tårnet Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt	8, 12	3 080 000	3 080 000
Bygninger	9, 12	55 254 657	55 254 657
Andre driftsmidler	4	650 078	686 875
Sum anleggsmidler		58 984 735	59 021 532
OMLØPSMIDLER			
Andre fordringer	10	421 391	466 840
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		672 033	1 703 318
Konto for skattetrekk-bundne midler		4	4
Sum omløpsmidler		1 093 428	2 170 163
SUM EIENDELER		60 078 163	61 191 695

Balanse for Tårnet Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		5 100	5 100
Opptjent egenkapital		2 895 357	4 682 882
Sum egenkapital	11	2 900 457	4 687 982
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	36 162 500	35 200 000
Borettsinnskudd	13	20 705 000	20 705 000
Sum langsiktig gjeld		56 867 500	55 905 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 126	7 652
Leverandørgjeld		291 803	520 854
Påløpte renter		10 277	70 207
Sum kortsiktig gjeld		310 206	598 713
Sum gjeld		57 177 706	56 503 713
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		60 078 163	61 191 695

Tårnet Borettslag

Sted:_____, dato:_____

Terje Andresen Styreleder	Åse Hammer Styremedlem	Harald Sando Styremedlem
Liv Ellinor Rødsethol Styremedlem	Stig Andreas Eriksen Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter
Felleskostnadene innkreves månedlig.

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

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

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

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

Disponible midler

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

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

	2024	2023
Disponible midler pr 01.01.	1 571 450	1 402 217
Endring disponible midler		
Årets resultat	-1 787 525	-867 565
Tilbakeføring avskrivninger	36 797	36 797
Avdrag lån	-37 500	0
Innløst lån	0	-34 200 000
Nytt Lån	1 000 000	35 200 000
Årets endring av disponible midler	-788 228	169 232
Disponible midler	783 222	1 571 450

Omløpsmidler	1 093 428	2 170 163
Kortsiktig gjeld	-310 206	-598 713
Disponible midler	783 222	1 571 450

Note 1 - Andre inntekter

	2024	2023
3900 Andre inntekter	37 657	10 000
Sum	37 657	10 000

Andre inntekter konto 3900 gjelder refusjon av strømkostnader for elbillading

Note 2 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2024 gjelder for valgperioden 2023/2024.

Note 3 - Ansatte og OTP

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

Note 4 - Andre anleggsmidler

	Solcelleanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	735 938
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	735 938
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	85 859
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	650 078
Årets avskrivninger :	36 797
Anskaffelsesår :	2022
Antatt levetid i år :	20

Note 5 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2024 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2024	2023
6600 Vedlikehold bygning	1 218 433	1 328 342
6601 Vedlikehold heis	154 418	66 708
6603 Vedlikehold uteområde	35 207	18 363
6604 Rehabilitering	1 012 686	0
6612 Kostnader garasjer	6 694	10 472
Sum	2 427 439	1 423 884

Note 6 - Drift og vedlikehold

Vedlikehold omfatter løpende fast vedlikehold som serviceavtaler brann, heis og fugleavvisning.

Vedlikehold bygning:
Resterende arbeid med mur, rehabilitering av heisen, diverse større blikkenslagerarbeider ifbm. heisen, flere målinger av kolber på varmtvannstanker, utbedring av sprinkler i kjeller (utevann) og spyling av rør.

Vedlikehold uteområde:
Snørydding, rengjøring av uteplass og innkjøp av blomster

Vedlikehold garasjer:
Feilsøking på lys og nye beslag

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

Note 7 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6500 Verktøy og redskap	0	1 708
6550 Driftsmateriell	6 375	9 942
6560 Kostnader elbil lading	99	0
6720 Honorar for økon.og jur.bistan	750	1 500
6900 Telefon	366	375
7400 Kontingent- fradragsberettiget	3 862	3 809
7710 Generalforsamling/årsmøte	9 973	9 313
7770 Bank og kortgebyr	2 951	2 317
7771 Diverse purregebyr og renter	-76	0
7790 Andre driftskostnader	2 162	3 557
7797 Alarmoverføring	66 917	61 232
Sum	93 378	93 752

Andre driftskostnader konto 7790 omfatter varslingsbrev vedr. felleskostnader + porto, blomst og vin ved generalforsamling, sorgbinderi, samt bilutgifter.

Note 8 - Tomt

Tomten ble kjøpt i 1997 for kr 3 080 000.

Note 9 - Bygninger

Kostpris 1998	55 254 657
Bokført verdi 31.12	55 254 657

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

Note 10 - Andre fordringer

	2024	2023
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	421 391	466 840
Sum	421 391	466 840

Note 11 - Endringer egenkapital

	2024	2023
Egenkapital 01.01.	4 687 982	5 555 546
Årets resultat	-1 787 525	-867 565
Egenkapital 31.12.	2 900 457	4 687 982

Note 12 - Pantegjeld

Kreditor:	Marker og Eidsberg Sparebank	Marker og Eidsberg Sparebank
Lånenummer:	10207108125	10207103662
Lånetype:	Serie	Serie
Opptaksår:	2024	2023
Rentesats:	5.20 %	5.20 %
Beregnet innfridd:	31.03.2044	30.09.2048
Opprinnelig lånebeløp:	1 000 000	35 200 000
Lånesaldo 01.01:	0	35 200 000
Avdrag i perioden:	37 500	0
Opptak i perioden:	1 000 000	0
Lånesaldo 31.12:	962 500	35 200 000

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	2	791 193	1 582 386
	2	783 055	1 566 110
	4	754 133	3 016 532
	25	710 533	17 763 325
	2	709 661	1 419 322
	4	693 093	2 772 372
	2	684 955	1 369 910
	2	677 833	1 355 666
	4	673 037	2 692 148
	4	656 179	2 624 716

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 10207103662 har første avdrag 31.03.2029 med kr 445 570	2	791 193	3 250
	2	783 055	3 216
	4	754 133	3 097
	25	710 533	2 918
	2	709 661	2 915
	4	693 093	2 847
	2	684 955	2 813
	2	677 833	2 784
	4	673 037	2 764
	4	656 179	2 695

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

Note 13 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd 1998 kr 20 705 000

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

Resultat og balanse med noter for Tårnet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Tårnet Borettslag

Styreleder	Terje Andresen (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Harald Sando (sign.)	28.02.2025
Styremedlem	Stig Andreas Eriksen (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Åse Hammer (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Liv Ellinor Rødsethol (sign.)	06.03.2025

SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
førerselskap

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Tårnet Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tårnet Borettslag som viser et underskudd på kr 1 787 525. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For revisors oppgaver og plikter se: https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Sarpsborg, 6. mars 2025
Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Tårnet Borettslag onsdag 09.04.2025 kl. 19:00 - 3. etg i borettslaget.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Mathias Kristiansen

1.2 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Mathias Kristiansen

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 25
Antall fullmakter: 0
Antall stemmeberettigede: 25

I tillegg møtte:
Medeier/andre: 6
Fra SOBBL: Mathias Reinsch Kristiansen

Vedtak:
Godkjent

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:
Valgt ble: Ellen Grimsøen og Stig Eriksen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:
Godkjent

2. Årsmelding for 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

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

4. Innkomne saker

Vedtak:
Ingen innkomne saker

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

Forslag: 75.000kr til intern fordeling

Vedtak:
Som forslag

6. Valg

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Åse Hammer og Liv Rødsethol er på valg

Valgkomitéens innstilling: Åse Hammer og Liv Rødsethol velges for 2 år

Andre forslag: Ingen

Vedtak:
Som innstilling

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Solveig Juliussen og Lisbeth Gulbrandsen er på valg

Valgkomitéens innstilling: Solveig Juliussen og Lisbeth Gulbrandsen velges for 1 år

Andre forslag: Ingen

Vedtak:
Som innstilling

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

Ellen Grimsøen, Marit Skaufell og Knut Utne er på valg

Forslag: Ellen Grimsøen, Marit Skaufell og Knut Utne

Vedtak:
Som forslag

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

Valgkomitéens innstilling: Terje Andresen som delegat, Stig Eriksen som varadelegat

Andre forslag: Ingen

Vedtak:
Som innstilling

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.

Sarpsborg, 09.04.2025.

Mathias Reinsch Kristiansen, møteleder (sign.)
Ellen Grimsøen, protokollvitne (sign.)
Stig Eriksen, protokollvitne (sign.)

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Tårnet Borettslag torsdag 04.04.2024 kl. 18:00 - Tårnet Borettslag - 3. etasje.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble:
Terje Andresen

1.2 Valg av referent

Vedtak:

Valgt ble:
Mathias Kristiansen

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 29
Antall fullmakter: 1
Antall stemmeberettigede: 30

I tillegg møtte
Medeier/andre: 13

Fra SOBBL: Mathias Reinsch Kristiansen

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:

Valgt ble:
Knut Utne og Unni Lindbæk

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:

Godkjent

2. Årsmelding for 2023

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Regnskap og revisors beretning for 2023

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

4. Innkomne saker

Vedtak:
Ingen innkomne saker

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2023 til ordinær generalforsamling 2024.

Forslag: 70.000kr til intern fordeling

Vedtak:
Som forslag, enstemmig vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Terje Andresen er på valg

Valgkomitéens innstilling: Terje Andresen velger for 2 år.

Andre forslag: Ingen

Vedtak:
Som innstilling

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Harald Sando og Stig Eriksen er på valg

Valgkomitéens innstilling: Harald Sando og Stig Eriksen velges for 2 år.

Andre forslag: Ingen

Vedtak:
Som innstilling

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Solveig Juliussen og Lisbeth Gulbrandsen er på valg

Valgkomitéens innstilling: Solveig Juliussen og Lisbeth Gulbrandsen velges for 1 år.

Andre forslag: Ingen

Vedtak:
Som innstilling

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Ellen Grimsøen, Marit Skaufell og Knut Utne er på valg

Forslag: Gjenvalg

Vedtak:

Ellen Grimsøen, Marit Skaufell og Knut Utne ble valgt

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

Terje Andresen som delegat, Stig Eriksen som varadelegat

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.

Sarpsborg, 04.04.2024.

Terje Andresen, møteleder (sign.)
Knut Utne, protokollvitne (sign.)
Unni Lindbæk, protokollvitne (sign.)
Mathias Reinsch Kristiansen, referent (sign.)

Vedtekter

for Tårnet borettslag org nr. 979222726

tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

Vedtatt av generalforsamlingen den 25.05.04

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

(2) Sameierne skal utpeke en fullmektig som representerer andelen overfor

borettslaget og forretningsfører. Sameierne er solidarisk ansvarlige for å oppfylle andelseiers plikter overfor borettslaget, og plikter å holde borettslaget løpende orientert om hvem som er deltakere i sameiet. Sameiernes innbyrdes organisering og ansvarsfordeling for øvrig vedrører ikke borettslaget.

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og

andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

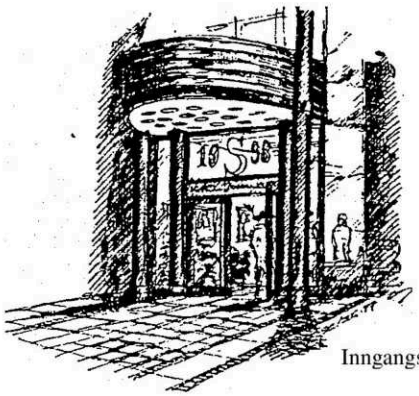
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

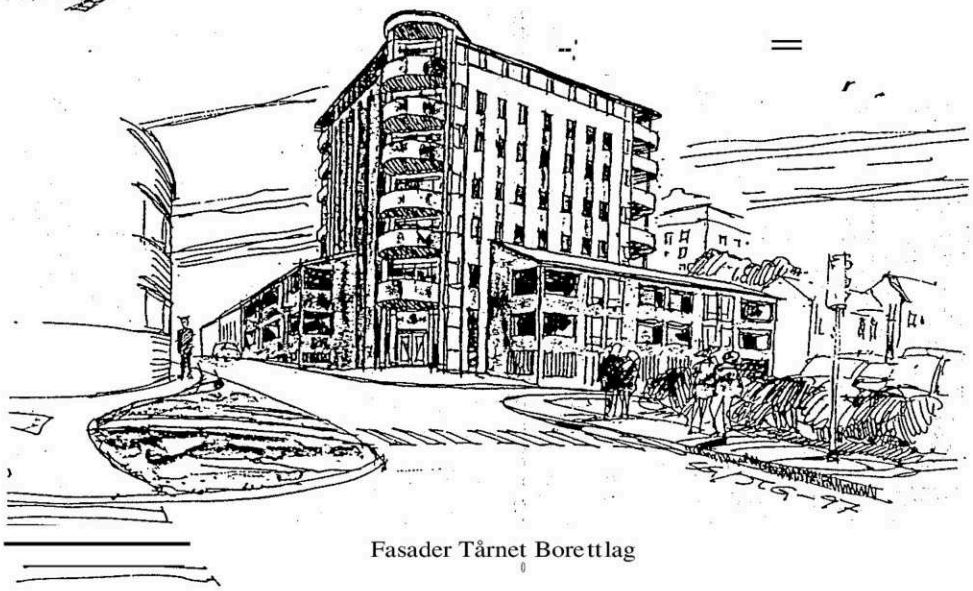
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER

TÅRNET BORETTSLAG



Inngangsparti



Fasader Tårnet Borettlag

Tårnet Borettslag
Husordensregler

Husordensreglene er utarbeidet for å sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir fulgt.

ALMINNELIGE REGLER

Hver enkelt andelseier holder orden og vedlikeholder den del av laget som hører med til leieforholdet.

PARKERING

skal skje i garasje eller biloppstillingsplass. Oppstilling av båter, campingvogner m.v. er ikke tillatt. Våre HC parkeringsplasser blir fordelt av styre. Disse plassene er merket med HC parkering, og alle som har parkering på disse plasser har signert på en parkerings kontrakt.

LÅSING

Ytterdører skal være låst hele døgnet

REGLER OM RO

Andelseierne skal sørge for slik ro at naboene ikke forstyrres.
Høyrøstet tale i trappeoppgangene må unngås, spesielt om natten eller sent på kveldene.
Reparasjoner, banking i vegger o.l. skal ikke skje etter kl. 20.00.
Etter kl. 22.00 må man ta hensyn med radio, TV e.l. og ha naboene i tankene.

UTEANLEGG

vedlikeholdes av borettslaget. I den grad andelseieren kan eller selv ønsker kan han delta i vedlikeholdsarbeidet.

SØPPEL OG RENHOLD

Søppel skal innpakkes og leveres i container i eget søppelrom i 1. etg., sortert etter bestemmelser gitt av Sarpsborg Kommune. Nærmere oppslag fra styret om dette.
Søppelavfall skal ikke kastes i klosettskålen.

TØRKING AV KLÆR I BANKING AV TEPPER

Det skal ikke henge tøy, tepper e.l. på balkonger på lørdag ettermiddag, søn- og helligdager. Risting av tøy eller teppebanking fra balkonger skal ikke gjøres så det generer naboene.

HUSDYR

Ved husdyrhold kreves styrets samtykke. Den som holder hund må sørge for at hunden ikke sjenerer naboene. Gjentatte klager vil kunne føre til forføyninger og i verste fall vil hunden da måtte fjernes. Hundeeiere skal fjerne ekskrementer etter egen hund.

SANITÆRANLEGGET

Leilighetene må til enhver tid være såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Skader på rør og sanitæranlegget som skyldes dårlig oppvarming e.l., er andelseierens ansvar.
Benytt bare klosettpapir på WC og uvedkommende ting som bleier / sanitetsbind etc. må ikke kastes i toalettet.
Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vasker eller sluk. Staking av klosett, vasker og sluk er andelseierens ansvar. Alle faste innredninger og utstyr må behandles med forsiktighet.

ANTENNER/PARABOL

Borettslaget er tilknyttet kabel-TV anlegg. Oppsetting av eget utvendig antenneanlegg er ikke tillatt uten styrets samtykke.

FORANDRINGER I LEILIGHETENE

Forandringer på husets grunnplan eller opprinnelige tegninger krever styrets samtykke.

FREMLEIE

Krever styret godkjenning.

UTVENDIG /INNVENDIG LYS ved inngangene skal brenne hele natten.

GENERELT

Styret har adgang til inspeksjon av boligene / leilighetene.
Borettshaveren plikter å sørge for at håndverkere / vaktmester mv. får adgang til boligen / leiligheten for reparasjon ved behov.
Det må ikke foretas installasjoner eller arbeider som kan medføre verdiforringelse av leiligheten.
Heller ikke må det plasseres uvedkommende ting i trapperom, svalgang, fellesarealer, garasje eller garasjeoppstillingsplass.

FELLESAREALER

Trapper og ganger skal ikke brukes som lekeplass for barna.
Foreldrene plikter å orientere og forklare barna ordensreglene så langt det er mulig.
Foreldrene er ansvarlig for skader barna påfører borettslagets eiendeler.

Det er ikke tillatt med blomsterkasser hengende utenfor veranda.

Midlertidig vedtak vedr sykkelparkering:
Parkering av sykler skal seg i lagerrom i 1. etg. eller på eget parkeringsområde.

Styret februar 2016.

Utskriftsdato: 19.08.2024

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	39	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Karl Johans gate 2, 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** 2 337 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Bykjernen **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 2 330 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Urban-høy C **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 6 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende

	Delareal	2 337 m^2
	KPHensynsonenavn	H310_01
	KPFare	Ras- og skredfare
	Delareal	2 330 m^2
	Arealbruk	Sentrumsformål,Nåværende
	Delareal	2 337 m^2
	KPHensynsonenavn	H910_01
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	11073	
Navn	Kvartal 69	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	31.10.1996	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/238/1173.pdf	
Delarealer	**Delareal**	2 335 m^2
	Formål	Bolig/Forretning/Kontor
	Feltnavn	Bolig/forr/kontor
	Delareal	465 m^2
	Formål	Bevaring av bygninger
	Feltnavn	S1
	Delareal	2 m^2
	Formål	Gang-/sykkelvei
	Delareal	19 m^2
	Formål	Bevaring av bygninger
	Feltnavn	SB4

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 1/39		
Utskriftsdato	19.08.2024	**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

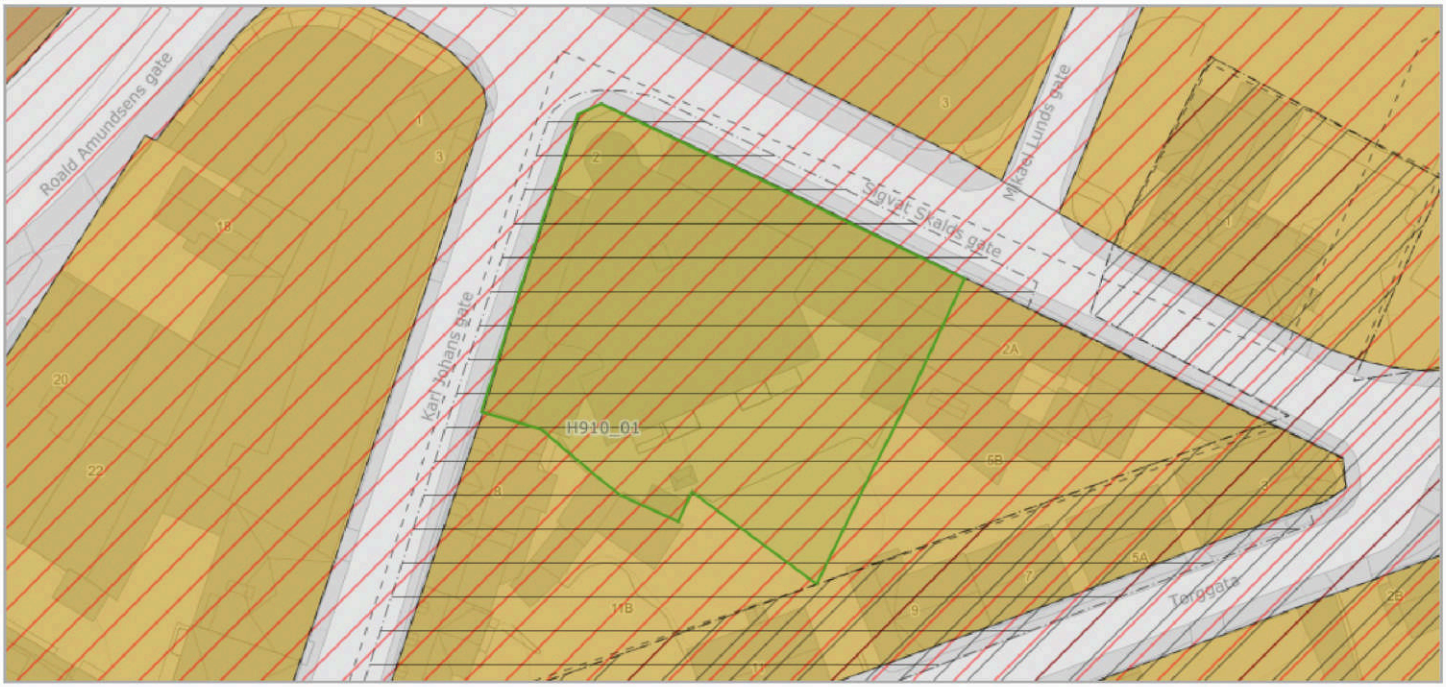
- Kommunedelplan
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- Kulturminner - SEFRAK
- REGULERINGSPLAN

15 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Kommunedelplan

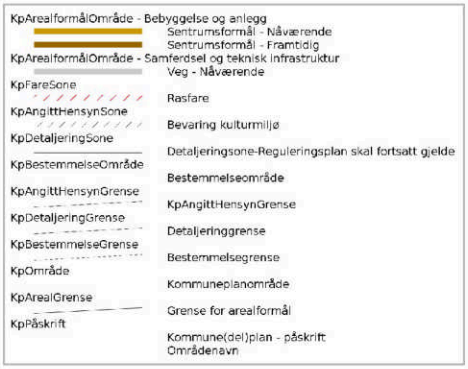
Kilde	Kommunene	Versjon	13.05.2024



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

Detaljeringssone

Detaljering	Hensynsonenavn
(910) Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	H910_01

Faresone

Fare	Hensynsonenavn
(310) Ras- og skredfare	H310_01

Kulturminner - SEFRAK

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	18.08.2024



Om datasettet

På eiendommen ligger bygning(er) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikke er freda etter Kulturminneloven.

Tegnforklaring

Sefrakbygninger
- Bygning er fjernet
- Ikke-meldepliktig bygg
- Meldepliktig bygg

Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status
0105-0205-015	KONTORBYGG, SIGVAT SKALDSGT. 6, SARPSBORG	Ruin eller fjernet objekt
0105-0205-018	BOLIGHUS, KARL JOHANSGT. 6	Ruin eller fjernet objekt

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.12.2023



Om datasettet

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

Tegnforklaring

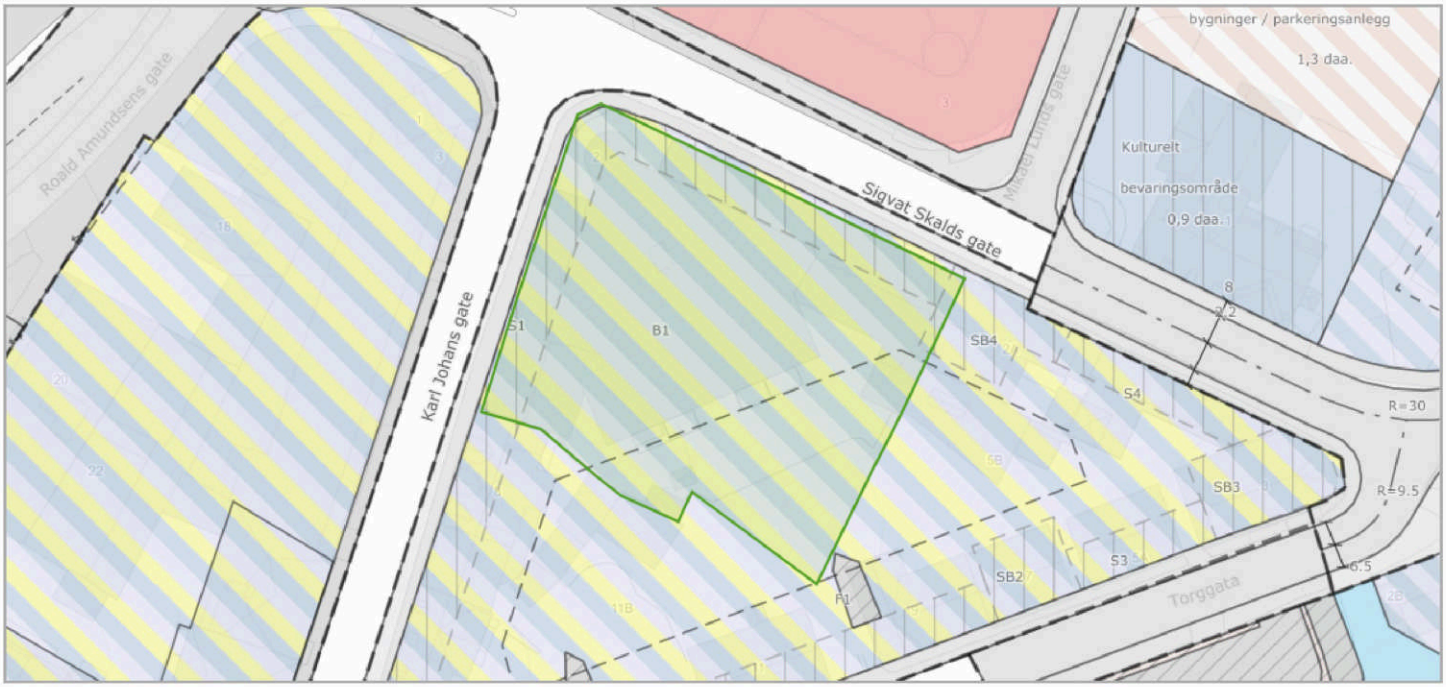
- Stor
- Middels

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Middels	Randmorene/randmorenebelte

REGULERINGSPLAN

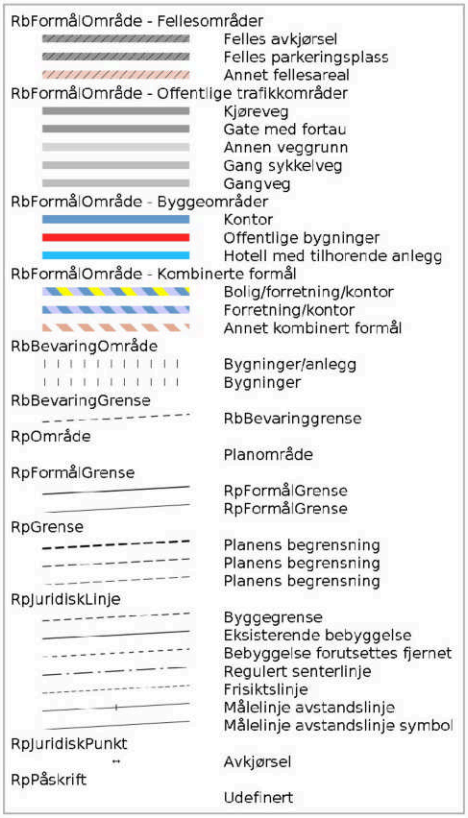
Kilde	Kommunene	Versjon	13.05.2024



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Planområde

PlanID	Plannavn	Link
11073	Kvartal 69	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=11073)

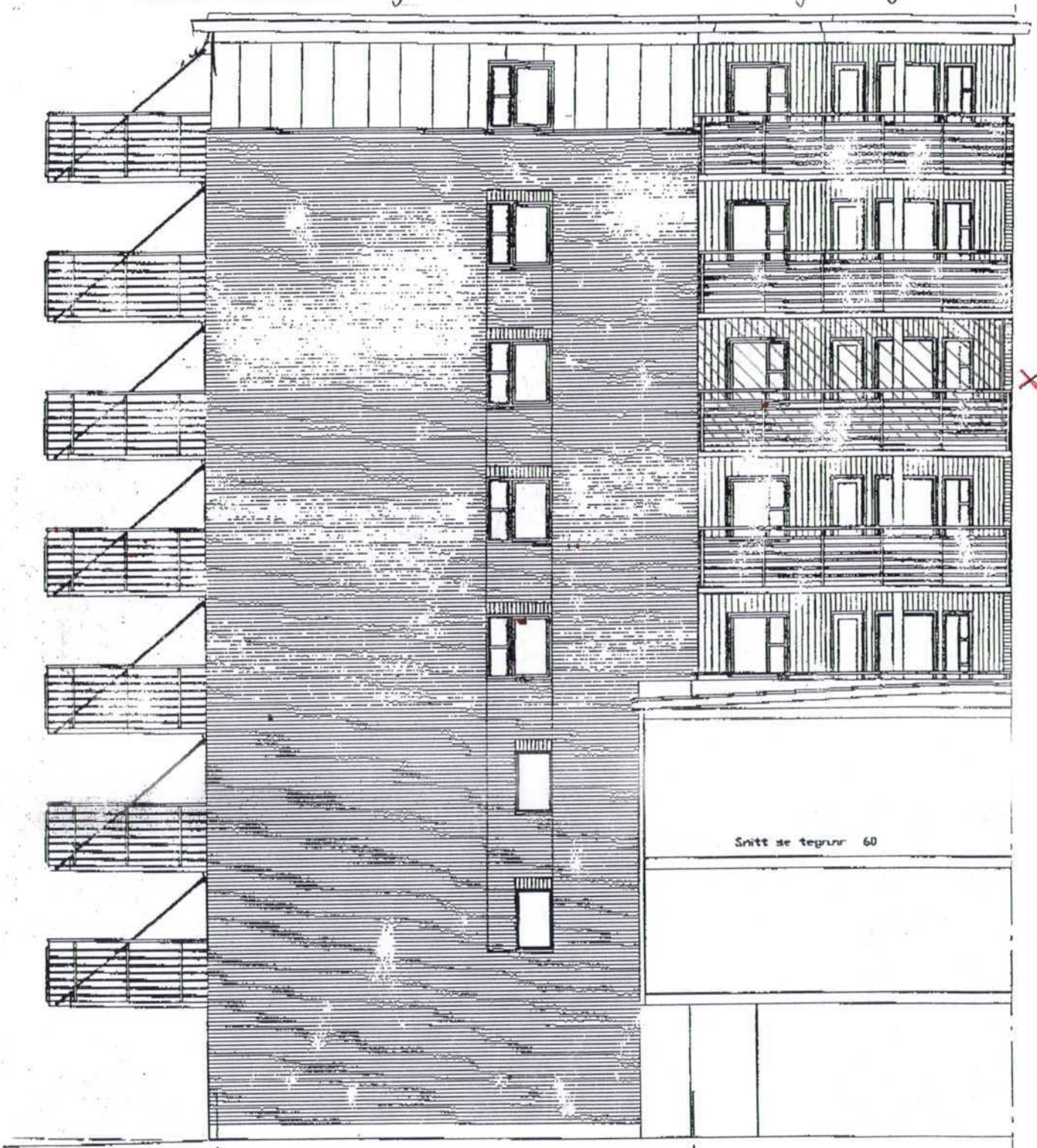
Bevaringsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål
S1	(661) Bevaring av bygninger
SB4	(661) Bevaring av bygninger

Formålsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse
Bolig/forr/kontor	(911) Bolig/Forretning/Kontor	-
-	(320) Gang-/sykkelvei	-

Fasadeendring i fm. søknad om innglassing av terrasse



Tegnforklaring:

//// = Innglassing av terrasse
Monteres på innsiden av eksisterende rekkverk.
Fra OK dekke 6 etg til UK dekke 7 etg

X = Leilighet nr.

C

D

01

DELFASADE MOT NORD-ØST

12.03.2009/thgu

MOTTATT
TEKNISK AVDELING
25.03.09 SJØ



FASADE NORD

02

MOTTATT
TEKNISK SEKTOR
25.03.09 SJW



FASADE VEST OG HJØRNE

D	Uttrekt tegstein over vinduene.	25.05.98-rm
C	Diverse endringer i forbindelse med vinduer	30.03.98-rm
B	Endret inntrekte balkonger i 2-3 etg. rev.vinduer	03.02.98-jtg/rm
A	Justert rister - Påført cotehøyder uk tegl.	
	Påført teglskrouur	05.12.97-jtg/a/rm
Rev.	Rev. gjelder	Dato/sign.

SOBBL
SARPSBORG OG OMEDA BOLIGBYGGLAG
St. Mortegaten 47
1708 Sarpsborg
Tlfn 69 13 10 00
Tlfn 69 15 01 01

Selmer ASA
Østfold
Strømsgaten 8
Postboks 2044 Tlfn 69 15 20 33
1702 Sarpsborg Tlfn 69 15 55 78

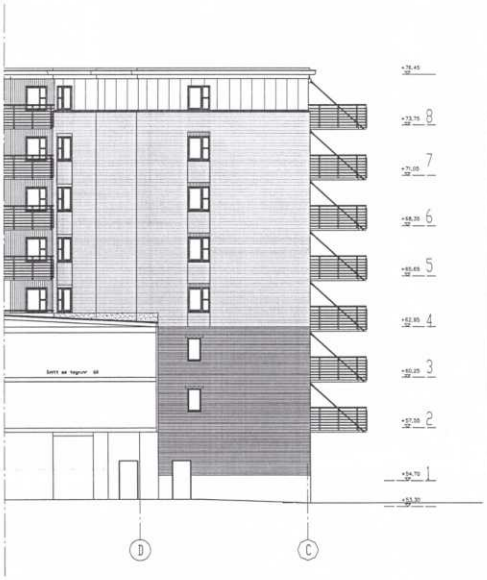
SELMER

S-TÅRNET

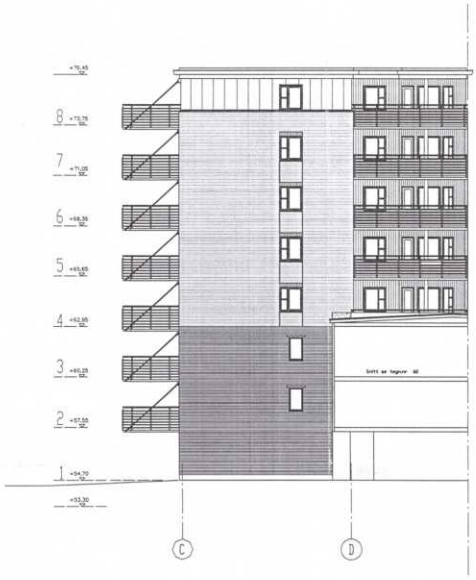
FASADE VEST OG HJØRNE 1:100 24.08.97
ARBEIDSTEGNING JTG

SG arkitekter
Stoseth Grimsrud arkitekter AS
Tilsluttet NFA Foretaksregisteret NO 834407902 MVA

94111
65 D



DELFASADE MOT SYD-VEST



DELFASADE MOT NORD-ØST

B	Overgang mellom lys og mørkere tegl.	25.05.98 rm
A	Diverse endringer vedr. vinduer	30.03.98 rm
Rev.	Rev. gjelder	Dato / sign.

SOBBL
SARPSBORG OG OMEGN BOLIGSELSKAP
St. Mortensten 47
1706 Sarpsborg
Tlfx 69 13 10 05
Tlfx 69 15 01 01

Selmer ASA
Østfold
Grandgaten 8
Postboks 2044
1702 Sarpsborg
Tlfx 69 15 00 33
Tlfx 69 15 15 78
SELMER

S-TÅRNET

DELFASADE MOT
SYD-VEST OG NORD-ØST
ARBEIDSTEGNING

1:100

19.02.98
JTG

SG arkitekter
Steneeth Grimsrud arkitekter AS
Tilsluttet NPA
Foretaksregisteret
NO 834407922 MVA

94111
68B



FASADE MOT SYD

Rev.	Rev. gjelder	Dato / sign.
	Påført teglskravur	04.12.97-jtg/jy/rm
A	Justert rister- Påført cotehøyder uk tegl.	
B	Justert balkonger, vinduer, div.høyder, gesimser	19.02.98-jtg/jy/rm
C	Diverse forandringer vedrørende vinduer	30.03.98-jtg/rm

SOBBL
SARPSBORG DE OMGIN BOLIGBYGGELAG
St. Mørkgata 47
1706 Sarpsborg
Tlfx 69 13 10 09
Tlf 69 15 01 01

Selmer ASA
Østfold
Strandgaten 9
Postboks 2244
1702 Sarpsborg
Tlfx 69 15 00 33
Tlfx 69 15 55 78
SELMER

S-TÅRNET

FASADE SYD 1:100 24.08.97
ARBEIDSTEGNING JTG

SG arkitekter
Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Tilsluttet NPA
Foretaksregisteret
NO 854407822 MVA

94111
67 C

SARPSBORG KOMMUNE

FERDIGATTEST

(Etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1)

Byggherre:	SOBBL, Postboks 335, 1701 Sarpsborg					
Ansvarshavende:	Sjur Tømte, Selmer ASA, Postboks 533, 1701 Sarpsborg					
Eiendom/byggested:	Karl Johansgt. 2					
Gnr: 1	**Bnr.:**	**39**				
Søknadsdato:	10.03.1997					
Arbeidets art:	Nybygg					
Byggets art:	Boligblokk					
Vedtak dato:	17.06.1997		**Sak nr.:**	97/695		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med Pbl. § 99. Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen. Bygningen eller deler av denne må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. §93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Kontrollør: Gunnar Bøhaugen

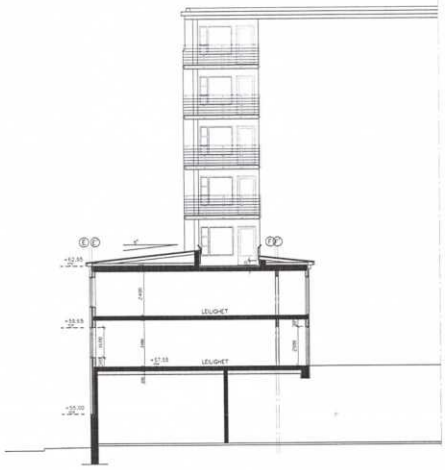
Sarpsborg: 30.11.1999

Håvard Vestby
avdelingssjef.

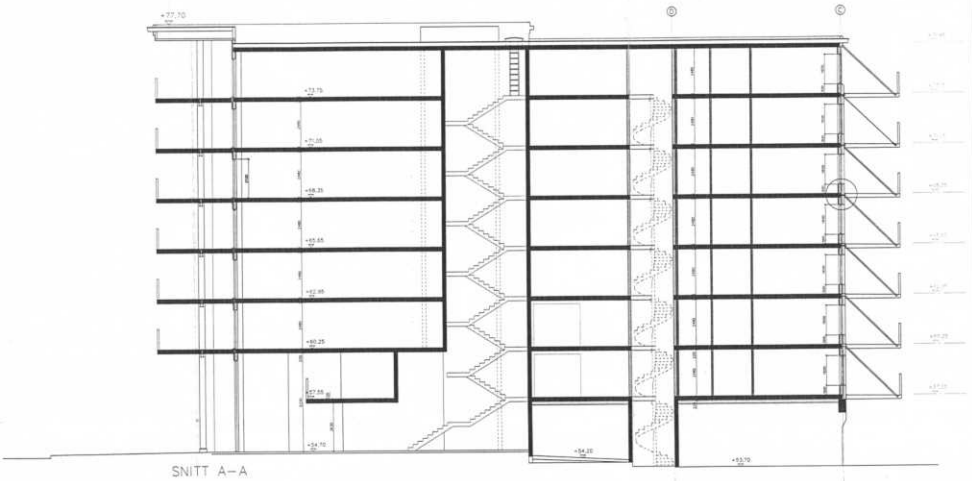
Utskrift til:
Gab-ansvarlig
Avgiftregisteret
Feiermester

Sarpsborg kommune
Postboks 237, 1701 SARPSBORG
Tlf. sentralb.: 69 11 60 00 Telefax: 69 15 00 13
Informasjon tlf. 69 11 60 11
E-post: postmottak@sk.nit.no Web: www.sk.nit.no

Teknisk sektor
Sektoradministrasjonen
Skjeberg rådhus
Tlf: 69 11 65 00 Telefax: 69 16 54 24
Besøksadresse: Skjeberg rådhus, Rådhusveien 17



SNITT B–B



SNITT A–A



SNITT v/akse 12'

C	Snitt gjennom akse 12'	30.05.98 mm
B	Snitt gjennom balkong 4.etg.	19.02.98 mm
A	Leilighetsnr. vegg 104#	22.02.98 mm
Rev.	Revisjoner	Dato/sign

SOBBL
SARPSBORG OG OMEGN BOLIGBYGGLAG
St. Mørkgaten 47
1708 Sarpsborg
Tlfx 69 15 01 01

Selmer ASA
Østfold
Strømsgaten 8
Postboks 2044
1702 Sarpsborg
Tlfx 69 15 55 78

SELMER

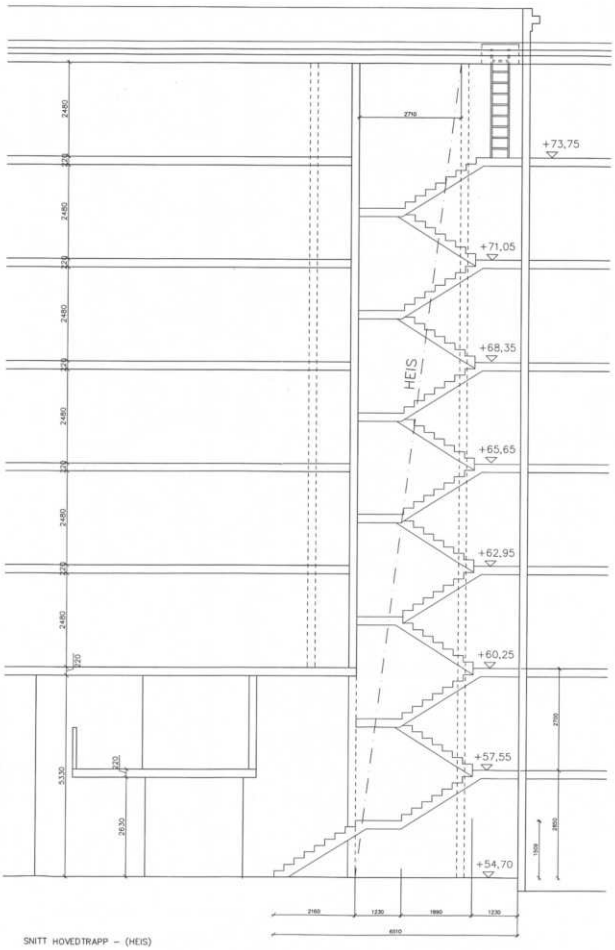
S–TÅRNET

SNITT A–A, B–B, 1:100 24.08.97
ARBEIDSTEGNING
rm/jy/SRK

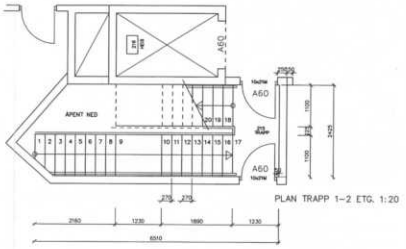
SG arkitekter

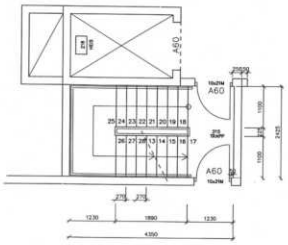
Steneth Grimsrud arkitekter AS
Tilsluttet NPA
Foretaksregisteret
NO 834407902 MVA

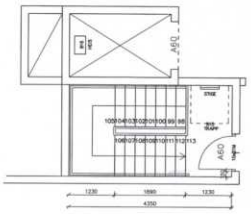
94111
60C

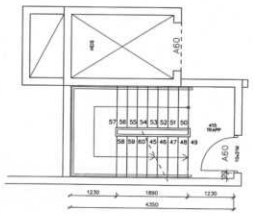


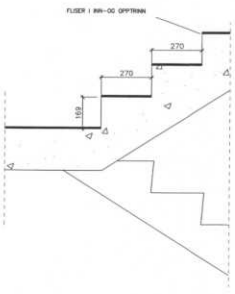
SNITT HOVEDTRAPP – (HEIS)



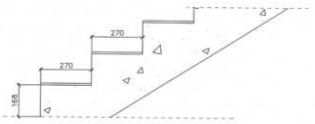








SNITT 1:10 TRINN FRA COTE +57.55 OG OPPOVER



SNITT 1:10 TRINN FRA COTE +54.70 TIL +57.55

C	Endret stigetrelling på de i 4–8 etg.	30.03.98 RM
B	Fliser i oppløren utgår, redusert dørplassering, ny plan for 4–7 etg.	25.02.98 RM
A	ARBEIDSTEGNING	3.02.98 RM
Rev.	Rev.grunner	Dato/sign.

SOBBL
SARPSBORG OG OMEGN BOLIGBYGGELAG
St. Marcusgaten 47
1700 Sarpsborg
Tlfx 69 13 10 00
Tlfx 69 15 01 01

Selmer ASA
Østfold
Strandgaten 9
Postboks 2044 Tlfx 69 15 00 33
1702 Sarpsborg Tlfx 69 15 55 78
SELMER

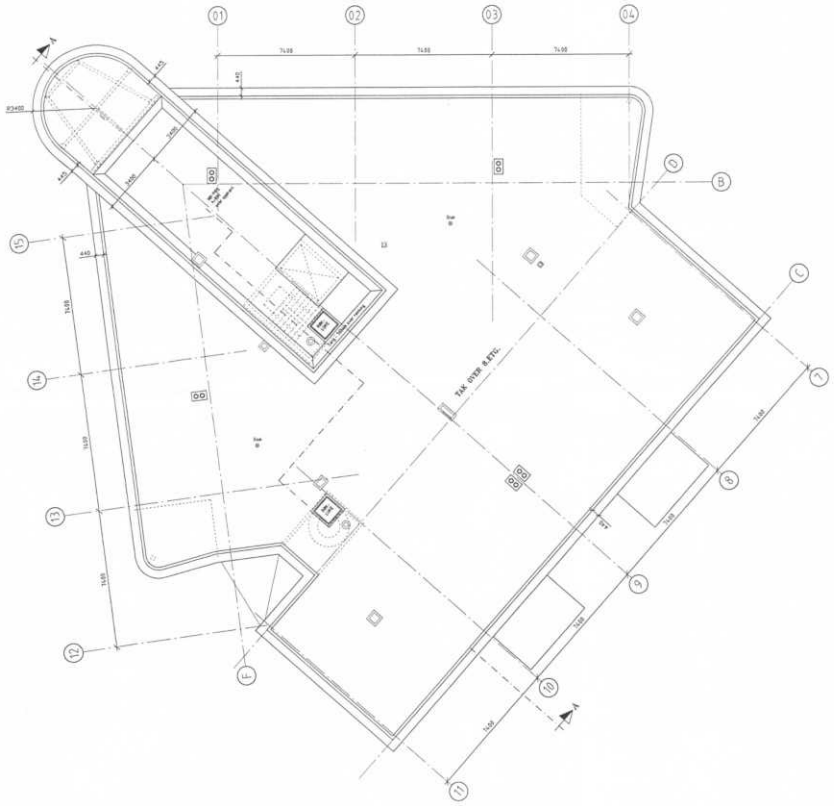
S–TÅRNET

SKJEMA HOVEDTRAPP 1:50 23.01.98
ARBEIDSTEGNING RM

SG ARKITEKTER
Steneseth Grimsrud arkitektur AS
Tilsluttet NPA Foretaksregisteret NO 934497922 MVA
Strandstredet 1 Pb. 93, 1751 Halden Tlfx 69 18 00 11
Trosterudstredet 9 1007 Fredrikstad Tlfx 69 31 40 95 Tlfx 69 31 40 96

94111

70C



B	Div. revisjoner/kompletterin - målsetting etc.	12.05.98 - JTG/jr
A	ARBEIDSTEGNING - Div. revisjoner/kompletterin - målsetting etc.	19.12.98 - JTG/jr
Rev.	Rev. grader	Dato/sign.

SOBBL
SARPSBORG OG OMEGN
BOLIGBYGGLAG

SL. Mellegaten 47
1706 Sarpsborg
Tlfn 69 13 13 00
Tlfx 69 15 01 01

Selmer ASA
Østfold
Strømsveien 9
Postboks 2044 Tlfn 69 15 00 33
1702 Sarpsborg Tlfx 69 15 05 78

SELMER

S–TÅRNET

TAKPLAN 1:100 24.08.97

ARBEIDSTEGNING JTG/jr

SG arkitekter

Skroeerb Grimsrud arkitekter AS

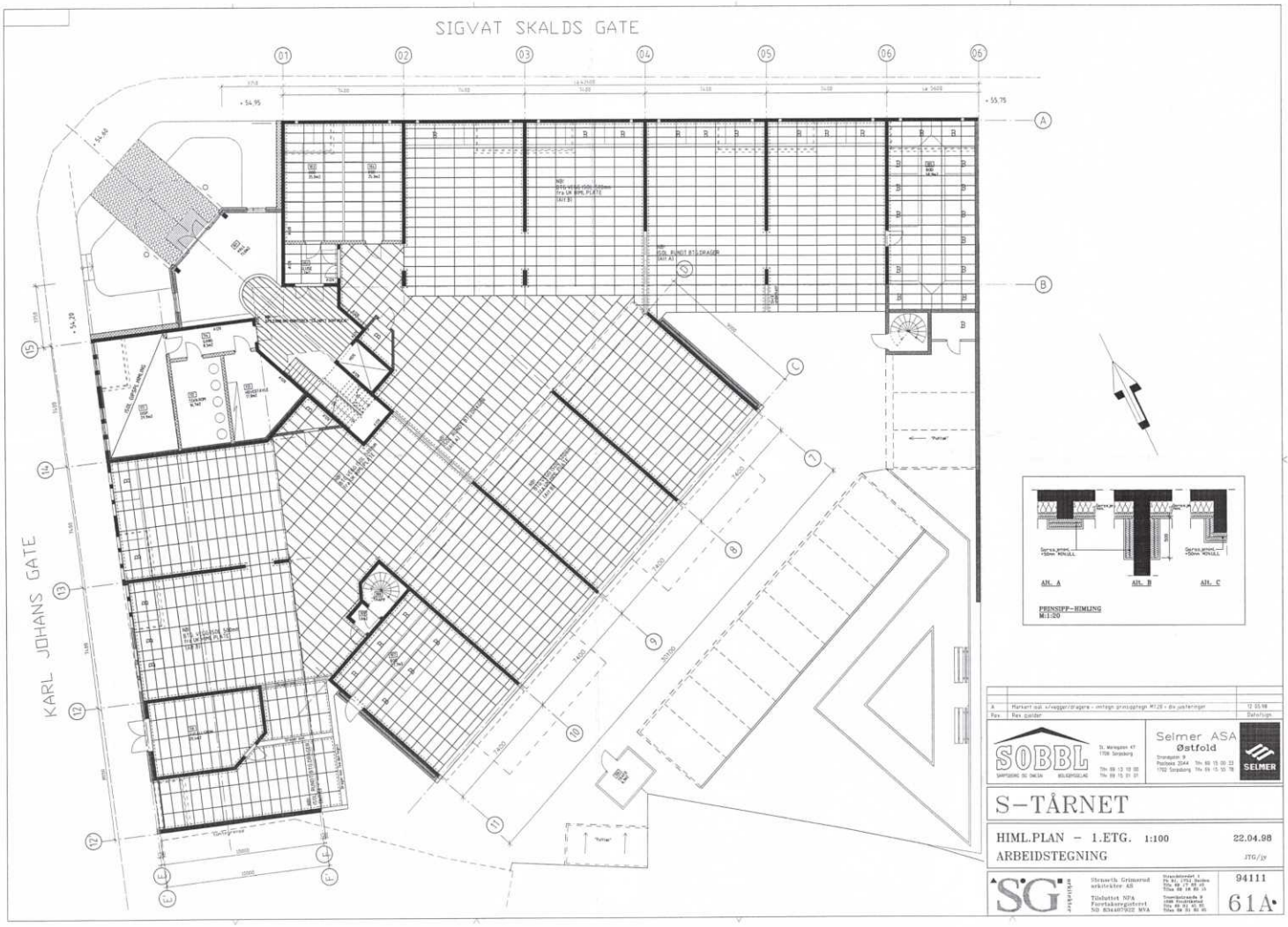
Tilsluttet NFA
Foretaksregisteret
NO 834407902 MVA

Strandveien 1
Pb. 91, 1753 Halden
Tlfn. 69 17 82 40
Tlfax 69 18 82 10

Trosterudstranda 9
Pb. 2, 1540 Vestby
Tlfn. 64 94 43 65
Tlfax 64 94 42 91

94111

59B



Rev.	Rev. ganger	Dato/sign.
A	Merkant ovl. vinkegger/dragere - omlegg prinsipphegn M1:20 + div justeringer	12.05.98

SOBBL
Strømsveien 47
1700 Sarpsborg
Tlf: 69 13 10 00
Tlf: 69 15 01 01

Selmer ASA
Østfold
Strømsveien 9
Postboks 2044
1702 Sarpsborg
Tlf: 69 15 03 33
Tlf: 69 15 03 78

SELMER

S–TÅRNET

HIML.PLAN – 1.ETG. 1:100 22.04.98

ARBEIDSTEGNING JTG/jr

SG Strømseth, Grimsrud arkitekter AS
Tilsluttet NFA
Foretaksregisteret NO 834497902 MVA

Strømsveien 9
Pb 82, 1701 Sarpsborg
Tlf: 69 17 48 40
Tlf: 69 14 60 15

Trondheimsveien 2
1368 Stabekk/Oslo
Tlf: 67 12 00 00
Tlf: 67 12 00 01

94111

61A



FASADE MOT NORD

D	Uttrekt teggparti over vinduer	25.05.98–rm
C	Diverse endringer av vinduer og gesims	30.03.98–rm
B	Endret inntrekte balkonger i 2–3etg, rev.vinduer	03.02.98– Rø/rm
A	Inntegnet ventilsler – Påført cotehøyder ua. tegl.	
	Påført teglsirovur.	05.12.97– Rø/ø/rm
Rev.	Rev. gjelder	Dato/sign.

SOBBL
SARPSBORG OG OMEGN BOLIGSPESIALIST
St. Mørkgaten 47
1708 Sarpsborg
Tlfn 69 13 10 00
Tlfn 69 15 31 01

Selmer ASA
Østfold
Strandgaten 9
Postboks 2044 Tlfn 69 15 00 33
1702 Sarpsborg Tlfn 69 15 55 78

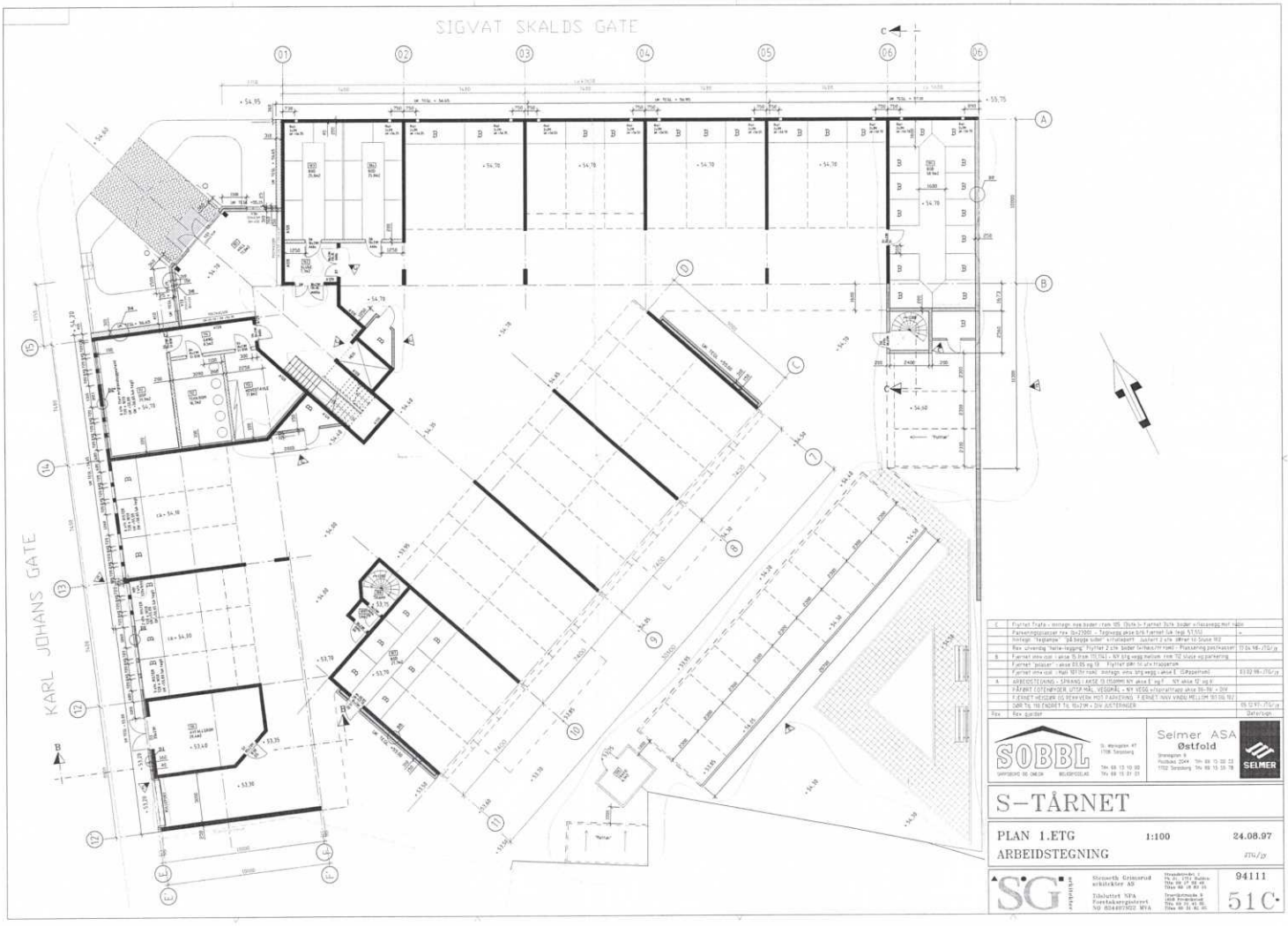
SELMER

S–TÅRNET

FASADE NORD 1:100 24.08.97
ARBEIDSTEGNING JTG

SG arkitekter
Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Tilsluttet NPA Foretaksregisteret NO 834407922 MVA

94111
66 D



C	Flyttet trapp - innlegn nye bjelker i rom 105. Stivhj.- Fjernet bjelk bjelker v/tilsvarende mot nabo
	Parkeringsplasser rev. 9+27300 - Tegnevare.skive 5/6 Fjernet luk i hegl. 57.550
	Innlegn. "teglampe" på begge sider v/inngangsparti - justert 2 stk. dører til Snuse 102
	Rev utvending "helle-legging" Flyttet 2 stk. bjelker for/bæsrim rom2 - Plastkledning postkasser 13.04.98-JTS/jg
B	Fjernet rom.nr. 104 - skal IS.rom 111.114 + NY brg.vegg mellom rom 112 (luke) og parkering
	Fjernet "pilaser" - akse 33.35 og 13 - Flyttet dør til utv.trapperom
	Fjernet rom.nr. 104 - Hull 181.01 rom2 - innlegn. rom brg.vegg i akse E. Gipsperiehyl 31.02.98-JTS/jg
A	ARBEIDSTEGNING - SPRANG i AKSE 13 (SKAPP) MY akse E og F - NY akse 12 og K
	FJERNET DØRHENGER UTSPÆRL - NY VEGG v/isolerttrapp akse 35-36 + 20K
	FJERNET HEISER OG REKKVERK MOT PARKERING. FJERNET NAV VANN MELLOM 101 OG 102
	DØR TIL 102 FLYTTET TIL 103 PÅ + 20K ØSTERNER 15.12.97-JTS/jg
Rev.	Rev. gjelder Dato/sign.

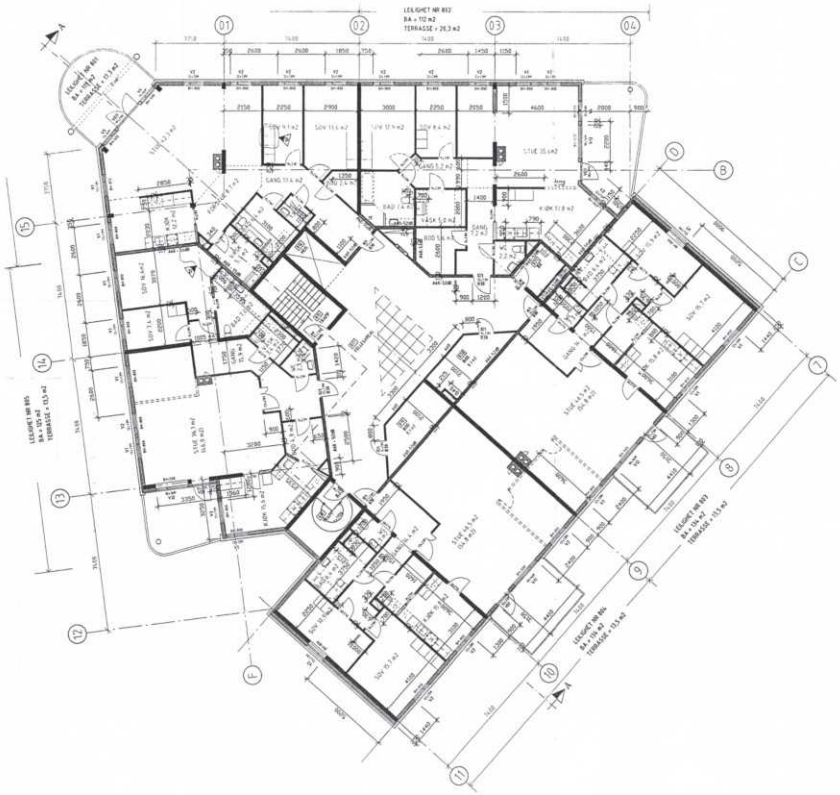
SOBBL
Sandbekkveien 41
1708 Sarpsborg
Tlf: 69 15 10 00
Fax: 69 15 01 01
Sarpsborg as Omega Boligprosjekt

Selmer ASA
Østfold
Strømsveien 9
Postboks 2044 Tlf: 69 15 20 22
1702 Sarpsborg Tlf: 69 15 15 78

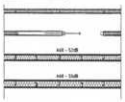
S–TÅRNET

PLAN 1.ETG 1:100 24.08.97
ARBEIDSTEGNING JTS/jg

SG arkitekter
Strømsveien 9
Postboks 2044 Tlf: 69 15 20 22
1702 Sarpsborg Tlf: 69 15 15 78



Målsetting generelt: Alle mål er målsatt til stender
Div. veggtyper



D	Endret rømningshøyde – Leil 807 utvidet skap – Leil 805 fjernet skap – lettere kjøpers ønsker	29.07.98 - JTG/jp
C	Flyttet vegg i kjøkken leilet 101 pga brystkryss. Brannskap innbygget. Kjøkkeninnr.	
	Markert rømningsplate - fellesareal. (Rib. forlenget btg.vegg v/pipe leil. 801, 802)	
	Rev. nål-14 endru i anse C v/gamli. Rev leil 805 fl.gerist gikr to stuali etter kjøpers ønske	
	Flyttet dør mellom kjøkken/stue leilet 101 55mm Gipsvegg/Fjernet trapplass 70mm vegg	22.05.98 - JTG/jp
B	Vegg rundt bad/rom endret til "grå" – Ny sjakt EL 822 – Endret btg.skyte i anse 3	
	Utføring vegg/dr/skjæsdør i kjøkken leil 805. Hems/dør rev.	
	Skyvedør fra TV-rom/stue mellom kjøkken/vaskerom leil 803-804. Div. VINDUER endret - VOI/JTG/jp	
	Leil nr 802 og 805 rev. Etter kjøpers ønske!	30.03.98 - JTG/jp
A	ARBEIDSTEGNING – Div. revisjoner/komplettering – målsetting etc.	19.12.96 - JTG/jp
Rev.	Rev. gjelder	Dato/sign

SOBBL
SANDBERG OG OMDEN BOLIGSELSKAP
St. Haraldsgt. 47
1708 Sarpsborg
Tlf+ 69 12 10 00
Tlf+ 69 15 01 01

Selmer ASA
Østfold
Strandgaten 8
Postboks 2044
1702 Sarpsborg
Tlf+ 69 15 00 33
Tlf+ 69 15 05 78
SELMER

S–TÅRNET

PLAN 8.ETG. 1:100 24.08.97

ARBEIDSTEGNING JTG/jp

SG arkitekter
Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Tidligere MNA Foretaksregisteret NO 894497902 MVA
Strandaleen 41 Pb 93, 1753 Halden Tlf+ 69 17 65 40 Tlf+ 69 18 40 15
Trosterudveien 8 Pb 93, 1753 Halden Tlf+ 69 21 43 50 Tlf+ 69 18 40 00

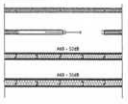
94111

58D·





Målsetting generelt: Alle mål er målsatt til stender
Div. veggtyper



D	Endret heisinngangsplate - Leil. 702 "ekstra skap" lettet x-dørs åpning	29.07.98 - JTG/jy
C	Fjernet vegg i våtrom leil. 705 p.g.a. brannkrav. Brannkrav innligget. Pårørn dører	
	Markert hoisingsplate - fellesareal. I Rip. forlenget brg vegg v/hpse leil 701/702	
	Rev. mål til vindu 3 aksse C v/gavl	
	Fjernet dør mellom våtrom/vaskerom/tur aksse 731 50mm - Skyvedører tilpasses 70mm vegg	22.05.98 - JTG/jy
B	Vegg rundt bitr.rom endret til "brg" - Endret dør til El.skap - Endret brg v/trapp - aksse 3	
	Utføring vegg leil/våtrom/vaskerom leil 705 - Hss.dør rev. - Utgl vask i BK 521 fjernet	
	Skyvedør 8x21M mellom våtrom/vaskerom leil 705-704 - Div. VINDUER endret - VOT utgår	
	Leil nr. 702, 703 og 705 rev. Ører v/pipers. Ønskes!	30.03.98 - JTG/jy
A	ARBEIDSTEGNING - Div. rev.s.oner/kompletterng. - målsetting etc	19.02.98 - JTG/jy
Rev	Rev. gjelder	Dato/sign

SOBBL
SARPSBORG OG OMEGN BOLIGBYGGLAG
Sr. Kongsgt. 47
1706 Sarpsborg
Tlfn 69 13 19 00
Tlfx 69 15 21 01

Selmer ASA
Østfold
Strandgaten 8
Postboks 2044
1702 Sarpsborg
Tlfn 69 15 33 33
Tlfx 69 15 33 78
SELMER

S-TÅRNET

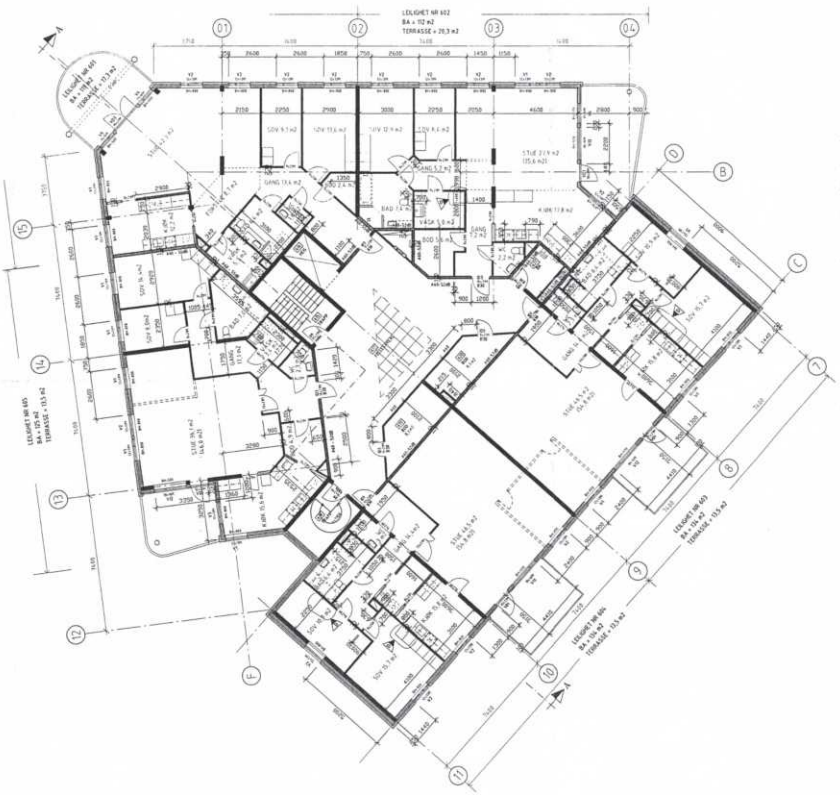
PLAN 7.ETG 1:100 24.08.97

ARBEIDSTEGNING JTG/jy

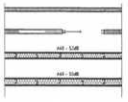
SG ARKITEKTER
Steneroth Grimsrud arkitekter AS
Tilsluttet NFA
Foretaksregisteret
NO 804497502 MVA
Hamarsveien 5
1600 Fredrikstad
Tlfn 69 31 49 00
Tlfax 69 31 49 10
Trondheimsveien 8
1600 Fredrikstad
Tlfn 69 31 41 55
Tlfax 69 31 80 30

94111

57D



Målsetting generelt: Alle mål er målsatt til stender
Div. veggtyper



D	Endret heisgrop/gate - Leil. 602 og 606 "endring snag" (etter befaring Ørnsve)	29.07.98-JTG/jy
C	Fyrtet vegg - leilighet lanse TD. p.g.a brannkrav (etter befaring Ørnsve)	
	Markert heisgrop/gate - fellesareal Rev. HØ til vindu 3 økse C-utgave	
	Fyrtet pilar mellom leilighetene lanse TD 10mm. Skyvedører fjernet ved 10mm vegg	22.05.98-JTG/jy
B	Vegg rundt bilr.rom endret til "brg" - Ny sjakt EL 627 - Endret brg.gate - akse 3	
	Utforing vegg leilighetsskillevegger i leilighet lea 605 - Hevdører rev.	
	Skyvedør BAD/TM mellom leilighetene leilighetene lea 603-604. Div. VINDUER endret - VD2 utgår	
	Leil.nr 601, 603, 604 og 605 rev. (Etter befaring Ørnsve)	30.03.98-JTG/jy
A	ARBEIDSTEGNING - Div revisjoner/kompletering - målsetting etc.	19.02.98-JTG/jy
Rev.	Rev. gjelder	Dato/sign

SOBBL
St. Hansgaten 47
1706 Sarpsborg
Tlf: 69 13 10 00
Tlf: 69 15 01 01
SARPSBORG OG OMEGN 910 029 022 MVA

Selmer ASA
Østfold
Strandgaten 3
Postboks 2044 Tlf: 69 15 00 13
1702 Sarpsborg Tlf: 69 15 15 76

S-TÅRNET

PLAN 6.ETG. 1:100 24.08.97

ARBEIDSTEGNING JTG/jy

SG arkitekter
Steneth Grimsrud arkitekter AS
Tilhuttet NPA Foretaksregisteret NO 836407902 MVA
Strandgaten 4 Pb 85, 1751 Halden Tlf: 69 17 62 40 Telex 69 18 60 10
Trosterudveien 9 Pb 6, 0619 Oslo 6 Tlf: 69 31 41 55 Telex 69 31 40 05

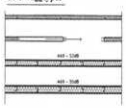
94111

56D·





Målsetting generelt: Alle mål er målsatt til stender
Div. vegg-typer



D	Endret heisinngangsplate - Lev. 501 og 505 snudra speil" (etter kjøpers ønske)	29.07.98-JTG/jr
C	Flyttet vegg i kjøkken (ekstra 150 p.g.a. brannskap inntegnet. Påført dører	
	Markert heisinngangsplate i fellesareal. Rev. mål til vindu i aksle C + gjerd	
	Flyttet dør mellom kjøkken/stue (aksle 10) 50mm. Skyvedører frigjøres 70mm vegg	22.05.98-JTG/jr
B	Vegg rundt ildrom endret til "ring" - Endret dør til El.skap - Endret plassering i aksle 9	
	Utforing vegg (kl/skapvegger) i kjøkken leil 505 - Manglør rev. - Utgl vask i BK 521 flyttet	
	Skyvedør 8x27M mellom kjøkken/vaskerom leil 503-504 - Div. VINDUER endret - VG2 urgår	
	Leil.nr. 501, 502, 504 og 505 rev. ID'er (etter kjøpers ønske)	30.03.98-JTG/jr
A	ARBEIDSTEGNING - Div. revisjoner/kompletterng. - målsetting etc	19.02.98-JTG/jr
Rev.	Rev. grader	Dato/sign

SOBBL
SARPSBORG OG OMEGN BOLIGSPESIALIST
St. Hansgaten 47
1706 Sarpsborg
Tlf+ 69 13 12 20
Tlf+ 69 15 01 01

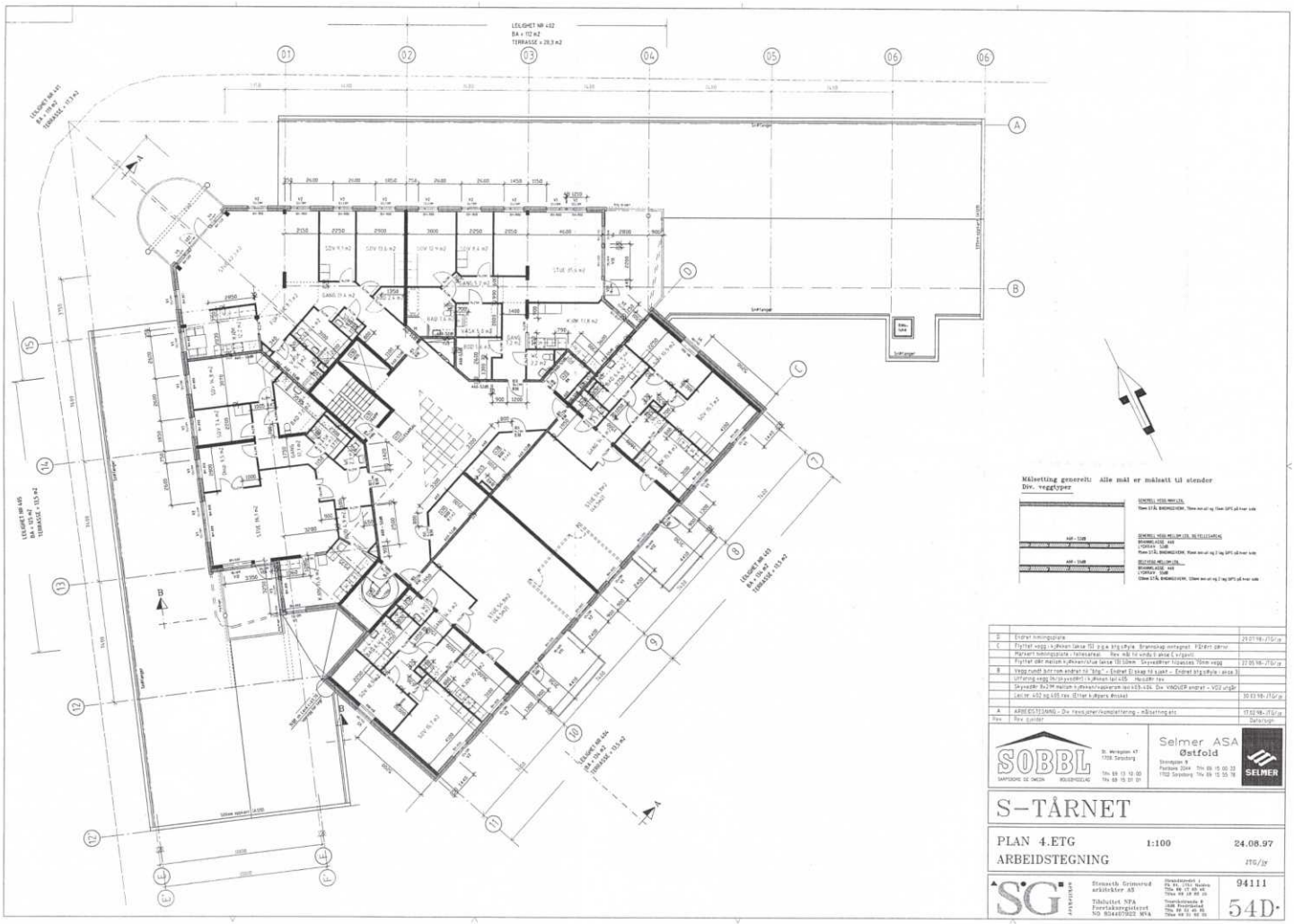
Selmer ASA
Østfold
Strandgaten 8
Postboks 2044 Tlf+ 69 15 05 33
1702 Sarpsborg Tlf+ 69 15 05 78

S-TÅRNET

PLAN 5.ETG 1:100 24.08.97
ARBEIDSTEGNING JTG/jr

SG ARKITEKTER
Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Tidligere SPA-Foretaksregisteret NO 884497002 MVA
Fredensborgv. 1
Pb. 61, 1701 Sarpsborg
Tlf+ 69 15 80 00
Tlf+ 69 15 80 15
Svendsensvn. 8
1606 Fredrikstad
Tlf+ 69 31 41 40
Tlf+ 69 31 80 30

94111
55D·



D	Endret inndelingsplans	29.01.98 - JTG/jr
C	Flyttet vegg i sykkelrom lenke 151 p.g.a. brannskap innbygget. Fått rom på rom	
	Markert inndelingsplate i fellesareal. Rev. mål for vindu i enkelt L/vgavit	
	Flyttet dør mellom sykkelrom/klue lenke 151 50mm. Snyseskjerm fjernes 70mm vegg	27.05.98 - JTG/jr
B	Vegg rundt bad rom endret fra "blig" - Endret til skap til gjest - Endret stigerhøyde i enke 3	
	Utforing vegg (skjøyeskjerm) i sykkelrom lgn.405 - Hauskjerm rev.	
	Skyvedør 8x21M mellom sykkelrom/oppbevarom lgn.403-404. Div. VINDUER endret - VG2 utgår	
	Leil.nr. 402 og 406 rev. (Etter kjøpers ønske)	30.03.98 - JTG/jr
A	ARBEIDSTEGNING - Div. revisjoner/kompletterning - målsetting etc.	17.02.98 - JTG/jr
Rev.	Rev. grunder	Dato/sign

SOBBL
SANDBERG OG OMEGN BOLIGSELSKAP
St. Mørkgaten 47
1708 Sarpsborg
Tlfn 69 13 10 00
Tlfx 69 15 01 01

Selmer ASA
Østfold
Strømsgaten 8
Postboks 2044 Tlfn 69 15 05 22
1702 Sarpsborg Tlfx 69 15 55 78

SELMER

S–TÅRNET

PLAN 4.ETG 1:100 24.08.97
ARBEIDSTEGNING JTG/jr

SG ARKITEKTER
Steinarth Grimsrud arkitekter AS
Tårbutlet NPA
Foretaksregisteret NO: 934407022 MVA

Strømsgaten 4
Postboks 2044
1706 Sarpsborg
Tlfn 69 15 45 45
Tlfax 69 16 88 35

Strømsgaten 8
1706 Sarpsborg
Tlfn 69 15 45 45
Tlfax 69 15 88 35

94111
54D



Målsetting generelt: Alle mål er målsett til stender
Div. vegtyper

E	Endret nabogjerde - Leil. 304 og 313 - ekstra skap heller nydørs #mukel	29.07.98-JTG/jy
D	Påført dører - Markert tunnelgrunnlag - fellesareal	
	Rev.mål mellom dør/vindu fra 360mm lengre (+/gavl) Skyvedører fjernes 70mm vegg	22.05.98-JTG/jy
C	Sjakter på bad utvidet med 100mm (flyttet utover fasa)	
	Vegg rundt sjakt rom endret fra "brig" - Dekkvegg A20 mellom fellesareal endret fra "Lang"	
	Ny dobbeldør fra EL rom 321 - Inng.dør leil. 306 speilvendt Div. VINDUER endret - VO2 utgår	
	Leil.nr. 307 og 313 rev. heller nydørs #mukel	20.03.98-JTG/jy
B	REV. garasjeanlegg (hagg / rampeløsning UTGÅR) - Div. kjører vedr.målsetting til skyvedører -	
	Skyvedør m.dekken leil. 302 og 303 ENDRET til BX27M (2 stk)	
	DØR - fra rom 326 - dør fra m.dekken leil 305 endret Skyvedør m.dekken leil. 311 speilvendt	
	Sjakk utbuing/rør i vegg! Flørnet mm-sist i sekse 3 og 15 i rom 318). Rev. vegg - Sjakt 317	03.02.98-JTG/jy
A	ARBEIDSTEGNING - Div. revisjoner/komplettering - målsetting etc.	
	SPRANG I AKSE 13 - 17(Sone) NY aksje E og F - rev.5.667 - VEGG x/Hvis	
	NY VEGG m/sprøytmørtel aksje 24-26 NY aksje 06 og 12 - BTG.SKYLER rom 318	16.01.98-JTG/jy
Rev	Rev. gjelder	Dato/sign

SOBBL
SANDBERG OG OMDAL ARKITEKTKONTOR AS
St. Mørkgrim 47
1706 Sarpsborg
Tlfn 69 13 10 00
Tlfx 69 15 01 01

Selmer ASA
Østfold
Strømsgrim 9
Postboks 2044 Tlfn 69 15 00 33
1702 Sarpsborg Tlfx 69 15 05 78

S–TÅRNET

PLAN 3.ETG 1:100 24.08.97
ARBEIDSTEGNING JTG/jy

SG arkitekter
Steinerth Grimsrud arkitekter AS
Tilsluttet NPA
Foretaksregisteret
NO 934407702 MVA

94111
53E



E	Endret romlingsplate - Leil. 203 - ekstra dusj/ toilet iht.ønsker	29.07.98 - JTG/jg
D	Påført dører - Markert romlingsplater/ fellesareal	22.05.98 - JTG/jg
	Rev.iht. møte 08/5-98 - Vegg mellom leil. 202 og 203 ENDRET til EI 60 (REI 120)	
C	Endringer på bad utvidet med 100mm (flyttet plater 100x1) - NY SJAKT utført	
	Vegg rundt bad ikke rom endret til "brg" - Dekkevegg A120 mellom fellesareal endret	
	Ny dør(D09F 10 EI) rom 221 - Vegg D01 iht. 204 oppdatert - Div. VINDUER endret - VUE utgår	
	Leil nr. 204 , 206 og 212 rev. tallet i kjøkken ønsker	30.03.98 - JTG/jg
B	RIV. balkonger (tegl i resevert UTGÅR) - Div. kant- vegg-målsetting iht skyvedører -	
	Skyvedør i stuen leil. 202 og 203 ENDRET til D42PM (3 stk)	
	Dør i rom 225 , dør inn i stuen leil 205 endret - Skyvedør i stuen leil 211 oppdatert	
	Lyd- og brannkrav i vegg - Fjernet unødvendig - økse 3 og 15 (Plan) - Rev. vegg - 5 (plan 2)	03.02.98 - JTG/jg
A	ARBEIDSTEGNING - Div. revisjoner/nøkkelplassering - målsetting etc.	
	SPRANG I AKSE 13 - 170mm) NY økse E og F - rev SJAKT - VE50 + YM90	
	NY VE90 i kjøreplatrapp økse 9A-9B - NY økse 9A og 12 - BTG SMYLER +/-"mng.Bygg" ned	18.01.98 - JTG/jg
Rev	Rev. tekster	Dato/sign

SOBBL
SANDSTORD BC OMDØN
ISS-GRUPPEN
Bl. arvingsen 47
1702 Sarpsborg
Tlfn 69 15 10 00
Tlfx 69 15 01 01

Selmer ASA
Østfold
Strømgaten 9
Postboks 2044
1702 Sarpsborg
Tlfn 69 15 00 33
Tlfx 69 15 55 78

SELMER

S-TÅRNET

PLAN 2.ETG 1:100 24.08.97
ARBEIDSTEGNING JTG/jg

SG
Strømseth Grimsrud arkitekter AS
Tilsluttet NFA
Foretaksregisteret NO 854607802 MVA
Strømsveien 1
Pb. 64, 1701 Sarpsborg
Tlfn 69 17 52 40
Tlfax 69 16 69 15
Trondheimsveien 9
Pb. 2140 Vika, 0121 Oslo
Tlfn 69 91 45 40
Tlfax 69 91 80 86

94111
52E

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	Karl Johans gate 2	H0202	1/39	68	2	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
WIBERG ROLF 231233*****	Eiendomsrett 1/1		Død

Vegadresse: Karl Johans gate 2

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1706 SARPSBORG	Kirkesogn	02020101 Sarpsborg
Grunnkrets	205 Gleng	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	2 Gamle Sarpsborg		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	18279118		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Tatt i bruk (TB)	22.02.1999

1: Bygning 18279118: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Tatt i bruk 22.02.1999

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	6567
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	6567
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	51

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	17.06.1997	15.09.1997
Igangsettingstillatelse	15.11.1997	21.04.1998
Tatt i bruk	22.02.1999	28.04.1999

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H08	5	721	0	721	0	0	0
H07	5	721	0	721	0	0	0
H06	5	721	0	721	0	0	0

H05	5	721	0	721	0	0	0
H04	5	721	0	721	0	0	0
H03	13	1285	0	1285	0	0	0
H02	13	1285	0	1285	0	0	0
H01	0	392	0	392	0	0	0

Borettslag

Navn	TÅRNET BORETTSLAG	Org.nr	979222726
Adresse	Postboks 335, 1702 SARPSBORG	Ant. andeler	1

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

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	1/39	2336.7	



FASADE VEST OG HJØRNE

S-TÅRNET / INNGLASSING 5-8 ETG
ORIGINAL 1:100 (A3)
SG ARKITEKTER/STG 02.03.07
02

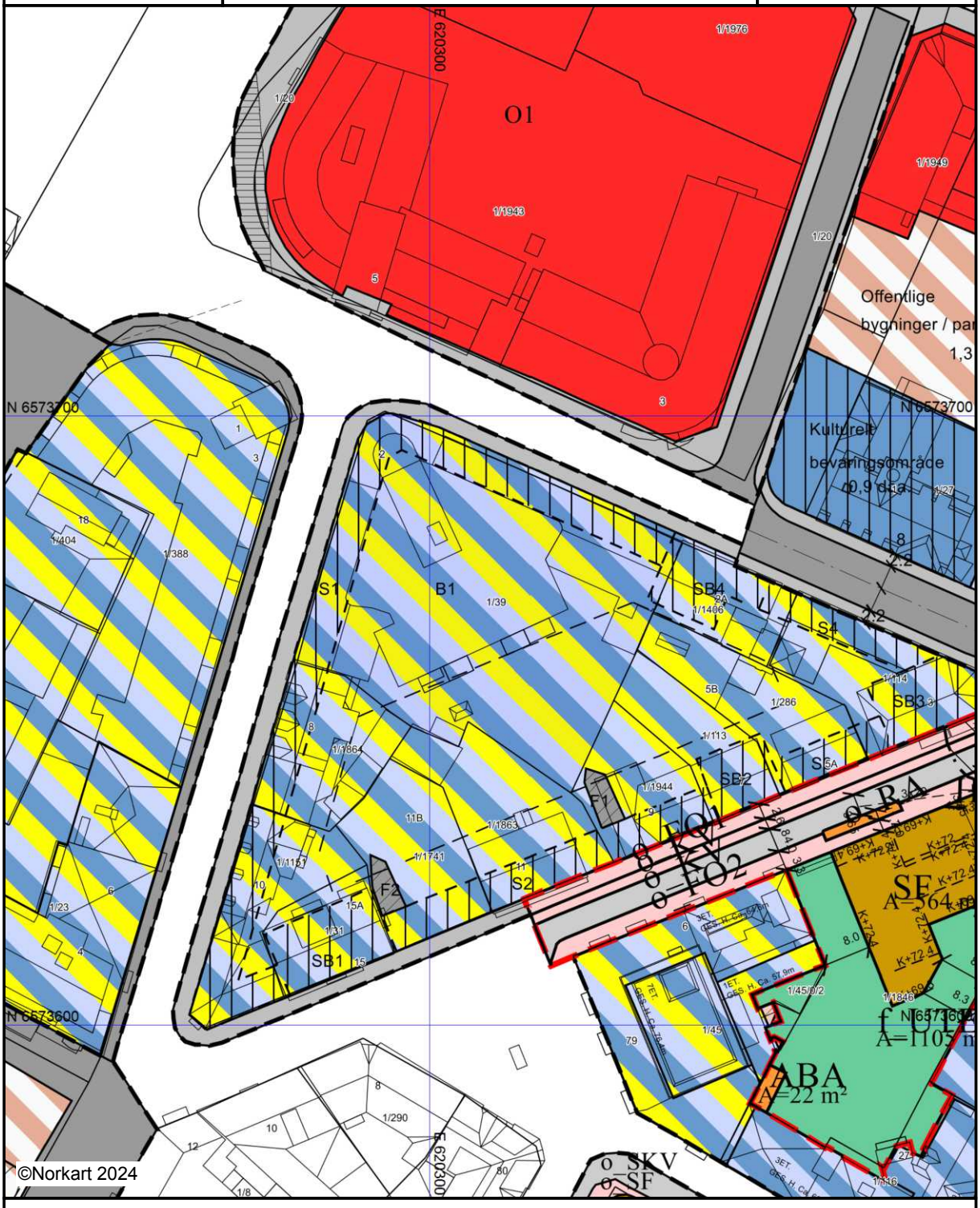
Sarpsborg kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/39
Adresse: Karl Johans gate 2
Utskriftsdato: 19.08.2024
Målestokk: 1:1000

N

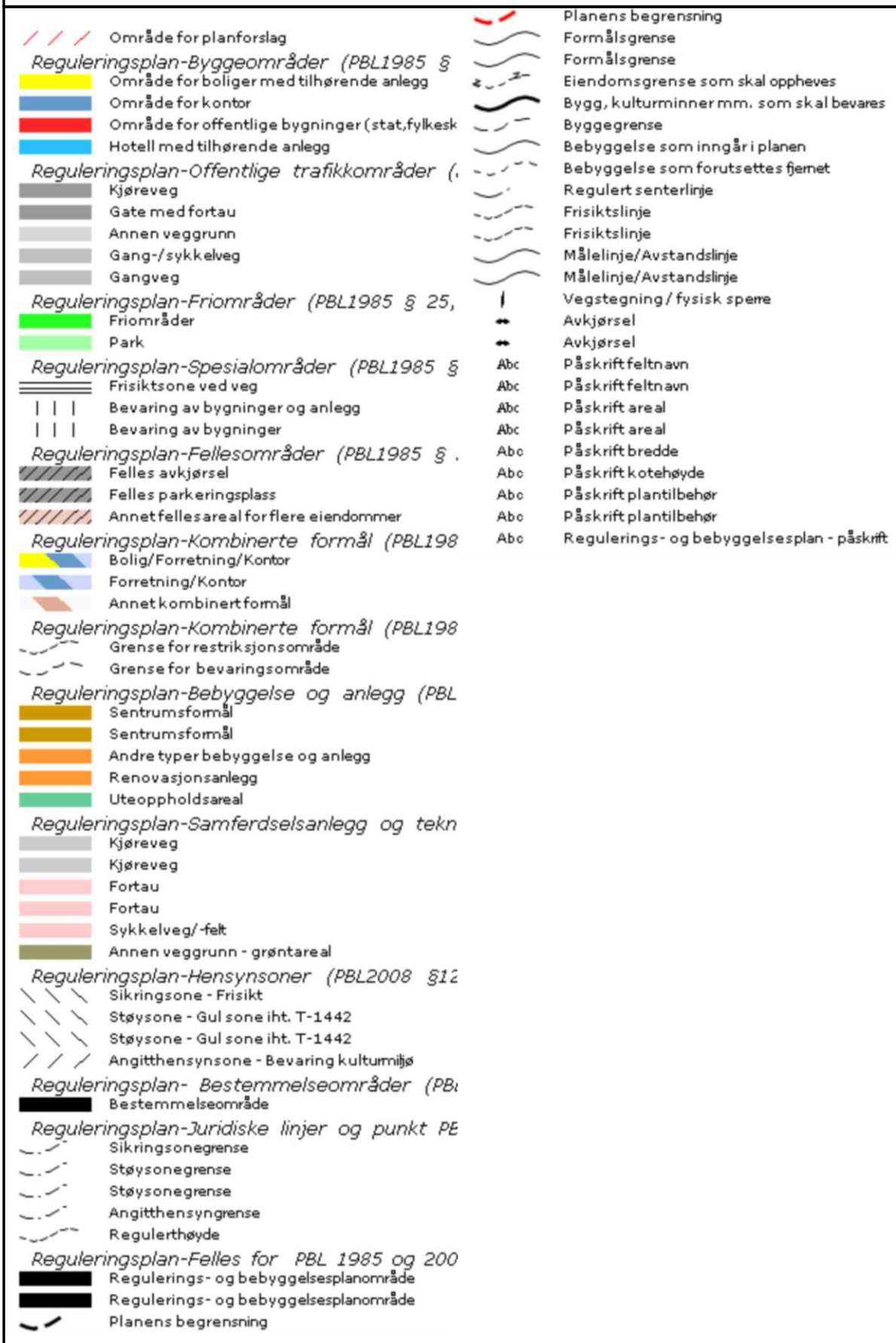
UTM-32



©Norkart 2024

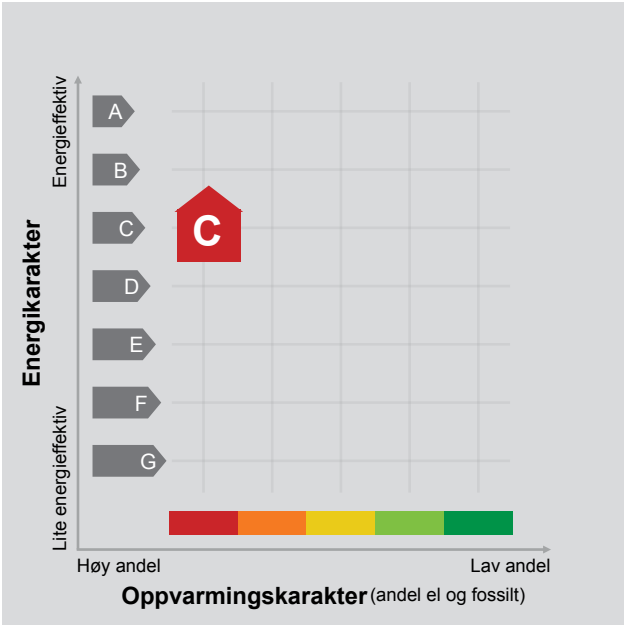
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet 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



ENERGIATTEST

Adresse	Karl Johans gate 2
Postnummer	1706
Sted	SARPSBORG
Kommunenavn	Sarpsborg
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	39
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18279118
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2024-17214
Dato	29.08.2024



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

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)

- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for naturlig ventilasjon
- Skifte til sparepærer på utebelysning

- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1999
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	71
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031).

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.energimerking.no.

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 på elektriske anlegg

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.

Skatteetaten

Dato
06.01.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

KURSIV EIENDOMSMEGLING AS
Kalnesveien 5
1712 GRÅLUM

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3105 SARPSBORG

Organisasjonsnr 979 222 726 Andelsnr 202

Eiendommens adresse:

Karl Johans gate 2, 1706 SARPSBORG

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 641 797
Som sekundærbolig:	kr 2 567 186

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

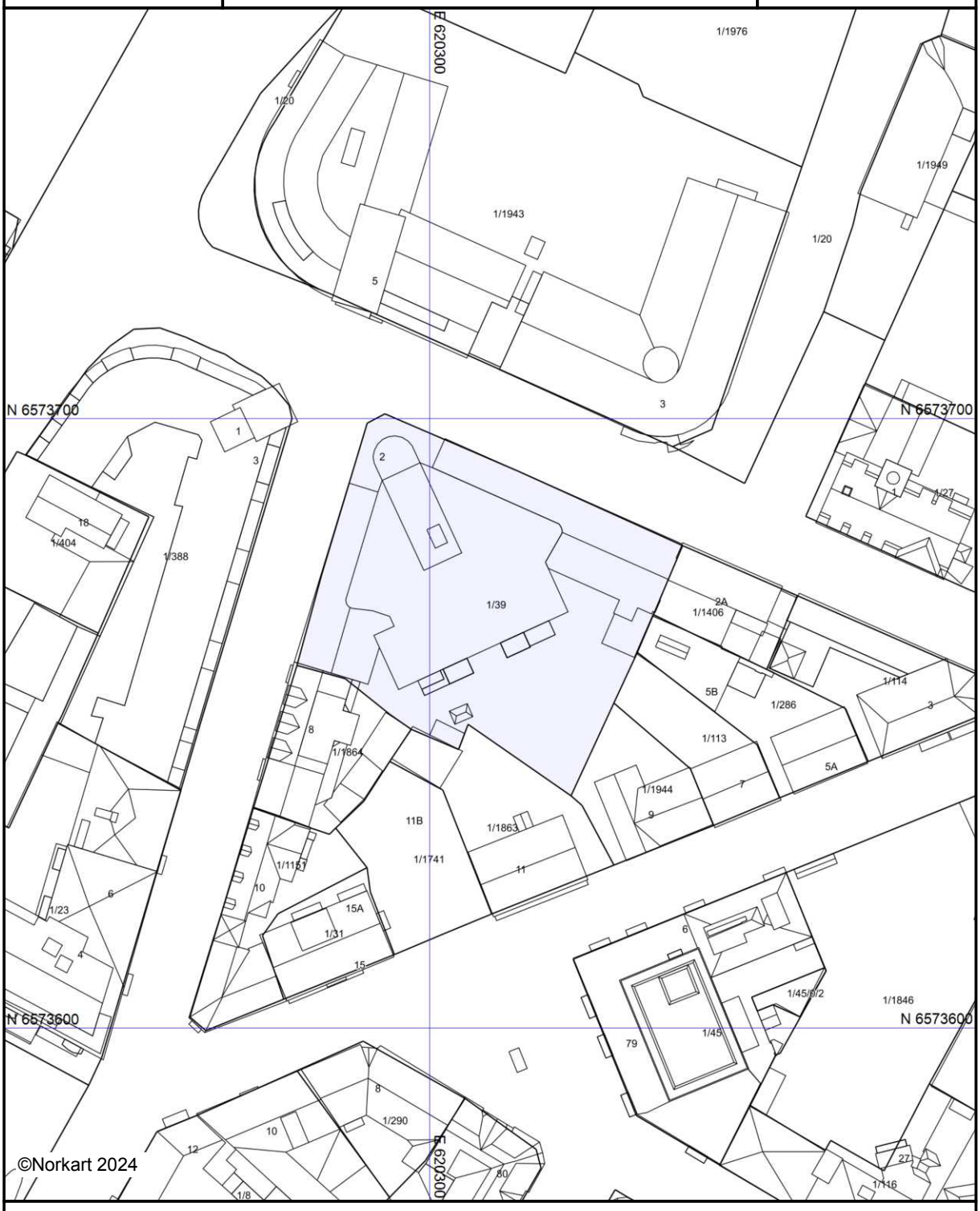
Sarpsborg kommune

Kommuneplan

Eiendom: 1/39
Adresse: Karl Johans gate 2
Utskriftsdato: 19.08.2024
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

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Karl Johans gate 2, 1706 Sarpsborg
Gnr. 1, Bnr. 39, andelsnr. 202 i TÅRNET BORETTSLAG, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193250246

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg

Saksbehandler: Thor-Martin Frøyland

Telefon / Mobil: 69 15 70 00 / 484 07 070

E-post: thor-martin.froyland@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.
