

Ludvig Enges vei 23 C

&HOLMSKAU
PARTNERS



innhold

04

Velkommen til Ludvig Enges vei
23 C

06

Nøkkelinformasjon/Megler

22

Beliggenhet

26

Eiendommen

34

Tekniske dokumenter





Velkommen til

Ludvig Enges vei 23 C

En av de største leiligheten i borettslaget er nå for salg. Denne er både påkostet og renoverert de siste årene.

3 soverom, et elegant nyere kjøkken fra Strai, eget vaskerom, helt nytt flislagt bad og stor stue med balkong.

&HØYDEPUNKTER

- Gjennomgående leilighet med god plass
- Flislagt og påkostet nytt bad
- 1.etg med enkel adkomst
- Eget vaskerom
- Lekkert nyere kjøkken
- Stor stue
- Fin balkong
- Mulighet for rask overtagelse
- Varmtvann & sentralvarme inkl. i felleskostnader
- Barnevennlig område
- Kort vei til E6
- Lave omk. v/ kjøp

Ludvig Enges vei 23 C

Prisantydning	2 100 000
Fellesgjeld	1 122 559
Omkostninger	1 000
Fellesutgifter	9 722 pr. mnd.
Bruksareal	100,0 m ²
BRA-I	96,0 m ²
BRA-E	4,0 m ²
TBA	9,0 m ²
Soverom	3
Etasje	1
Eiendomstype	Enebolig
Tomteareal	7 581 m ²
Byggeår	1971





Kontakt vår megler



Henrik Lien

Eiendomsmegler /
Fagansvarlig

+47 482 70 404

henrik@partners.no

**& HOLMSKAU
PARTNERS**

St. Marie Gate 112 1725 Sarpsborg

































Beliggenhet

Leiligheten ligger i Nedre Alvim borettslag i Sarpsborg kommune, og er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Området som ligger på Alvim er et tettsted ca. 2.5 km utenfor Sarpsborg sentrum, og består i hovedsak av leiligheter organisert i borettslag og næringsbebyggelse.

Det er gangavstand til Alvimhaugen skole og barnehage, samt nærbutikk og kjøpesenter. Det er gode bussforbindelser til Sarpsborg sentrum, og kort vei til av- og påkjøring til E6.

Innhold

1.etg:
Entré
3 soverom
Stue
Kjøkken
Vaskerom
Bad
Bod

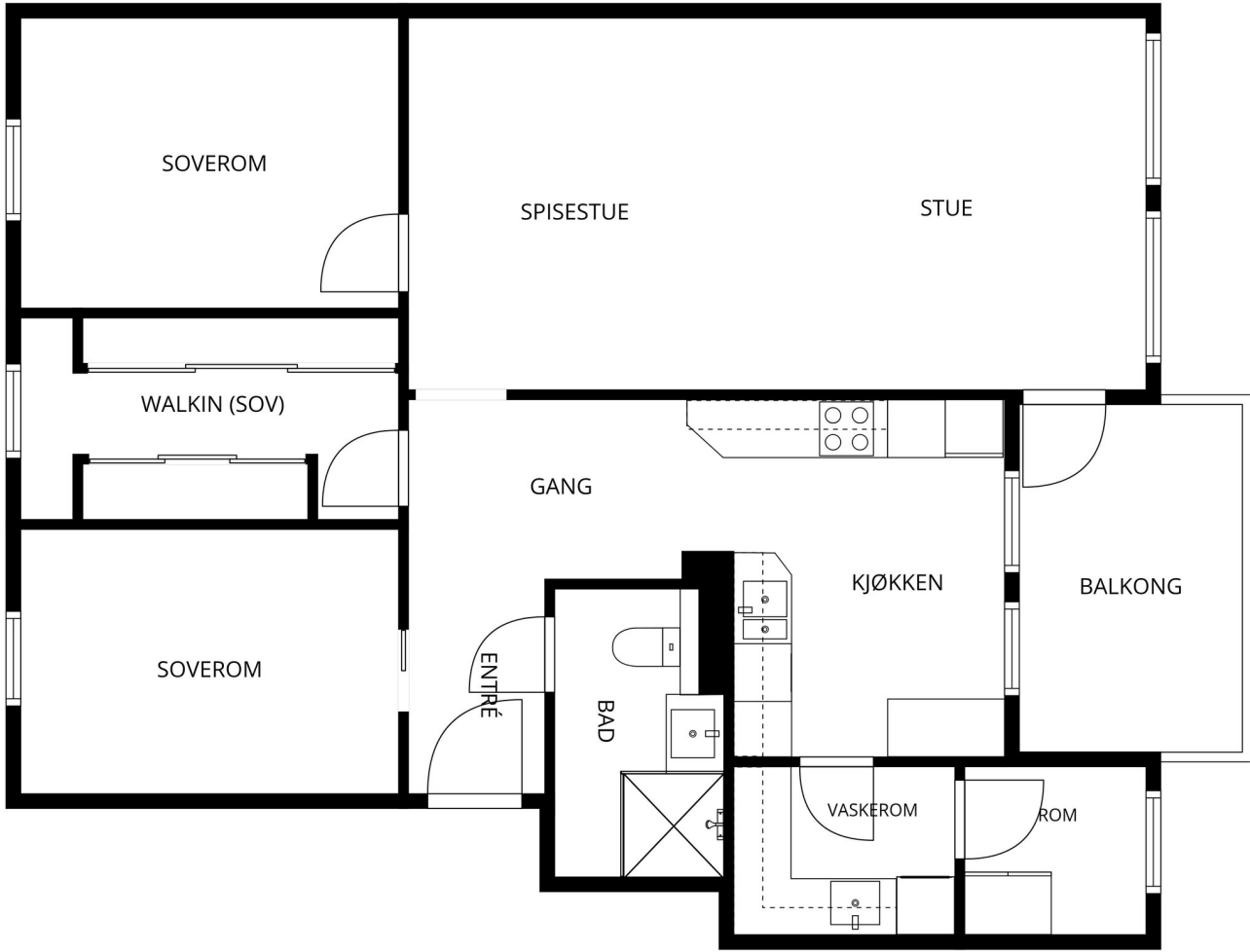
Ekstern bod og skapbod i kjeller.

BRA 100,0 m²

BRA-I 96,0 m²

BRA-E 4,0 m²

TBA 9,0 m²



MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 100,0 m²

- BRA-i: 96,0 m²
- BRA-e: 4,0 m²

I tillegg kommer (terrasse-/balkongareal): 9,0 m²

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

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

Standard

Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder gang, stue, kjøkken, to soverom, bad, vaskerom, garderobe og bod. Fra stuen er det utgang til balkong med beliggenhet mot sydvest.

Leiligheten fremstår som oppusset med generelt god standard. Overflater i alle rom, med unntak av bod, er oppgradert og modernisert i perioden fra 2020 og frem til i dag.

Bad:

Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er mekanisk avtrekk.

Vaskerom:

Veggene har fliser. Taket er nedsenket med malte plater. Gulvet er flislagt. Rommet har radiator som varmekilde. Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk.

Kjøkkenet har innredning fra Strai med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og vannstoppsystem. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Adkomst

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

Parkering

Utvendig parkering på borettslagets parkeringsplass.

Garasjereglement ligger vedlagt i salgsoppgaven. Det er mulig, dersom ledig, å leie 1 stk p-plass i fellesgarasje.

Selgers egenerklæringsskjema

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

Helt nytt bad og vaskerom , Alle rom ble pusset opp 2019/2020.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport

Innvendig

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det registreres noe plan/- helningsavvik på deler av gulvene.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendig bod,TG2

Innvendig bod.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ikke ferdigstilt.

Tiltak

- Kjøper bør ferdigstille.

Tekniske installasjoner

Vannbåren varme,TG2

Det er felles oppvarming fra sentralvarmeanlegg i kjeller tilknyttet radiatorer med vannbåren varme i de fleste rom. Nyere radiator på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Tiltak

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

Byggemåte

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har nyere PVC vindu med 3-lags glass i bod. Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør. Bygningen har malt balkongdør i tre. Fra stuen er det utgang til en balkong oppført i stålkonstruksjoner. Det er teppe på gulvet, og det er rekkverk av plateledd aluminium konstruksjon. Bygningen har antagelig støpte fundamenter, og det er grunnmur av betong. Støpte gulv i kjeller, og etasjeskillere av betongdekker. Yttervegger antatt av porebetong, og fasadene har pussfasade. Blokk har flatt yttertak, antagelig tekket med papp/folie eller tilsvarende (ikke besikket).

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater og malt puss. Etasjeskiller er av betongdekke. I felles trappegang er det støpte betongtrapper med terrazzo, og rekkverk i stålkonstruksjoner. Repos har banebelegg. Profilerte formpressede dører.

Tomt

Denne tomten er festet.
7581,00 kvm.

Festet tomt som er felles for hele borettslaget. Tomten har opparbeidede grøntarealer slik som gressplen, hekkbeplantning, prydbusker og trær. Det er asfalterte stikkveier og parkeringsplasser.

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.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Ferdigattest foreligger, datert 27.03.1972.

Adgang til utleie

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

Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag, jf. lov om borettslag §§5-5 og 5-6. Eiendommen kan i sin helhet leies ut iht. bestemmelser i vedtektene.

Iht. borettslagsloven kap. 5 kan man etter godkjenning fra styret leie ut hele bostaden i inntil 3 år dersom eier selv har bodd i leiligheten minst ett av de siste to år. Styret kan kun nekte å godkjenne utleieforholdet dersom det foreligger saklig grunn til å nekte eller dersom leietaker selv ikke ville blitt godkjent som andelseier/kjøper.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med sentralvarme. Denne er inkl. i felleskostnadene.

Energikarakter: Lys grønn - B

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Tekniske installasjoner og VVS

Innvendige vannledninger er det synlige forniklede kobberrør og plast (rør i rør). Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Avtrekk fra bad, vaskerom og kjøkken.

Det er sentralanlegg for varmt vann. Leiligheten er utstyrt med porttelefon og automatisk åpning av hoveddøren i blokk. Det er felles oppvarming fra sentralvarmeanlegg i kjeller tilknyttet radiatorer med vannbåren varme i de fleste rom. Nyere radiator på vaskerommet.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 2 100 000,-
Andel fellesgjeld kr 1 122 559,-

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

545,00,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL)
9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr
3 233 599,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr. 1 122 559,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader

Kr. 9 722,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:
Styrehonorar
Arbeidsgiveravgift og pensjon
Revisjonshonorar
Forretningsførerhonorar
Renhold fellesareal

Drift og vedlikehold
TV/bredbånd
Forsikringer bygg
Kommunale avgifter
Eiendomsskatt
Festeavgift
Kostnader strøm, energi fellesareal
Andre driftskostnader

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

Andel fellesgjeld

Andel fellesgjeld er kr. 1 122 559,- pr. 19.05.2026.

Selskapets totale gjeld er kr.
48 742 738,- pr. 19.05.2026.

Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 20 353,- pr. 19.05.2026.

Lånevilkår fellesgjeld

Lånummer: 94867097486, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 12.06.2026: 5.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 160

Saldo per 12.06.2026: 48 742 738

Andel av saldo: 1 122 559

Neste termin/avdrag: 30.06.2026 (siste termin
31.03.2066)

Eiendomsskatt

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

Sikringsordning fellesgjeld/in-ordning

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

Iht. bestemmelsene i lov om borettslag er andelseierne ikke solidarisk ansvarlig for andre andelseiers evt. mislighold av felleskostnader eller usolgte andeler, dog er andelseierne solidarisk ansvarlig overfor kreditorer ifølge borettslagslova § 11-12. Dette borettslaget har ikke tegnet forsikring i Borettslagenes sikringsfond.

Det betyr i realiteten at andres mislighold av felleskostnader likevel vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige andelseierne i kortere eller lengre tid - dersom dette ikke kan inndrives fra misligholder. Ta kontakt med meglerforetaket for nærmere info hvis forholdet synes uklart.

Borettslaget

Nedre Alvim Borettslag, Orgnr: 948 724 995

Forretningsfører: Sobbl Boliger AS.

Forkjøpsrett og styregodkjennelse

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

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

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

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Protector Forsikring AS med polisnr. 1750703.

Vedtekter og husordensregler

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

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

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

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

Gjennomførte- og kommende vedlikeholdsarbeider

NB: Denne oversikten kan være ufullstendig.

1990: Omlegging av tak på Ludvig Enges vei 23

1993/94: Utskifting av vinduer i alle bygg

1993/94: Utskifting til Stenex-panel og etterisolert Ludvig Engesvei 23.

1993/94: Etterisolert og ny kledning på resterende bygg.

1993/94: Nye balkonger i 4- og 8-mannsboligene

1993/94: Omlegging av tak på garasjene

1996: Rehabilitering av bad

2016: Vedtatt på ekstraordinær GF 25.05 - Rehabilitering av fasade, drenering, asfaltering og maling av trehus

2020: Rehabilitering av tak på trehusene.

2020: Borettslaget vurderer bergvarme i Ludv. Enges vei 23 A - E (langblokka).

2020: Oppsatt ekstraordinær generalforsamling 28.10.2020, vedr. bergvarme, er utsatt på ubestemt tidl.

2021: Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 23.09.2021, plan for deling (fisjon) av Nedre Alvim borettslag, datert 08.09.2021.

2022: Det er vedtatt på ordinær generalforsamling 12.05.2022, at styret får fullmakt til å jobbe videre med følgende: drenering av langblokka, bad/VVS/våtrom, bytting av gamle vinduer/verandadører.

2022: Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 06.12.2022 å installere luft/vann varmepumpe. Styret er gitt fullmakt til å inngå avtale med entreprenør og gjennomføre prosjektet. Tidligere beslutning om å gå over til bergvarme, utgår da det i forbindelse med byggesøknaden kom frem at grunnforholdene er slik at energibrønner ikke anbefales. Det ble tatt opp et lån på kr. 3.300.000 for å gjennomføre arbeidene.

Dyrehold

Hunder skal holdes i bånd hele året på borettslagets eiendom og hundeeier er ansvarlig for å plukke opp hundeaavføringen omgående. Skader dyr gjør på borettslagets eiendom, er dyreeier ansvarlig for. Dyrehold av kjæledyr generelt er tillatt i borettslaget. Men før anskaffelse av dyr skal beboer ta kontakt med styret for evt. avklaring om dyreholdet vil påvirke andre beboere på noen måte, for eksempel allergi eller andre ting.

Vei, vann og avløp

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

Rettigheter og heftelser

Foruten om andel fellesgjeld, overdras andelen fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. burettslagslova § 5-20 har borettslaget legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

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

Løsøre og tilbehør

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

Overtagelse

Andelen er ledig for rask overtagelse.

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

Om salgsoppgaven

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

Dødsbo

Eiendommen selges som et dødsbo og arvingene har ikke bebodd eiendommen. Arvingene har følgelig begrenset kunnskap om boligens tilstand og interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen grundig, gjerne sammen fagkyndig.

Det gjøres oppmerksom på at selger ikke har kjennskap til hvor mange nøkler som er utstedt. Det kan derfor være nøkler på avveie og kjøper anbefales på generelt grunnlag å skifte lås, eventuelt supplere med ytterligere nøkler for egen regning.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Sammen med Gjensidige har vi skreddersydd et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

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

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

Budgivning

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

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeplingsloven § 6-8 (3).

Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

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

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

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

Lov om hvitvasking

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

Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

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

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm.

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

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

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

Lov om burettslag (burettslagslova)

Kun fysiske personer kan være kjøper/borettslavere. Ingen kan eie mer enn en andel. Borettslagets vedtekter kan forutsette at kjøper blir godkjent av styret som ny eier.

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

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

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

Behandling av personopplysninger

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

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Ludvig Enges vei 23 C. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 1, bnr. 2491, andelsnr. 21 i Nedre Alvim Borettslag i Sarpsborg. Andelsnummer: 21.

Vårt oppdragsnummer er 194260066.

Meglere vederlag og utlegg. Ansvarlig megler

Følgende er avtalt om meglere vederlag, og skal betales av selger:

Fastpris 45 000 inkl. mva

Tilrettelegging: 10 900,00

Visninger/overtagelse: 2 000,00

Oppgjørshonorar : 8 900,00

Betalingsutsettelse: 3 750,00

Elektroniske signeringer: 1 500,00

Markedspakke essensiell: 23 900,00

Opplysninger fra kommuner: 4 000,00

Fotopakke: 7 500,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Henrik Lien / +47 48 27 04 04 / henrik@partners.no i Holmskau & Partners. Oppdragstakers forretningsadresse er St. Marie gate 112, 1725 SARPSBORG. Org. nr. 930659096.

Tekniske dokumenter

Ludvig Enges vei 23C

Nabolaget Alvimhaugen - vurdert av 58 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Familier med barn
- Etablerere



Offentlig transport

Ludvig Enges vei 31 Linje 136	2 min 0.2 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	7 min 4.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 29 min

Skoler

Alvimhaugen barneskole (1-7 kl.) 129 elever, 8 klasser	6 min 0.5 km
Sandesundsveien barneskole (1-7 kl.) 430 elever, 37 klasser	20 min 1.7 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 553 elever, 38 klasser	5 min 2.7 km
Tindlund ungdomsskole (8-10 kl.) 300 elever, 23 klasser	7 min 4 km
Grålum ungdomsskole (8-10 kl.) 366 elever, 23 klasser	8 min 4.9 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	22 min 1.9 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	8 min 5.1 km

Ladepunkt for el-bil

AMFI Borg	5 min
Circle K Alvim	9 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

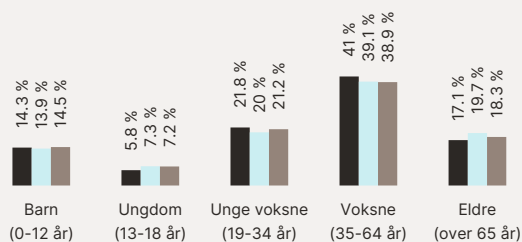


Kvalitet på skolene
Bra 73/100



Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Alvimhaugen	1 179	640
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Alvim barnehage (1-5 år) 35 barn	7 min 0.6 km
Askeladden barnehage Borg (0-5 år) 78 barn	16 min 1.4 km
Snarveien Fus barnehage (0-5 år) 86 barn	17 min 1.5 km


Dagligvare

Rema 1000 Borg	6 min
Coop Extra Alvim PostNord	7 min 0.6 km





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


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss



 Gateparkering
Lett 82/100



 Støynivået
Lite støynivå 81/100



 Kollektivtilbud
Veldig bra 80/100

Sport

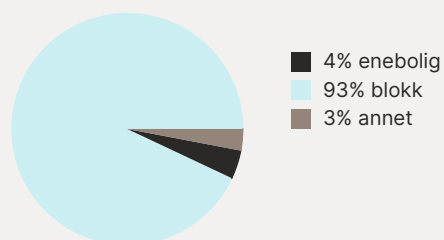
 Alvimhaugen skole
Aktivitetshall, ballspill 4 min 
0.4 km

 Grusbane sparta
Fotball 18 min 
1.5 km

 InterPadel Sarpsborg 11 min 

 SATS Tunejordet 4 min 

Boligmasse







«Godt vedlikeholdt. Trivelige naboer.
Nærhet til natur og Sverige»

Sitat fra en lokalkjent

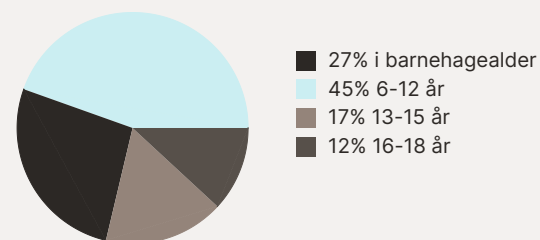


Varer/Tjenester

 AMFI Borg 6 min 

 Vitusapotek Borg 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 57%

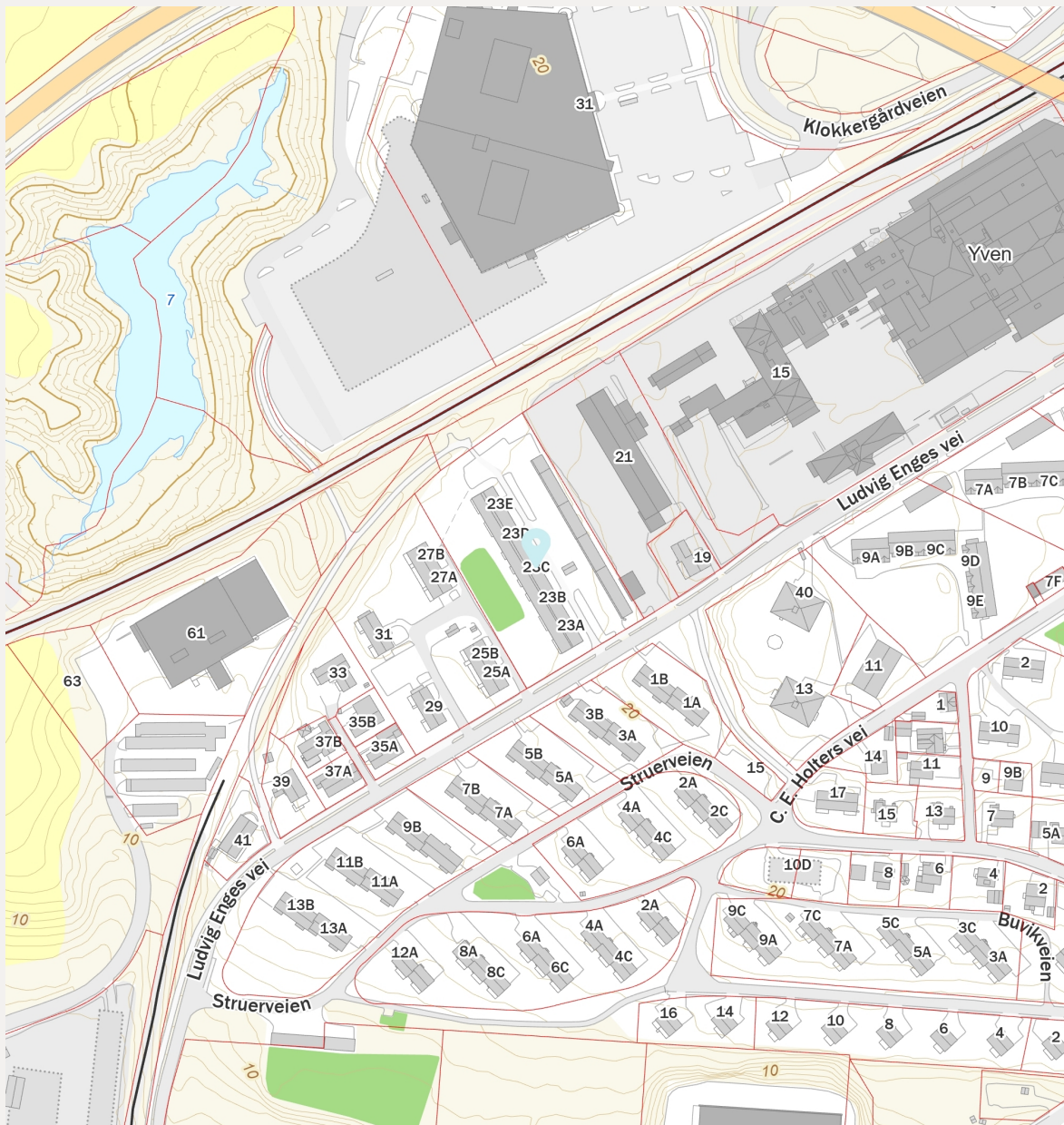
■ Alvimhaugen
■ Fredrikstad/Sarpsborg
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	17%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Håvard Bøe

Dato utkjørt: 12.06.26 Side 1 av 2

Nedre Alvim Borettslag	Vår ref.:	57/21
Ludvig Enges vei 23 C	Type:	Tilknyttet borettslag
1722 SARPSBORG	Eiere:	Randi Irene Topstads bo
Organisasjonsnr: 948 724 995	Andelsnr:	21

1: Felleskostnader**Tot. innv. måned:** 9 722

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Renter	4 902
Felleskostnader - 1	4 082
Avdrag	738

Det er IKKE innført IN-ordning i boligselskapet

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	1 122 559	Gjeld siste årsoppg.:	472 500
Klient ajourf. lån:	48 742 738	Klient gj. s. årsoppg.:	20 515 972

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94867097486, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 12.06.2026: 5.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 160

Saldo per 12.06.2026: 48 742 738

Andel av saldo: 1 122 559

Neste termin/avdrag: 30.06.2026 (siste termin 31.03.2066)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Linnea Marie Kaufmann

Adresse: Ludvig Enges vei 23 B

Postnr/-sted: 1722 SARPSBORG

Telefon: Mob.: 41393132

E-post: nedrealvim@gmail.com

6: Ligning - 2025

Annen formue:	20 353	Gjeld:	472 500	Andre inntekter:	1 620
		Utgifter:	19 750		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	15 500
Andelsnr:	21	Partialobligasjonsnr:	21

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1971

Gårds/bruksnr: 1/2491

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Festet Tomteareal: 7581

Årlig festeavgift: 6 292,00

Avg. reguleres: 01.10.1970

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring Polisenr: 1750703

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	15.03.1971	Første innflytting:	15.03.1971	SSBnr:	H0101
Etasje:	01	Oppvarmingstype:	Sentralvarme		
Heis:	Nei				
Parkeringsstype:	Biloppstillingsplass - borettslaget har noen garasjer ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Håvard Bøe

Dato utkjørt: 12.06.26 Side 2 av 2

Nedre Alvim Borettslag	Vår ref.:	57/21
Ludvig Enges vei 23 C	Type:	Tilknyttet borettslag
1722 SARPSBORG	Eiere:	Randi Irene Tøpstads bo

Organisasjonsnr: 948 724 995

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1
Ansiennitetsregler:	1 - Intern - andelseier i borettslaget		
	2 - Felles forkjøpsrett		
	2 - Medlem i SOBBL		

Fasiliteter:

Annen informasjon:

Egenerklæring

Ludvig Enges vei 23 C, 1722 SARPSBORG

15 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Ludvig Enges vei 23 C

Postadresse

Ludvig Enges vei 23 C

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

 Ja Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

 Ja Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2017

Informasjon om eksisterende husforsikring

Protector Forsikring ASA-24

Informasjon om selger

Selger

Topstad, Lasse

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Helt nytt bad og vaskerom , Alle rom ble pusset opp 2019/2020

Boligselgerforsikring






Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 66664756

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Ludvig Enges vei 23 C, 1722 SARPSBORG
-  SARPSBORG kommune
-  gnr. 1, bnr. 2491
-  Andelsnummer 21

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 96 m²



Befaringsdato: 16.06.2026

Rapportdato: 18.06.2026

Oppdragsnr.: 13794-2055

Eiendomsverdi ref nr: CU1644

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Jørn-André Isnes



WitekTM
TAKST OG EIENDOM

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

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

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

WITEK AS

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

Vi utfører:

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

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



Rapportansvarlig

Jørn-André Isnes
Uavhengig Takstingeniør
jorn@witek.no
924 21 101



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktspøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TG 2

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

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



TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder gang, stue, kjøkken, to soverom, bad, vaskerom, garderobe og bod. Fra stuen er det utgang til balkong med beliggenhet mot sydvest.

Leiligheten fremstår som oppusset med generelt god standard. Overflater i alle rom, med unntak av bod, er oppgradert og modernisert i perioden fra 2020 og frem til i dag.

Bad og vaskerom er rehabilitert i regi av borettslaget i 2026.

Selger opplyser at SOBBL sitter på dokumentasjon og opplysninger vedrørende utførte oppussingsarbeider. Eiendommen selges som dødsbo etter tidligere eier.

Se for øvrig nærmere beskrivelser av de enkelte bygningsdelene i denne rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1971

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har nyere PVC vindu med 3-lags glass i bod. Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør. Bygningen har malt balkongdør i tre. Fra stuen er det utgang til en balkong oppført i stålkonstruksjoner. Det er teppe på gulvet, og det er rekkverk av platekledd aluminium konstruksjon. Bygningen har antagelig støpte fundamenter, og det er grunnmur av betong. Støpte gulv i kjeller, og etasjeskillere av betongdekker. Yttervegger antatt av porebetong, og fasadene har pussfasade. Blokk har flatt yttertak, antagelig tekket med papp/folie eller tilsvarende (ikke besiktiget).

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater og malt puss. Etasjeskiller er av betongdekke. I felles trappegang er det støpte betongtrapper med terrazzo, og rekkverk i stålkonstruksjoner. Repos har banebelegg. Profilerte formpressede dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Nytt bad: Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er mekanisk avtrekk.

Vaskerom

Veggene har fliser. Taket er nedsenket med malte plater. Gulvet er flislagt. Rommet har radiator som varmekilde. Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning fra Strai med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og vannstoppssystem. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er det synlige forniklede kobberør og plast (rør i rør). Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Avtrekk fra bad, vaskerom og kjøkken. Det er sentralanlegg for varmt vann. Leiligheten er utstyrt med porttelefon og automatisk åpning av hoveddøren i blokk. Det er felles oppvarming fra sentralvarmeanlegg i kjeller tilknyttet radiatorer med vannbåren varme i de fleste rom. Nyere radiator på vaskerommet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

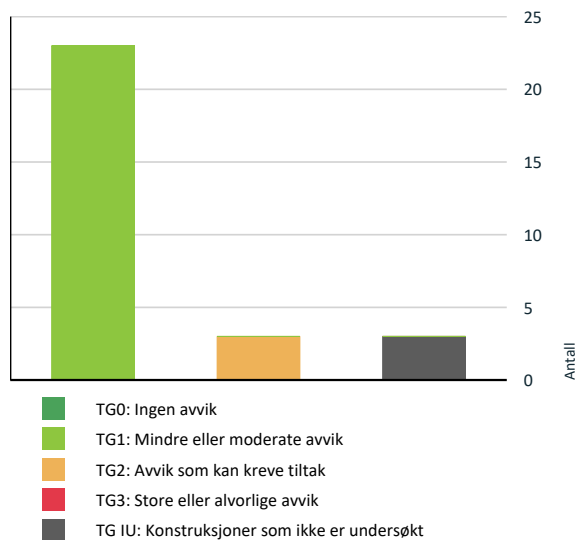
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendig bod [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner for øvrig bygningsmasse i borettslaget/sameiet. Dersom det er utført en vurdering av disse konstruksjonene er vurdering kun for konstruksjonene som berører denne leiligheten. Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk; møbler, innredninger, løsøre o.l. er ikke flyttet på overalt.

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1971

UTVENDIG

📍 TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

📍 TG 1 PVC-vindu

Beskrivelse

Bygningen har PVC vindu med 3-lags glass i bod.

📍 TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

📍 TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre.

📍 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra stuen er det utgang til en balkong oppført i stålkonstruksjoner. Det er teppe på gulvet, og det er rekkverk av plateledd aluminium konstruksjon. 9 kvm.



Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk oppført i 1971.
Bygningen har antagelig støpte fundamenter, og det er grunnmur av betong.
Støpte gulv i kjeller, og etasjeskillere av betongdekker.
Yttervegger antatt av porebetong, og fasadene har pussfasade.

Tilstandsrapport

Blokka har flatt yttertak, antagelig tekket med papp/folie eller tilsvarende (ikke besiktiget).

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater og malt puss.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det registreres noe plan/- helningsavvik på deler av gulvene.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendige trapper

Beskrivelse

I felles trappegang er det støpte betongtrapper med terrazzo, og rekkverk i stålkonstruksjoner. Repos har banebelegg.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte formpressede dører.

TG 2 Innvendig bod

Beskrivelse

Innvendig bod.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

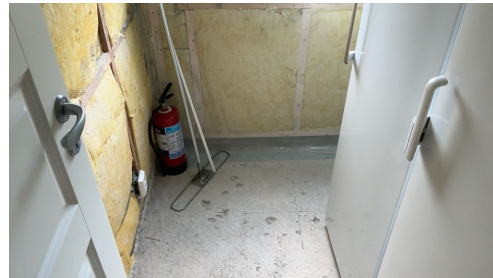
Ikke ferdigstilt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøper bør ferdigstille

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Nytt bad i regi av borettslaget.

Årstall: 2026

Kilde: Info fra sameie/borettslag

1. ETASJE > BAD

📍 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

📍 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

1. ETASJE > BAD

📍 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av alder på bad, og at det aldri har vært i bruk.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Nytt vaskerom i regi av borettslaget.

Årstall: 2026

Kilde: Info fra sameie/borettslag

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er nedsenket med malte plater.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har radiator som varmekilde.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av alder, og at det aldri har vært i bruk.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning fra Strai med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og vannstoppsystem.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

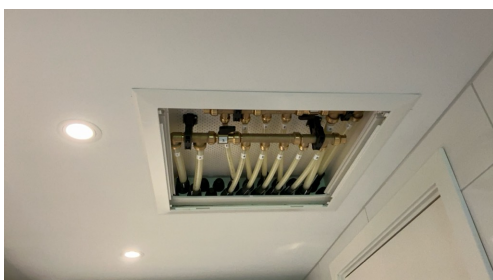
Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er det synlige forniklede kobberør og plast (rør i rør).



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Avtrekk fra bad, vaskerom og kjøkken.

TG IJ Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med porttelefon og automatisk åpning av hoveddøren i blokka.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Det er felles oppvarming fra sentralvarmeanlegg i kjeller tilknyttet radiatorer med vannbåren varme i de fleste rom. Nyere radiator på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

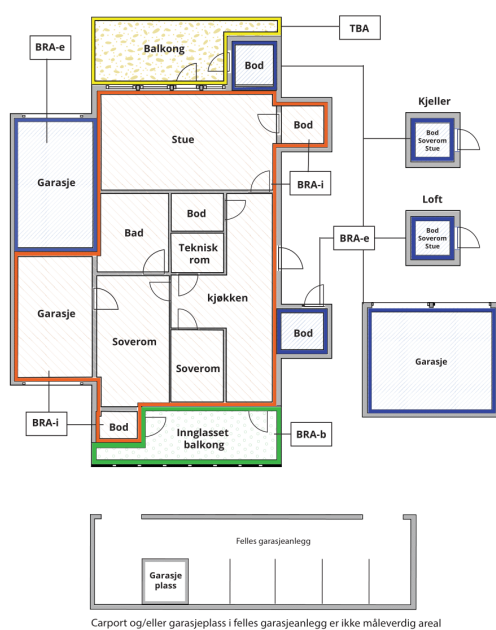
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	96			96	9
Bod i kjeller		4		4	
SUM	96	4			9
SUM BRA	100				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, garderobe, stue, kjøkken, bad, vaskerom, bod		
Bod i kjeller		Bod	

Kommentar

Til leiligheten medfølger det også et matskap i kjelleren.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.6.2026	Jørn-André Isnes Lasse Topstad	Takstingeniør Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1	2491		0	7581.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Ludvig Enges vei 23 C

Hjemmelshaver

Sarpsborg Kommune, Nedre Alvim Borettslag

Kommentar

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

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/NEDRE ALVIM BORETTSLAG	948724995	H0101	Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag	Randi Irene Topstads bo

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
21	100	15 500	20 353 31.12.2025	1 122 559 12.06.2026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i Nedre Alvim borettslag i Sarpsborg kommune, og er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Området som ligger på Alvim er et tettsted ca. 2.5 km utenfor Sarpsborg sentrum, og består i hovedsak av leiligheter organisert i borettslag og næringsbebyggelse. Det er gangavstand til Alvimhaugen skole og barnehage, samt nærbutikk og kjøpesenter. Det er gode bussforbindelser til Sarpsborg sentrum, og kort vei til av- og påkjøring til E6.

Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig, via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er ikke regulert.

Om tomten

Festet tomt som er felles for hele borettslaget. Tomten har opparbeidede grøntarealer slik som gressplen, hekkbeplantning, prydbusker og trær. Det er asfalterte stikkveier og parkeringsplasser.

Tinglyste/andre forhold

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

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

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

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

Borettslaget disponerer 34 garasjeplasser, og det er venteliste for de som ønsker garasjeplass.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.06.2026	Dødsbo, lite opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	16.06.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	16.06.2026		Gjennomgått		Nei
Rekvirent	16.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.06.2026	
2	18.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CU1644>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller oppreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

HUSORDENSREGLER

For Nedre Alvim Borettslag
Revidert 19.01.17

Hver enkelt beboer har en plikt i å sette seg inn i husordensregler og vedtekter som gjelder for borettslaget. Brudd på disse, kan føre til sanksjoner.

1. Gangene skal holdes fri for barnevogner, kjelker, sko og annet utstyr, dette gjelder også utenfor den enkelte leilighetsdør. Dette med bakgrunn i å holde rømningsveiene frie og ikke hindre fri ferdsel for beboere. Barnevogner, kjelker, akebrett, sparkesykkel, og sykler, kan settes under trappene i kjelleren eller i kjellerlokalene. Dørmatter utenfor døren er tillatt.
2. All parkering foran inngangene og utenfor oppmerket parkeringsplass på borettslagets eiendom er ikke tillatt. Dette med bakgrunn i at dette hindrer fremkommelighet for utrykningskjøretøy, brøytemannskap og renovasjonstjenesten i å komme frem, samt andre bilister.

For parkering, vises det til borettslagets parkeringsregler. Brudd på parkeringsregler er å anse som brudd på husordensregler.

3. Søppel og mat er strengt forbudt å oppbevare i fellesarealene, herunder i kjelleren, boder og under trappen. Dette er for å forhindre skadedyr og andre helserelevante problemer.

Brudd på dette punktet kan føre til søppel/mat blir fjernet på beboers regning.

4. Fellesarealer i kjeller, unntatt under trappen, kan brukes til midlertidig oppbevaring av eiendeler. Men kun hvis det ikke er plass til eiendelene i tildelte boder.

Eiendelene må være merket ved fullt navn, og skal ikke å anses å være søppel (Søppel: eiendeler som mangler deler, er skadet, meget skitne, o.l.). Eiendelene må tilhøre en som bor i borettslaget, ikke hindre rømningsveier eller fremkommeligheten i kjelleren. Antall eiendeler skal ikke overskride antallet 5. Det er ikke tillatt å oppbevare av løsemidler, maling, brukte bildeler og annet brannfarlig materiale.

Brudd på dette punktet fører til at eiendelene vil bli destruert uten forvarsel på beboers regning. Borettslaget er ikke ansvarlig for skader som oppstår på eiendelene som står i fellesarealene i kjelleren. Dette er beboers egen risiko.

5. Hunder skal holdes i bånd hele året på borettslagets eiendom og hundeeier er ansvarlig for å plukke opp hundeavføringen omgående. Skader dyr gjør på borettslagets eiendom, er dyreeier ansvarlig for. Dyrehold av kjæledyr generelt er tillatt i borettslaget. Men før anskaffelse av dyr skal beboer ta kontakt med styret for evt. avklaring om dyreholdet vil påvirke andre beboere på noen måte, for eksempel allergi eller andre ting.

6. Innvendig og utvendig lys i fellesarealer skal stå på hele natten og slukkes på dagtid. I kjeller områdene skal lysene slukkes etter bruk. Dører i de forskjellige fellesarealene skal låses etter bruk.

7. Hver enkelt beboer har et ansvar for å bidra til renhold av fellesarealene, inkludert kjeller. Dette i form av vasking. Vaskingen skal fordeles likt, gjennomføres jevnlig og ved behov.

Det er ikke tillatt å røyke i fellesarealene innendørs, og ikke ved lufterventiler og oppganger utendørs. Dette med bakgrunn i inneklime og brannsikkerhet.

8. Spyling av balkonger, henging av tøy, tepper, o.l. ut av vindu eller balkong, er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å henge tøy på tørkestativ på lørdager etter kl 17:00, og ikke søndager eller helligdager.

9. Boring, banking, dunking, reparasjoner, oppussing, møbelbygging, o.l. er ikke tillatt før klokken 07:00 og etter klokken 20:00 på hverdager, før klokken 09:00 og etter klokken 17:00 på lørdager, og ikke tillatt på søndager og helligdager.

Det skal tas hensyn til andre beboere etter klokken 22:00 ved at man passer på støynivået.

Skal man ha gjester og det forventes at støynivået på dette kommer til å være i strid med husordensreglene, skal det gis nabovarsel minst 3 dager før.

10. Tillitsvalgte har et særskilt ansvar i å ta tak i brudd på husordensreglene og viderebringe dette til styret. Alle klager skal skje skriftlig til styret. Klager kan skrives av både den tillitsvalgte og den enkelte beboer.

11. Det er kun husholdningsavfall også kjent som restavfall som skal i søppeldunkene. Dette skal pakkes inn i plastpose og lukkes godt.

Papp og papir skal pakkes så godt som mulig i papirdunkene, og esker skal sprettes og pakkes flate. Det er kun papp og papir som skal i papirdunkene.

Plast skal kastes i dedikert søppelpose i søppelhuset. Isopor, elektriske komponenter, løsemidler, maling, bildekk, og annet spesialavfall skal den enkelte beboer sørge for selv å frakte til egnet avfallsdeponi, f. eks Gatedalen.

12. Alle beboere er pliktige til å følge de til enhver tid gjeldende branninstrukser i borettslaget.

NEDRE ALVIM BORETTSLAG

GARASJEREGLEMENT

- 1. Garasjene er for beboerne i Nedre Alvim Borettslag.**
- 2. En garasje kan sies opp av styret dersom andelshaveren ikke har bil over en periode på 1 år.**
- 3. Andelshaver kan kun leie 1 garasje.**
- 4. Styret i borettslaget er også styre for garasjene.**
- 5. Andelshaverne må stille på dugnad når styret finner dette nødvendig.**
- 6. Strømutgiftene til garasjene er inkludert i den månedlige avgiften.**
- 7. Det er ikke tillatt å legge ut skjøteledning for oppvarming av ekstra bil.**
- 8. Det er ikke tillatt å selge garasjen med leiligheten.
Garasjeinnskuddet løses inn av borettslaget når en leilighet selges av beboer som har garasje.**
- 9. Det opprettes en liste over de som ønsker garasje.**
- 10. De som disponerer garasje kan ikke leie ut disse til andre.**
- 11. Styret i borettslaget fastsetter den årlige leien.**

Vedtatt på generalforsamling 29. Mars 2010.

Påtegning til festekontrakt tinglyst på gnr. 1 bnr. 2491 (3003)

Festekontrakt, tinglyst 09.09.1970 med dagboknr. 1970/1910-3/3 på gnr. 1 bnr. 2491 endres som følger:

Ny fester er Nedre Alvim borettslag (org.nr. 948 724 995)

Nytt festeareal utgjør 7581 kvm.

Ny festeavgift utgjør kr. 6292,- per år.

For øvrig gjelder festekontraktens bestemmelser fullt ut.

DNB Bank ASA frafaller pantedokument tinglyst 13.05.2022 med dagboknummer 2022/519763-1/200 i endring av festegrunn mellom gnr. 1 bnr. 2380 og gnr 1 bnr 2491 på 7581 m2.

Sarpsborg 8/12 - 2023


ETENDOMSBUREAUS SARPSBORG KOMMUNE

Sarpsborg kommune

org.nr. 938 801 363

Grunneier



Nedre Alvim borettslag

org.nr. 948 724 995

Fester

DNB Bank ASA

Bedriftsmarked Fredrikstad



DNB Bank ASA

Panthaver





SARPSBORG KOMMUNE

Dagbok nr. 1910 19 70
Dbf. 919 A34
Sarpsborg sorenskriverembete

Ludvig Enges vei
23, 25, 27, 29, 31.

Leiekontrakt

Sarpsborg kommune bortleier herved en boligtomt utskilt av matr.nr. 2028 og 2057 til

NEDRE ALVIM BORETTSLAG

født den _____ og senere eiere av de hus som blir oppført på tomta.

Tomta er oppmålt ved kartforretning den 22. juni 1970.

Den har et areal på 14037,1 kvm., og er gitt matr.nr. 2380
(Tomta består av et areal på 6970 m2 fra matr.nr.2028
og en parsell på 7067,1 m2 fra matr.nr.2057.)

Leien skjer på følgende vilkår:

1. Leietiden er 50 år fra 1. oktober 1970.
Ved leietidens utløp har leieren rett til å fornye kontrakten for et tidsrom på 50 år. Leieavgiften kan i tilfelle reguleres så den tilsvarer den verdi tomta da har.
2. Leieavgiften er kr. 2.246,00 pr. år, beregnet etter en pris på kr. 160,00 pr. dekar pr. år. Den skal betales ukrevet og på forskudd for hvert år til kemneren i Sarpsborg den 1. januar.
3. Til sikkerhet for leieavgiften har kommunen panterett i de hus som til enhver tid står på tomta. Blir leieavgiften ikke betalt i rett tid, har kommunen rett til – i samsvar med lovgivningen om tvangsfullbyrdelse – å la husene selge ved tvangsauksjon. Retten til underretning etter tvangsfullbyrdslovens § 109 og retten til utsettelse etter § 111 frafalles.
4. Leieren må ved bebyggelsen av tomta rette seg etter de gjeldende reguleringsbestemmelser og byggesaker. Byggetegninger skal om det forlanges også forelegges formannskapet til godkjenning.
Kommunen er uten ansvar for tomtas beskaffenhet og bæreevne.
Vesentlige oppfyllinger på tomta skal på forhånd være godkjent av bygningsvesenet. Likeledes må samtykke fra bygningsvesenet innhentes til felling av trær på tomta.
5. Leieretten kan ikke overdras før byggearbeidet på tomta er fullført.
Leieren kan ikke framleie deler av tomta.

Sarpsborg kommune og bygningsvesenet Boligbyggingslag, 79. desember 1970, -g.d. 73. desember 1970, -g.d. 79. desember 1970, -g.d.

6. Kommunen har rett til å ta tomta helt eller delvis tilbake før leietidens utløp dersom den trengs til kommunalt formål. Alle rettighetshavere har i tilfelle krav på erstatning etter de vanlige ekspropriasjonsregler.

7. Så lenge lån av Den Norske Stats Husbank hviler på husene skal,
a. Leiekontrakten ikke utløpe selv om kortere leietid er avtalt.
b. Leieavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.
c. Banken eller kommunen i tilfelle festedighet være berettiget til å anta ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av lånets tilbakebetalingstid.

8. I tilfelle tvangssalg skal Husbanken for sin pantobligasjon bare stå tilbake for 1 års leieavgift og kommunens rett til framtidig leieavgift.

**

Denne kontrakt er opprettet i to eksemplarer, ett til hver av partene. Omkostninger ved opprettelsen av kontrakten bæres av leieren.

Sarpsborg, den 9. september 1970.

Som grunneier:

Som leier:

SARPSBORG KOMMUNE

NEDRE ALVIN BORETTSLAG

Arvid Ohm
Ordfører

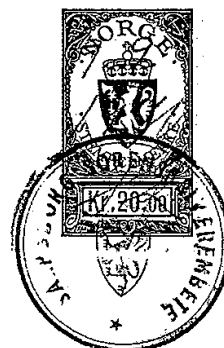
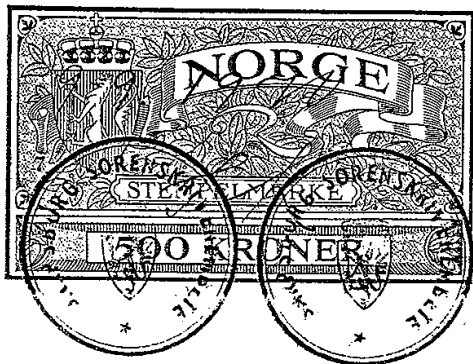
Arvid Harsund
Rådmann

Kåre Sjöholm
Ivar Berg

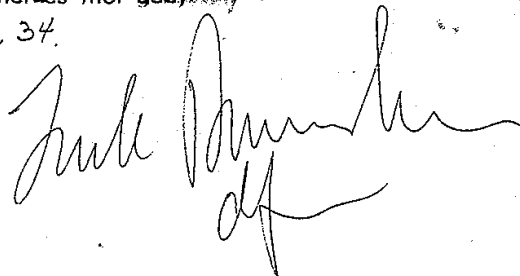
Vi bekrefter herved at Kåre Sjöholm og Ivar Berg har vedkjent seg sine underskrifter overfor oss.

Ingvang Ralsbo

Ingvind Hansen



Dok. nr. 1910. ført inn i dagboken ved
Sarpsborg sorenskriverembete den 9/9 1970.
Anmerket i grunnboken - personregisteret - og
innført i pantebok. Tgl. geb. kr. 30.- bet.
Hefelser anmerkes mot gebyr kr. 5.-
B. 34.

Jude 
df

BESTILLING DIREKTE I MEGLERSYSTEMET

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

For eierskifter uten forkjøpsrett:
Bestilling av eierskifte

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

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

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

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

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

Meglernesystemet oppdateres etter fristens utløp. Vi besvarer ikke henvendelser om avklaringen mellom kl. 10 og 12. Vi sender e-post til endelig kjøper og evt. opprinnelig kjøper om utfallet, dersom vi har registrert en personlig e-postadresse.

I henhold til SOBBLs forretningsførerkontrakt med borettslaget, skal SOBBL håndtere avklaring av forkjøpsrett og sende søknad om ny eier.

Søknad om godkjenning av ny eier – 20 dagers frist

Fristen starter å løpe fra samme arbeidsdag som SOBBL har mottatt melding om ny eier. Svar på utfallet sendes direkte i meglernesystemet når styret har svart på søknaden/når fristen er utløpt.

Overtakelse

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

Juridisk person

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

Dyrehold

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

Felleskostnader

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

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

Sluttbrev fra oppgjørsavdelingen

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

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

Kjøper eller medkjøper skal ikke bo i boligen selv – kontakt SOBBL snarest!

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

Oversikt over gebyr

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

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

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

Spesielt om forhåndsavklaring:

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

Spesielt om fastprisavklaring:

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

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

Spesielt for eierskifter uten forkjøpsrett:

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

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

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

Borettslag som har forsikring mot tap av felleskostnader

Se i boligopplysninger punkt 1 om tilknytning til sikringsfond.

NBBL anbefaler at megler benytter følgende tekst i sin salgsoppgave dersom borettslaget har forsikringen:

Tilbyder:

Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår:

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

Nedre Alvim Borettslag

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Tidspunkt: Tirsdag 29.04.2025 kl. 18:00

Sted: Alvimhaugen barneskole, musikkrommet

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av referent
- 1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte
- 1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen
- 1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2 Innkomne saker

- 2.1 Utskiftning av rør og fornying av våtrom

23.04.2025

Hilsen styret i Nedre Alvim Borettslag

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2. Innkomne saker

2.1 Utskiftning av rør og fornying av våtrom

Utskiftning av rør og fornying av våtrom Nedre Alvim BRL 2025

Nedre Alvim borettslag er oppført i 1971. Rørene i bygget er fra byggeåret. I løpet av de siste årene har det vært flere skader på disse rørene, og div. reparasjoner har blitt utført. I den forbindelse er det gjort omfattende undersøkelser av tilstanden til rørene i borettslaget, bla. filming av tilstanden til avløpsrørene. Normal levetid på slike rør er ca 50 år. Etter styrets oppfatning er det nå nødvendig å gjennomføre omfattende rehabiliterings- og vedlikeholdstiltak på rørene og baderommene. Det vil si at alle vann og avløpsrør må byttes, og at alle får nye baderom. Grunnen til at badene også må tas i denne sammenheng, er at membraner vil bli brutt når rørene skiftes. For å kunne ivareta garantier ol. er det nødvendig at badene også rehabiliteres.

Styret har engasjert teknisk avdeling hos SOBBL for bistand til gjennomføringen av prosjektet.

6 entreprenører har inngitt tilbud på totalentreprise på rehabiliterings/-vedlikeholdsarbeidene, og etter en totalvurdering er Backe Østfold AS valgt.

Tidshorizonten på rehabiliteringsprosessen er estimert til ca. 8 mnd.

Kort beskrivelse av arbeidene som skal gjennomføres: Alle sluk, vann og avløpsrør skal byttes (ikke rør som går til radiatorer). Det vil bli satt opp sirkulasjonspumpe for varmtvann til alle oppgangene.

Bad rives ned og bygges opp igjen. Vegger bygges opp med type Litex våtromsplater el. som underlag for fliser. Gulv på badet vil ha fliser med varmekabler.

Nedsenket himling med downlights.

Ny baderomsinnredning, dusjvegger og wc.

Ekstra WC der det er det og vaskerom vil også få fliser på gulv og vegger, men ikke varmekabler som standard.

Det er 4 standardpakker på de ulike badene. Det er mulighet for tilvalg.

Når arbeidene pågår, vil det bli plassert sanitærbrakker utenfor blokka som beboerne kan benytte når arbeidene i deres leilighet pågår.

Ytterligere informasjon vil bli gitt på ekstra ordinær generalforsamling. Fra SOBBL vil Morten Andreassen og Thomas Andresen fra teknisk avdeling delta for å kunne svare på spørsmål. Det vil også bli vist en presentasjon av prosjektet.

Finansiering: Borettslaget har innhentet tilbud fra DNB og Handelsbanken hvor Handelsbanken tilbyr en løsning hvor dagens lån blir refinansiert inn i nytt lån. Kostnadsrammen på rehabiliteringen er kr. 27 millioner. Borettslaget har i dag tre lån med ulik løpetid på tilsammen kr. 14 352 744. Nytt avrundet lån til kr. 41 353 000. med løpetid på lånet 40 år. Dette vil gi en stipulert økning på mellom kr. 2 000 til 2 400 i økte felleskostnader finans per leilighet, per måned, forutsatt stipulert rente 5,65%. Avhengig av hvilken type leilighet man eier. Borettslaget har ikke økt felleskostnader siden januar 2023.

Lånet fra Handelsbanken er gitt med forbehold da endelig behandling av lånet ikke er klart.

Handelsbanken krever prioritert foran borettsinnskuddene ved låneopptak.

Det kreves 2/3 flertall ved låneopptak foran borettsinnskudd av de stemmeberettigede på generalforsamlingen.

Styrets innstilling: Vi har fått to tilbud på lån fra Handelsbanken og DNB. Styret anbefaler å velge Handelsbanken sitt lån med 40 års nedbetalingstid, da dette gir lavere månedlige felleskostnader.

Dette vil bety en økning på 2 000 – 2400 kr per måned, avhengig av leilighetens størrelse.

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

gir med dette fullmakt til:

_____ /

for å stemme på mine vegne på ekstraordinær generalforsamling i 2025 i Nedre Alvim 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.

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Nedre Alvim Borettslag tirsdag 29.04.2025 kl. 18:00 - Alvimhaugen barneskole, musikkrommet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Lars Henning Stang

1.2 Valg av referent

Vedtak:

Lars Henning Stang

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 23

Antall fullmakter: 5

Antall stemmeberettigede: 28

I tillegg møtte:

Medeier/andre: 6

Fra SOBBL: Lars Henning Stang, Morten Andreassen og Thomas Andresen

Vedtak:

Godkjent

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:

Trond Bjørkerud og Frida-Marie Sternfoss

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:

Godkjent

2. Innkomne saker

2.1 Utskiftning av rør og fornying av våtrom

Utskiftning av rør og fornying av våtrom Nedre Alvim BRL 2025

Nedre Alvim borettslag er oppført i 1971. Rørene i bygget er fra byggeåret. I løpet av de siste årene har det vært flere skader på disse rørene, og div. reparasjoner har blitt utført. I den forbindelse er det gjort omfattende undersøkelser av tilstanden til rørene i borettslaget, bla. filming av tilstanden til avløpsrørene. Normal levetid på slike rør er ca 50 år. Etter styrets oppfatning er det nå nødvendig å gjennomføre omfattende rehabiliterings- og vedlikeholdstiltak på rørene og baderommene. Det vil si at alle vann og avløpsrør må byttes, og at alle får nye baderom. Grunnen til at badene også må tas i denne sammenheng, er at membraner vil bli brutt når rørene skiftes. For å kunne ivareta garantier ol. er det nødvendig at badene også rehabiliteres.

Styret har engasjert teknisk avdeling hos SOBBL for bistand til gjennomføringen av prosjektet.

6 entreprenører har inngitt tilbud på totalentreprise på rehabiliterings/-vedlikeholdsarbeidene, og etter en totalvurdering er Backe Østfold AS valgt.

Tidshorizonten på rehabiliteringsprosessen er estimert til ca. 8 mnd.

Kort beskrivelse av arbeidene som skal gjennomføres: Alle sluk, vann og avløpsrør skal byttes (ikke rør som går til radiatorer). Det vil bli satt opp sirkulasjonspumpe for varmtvann til alle oppgangene.

Bad rives ned og bygges opp igjen. Vegger bygges opp med type Litex våtromsplater el. som underlag for fliser. Gulv på badet vil ha fliser med varmekabler.

Nedsenket himling med downlights.

Ny baderomsinnredning, dusjvegger og wc.

Ekstra WC der det er det og vaskerom vil også få fliser på gulv og vegger, men ikke varmekabler som standard.

Det er 4 standardpakker på de ulike badene. Det er mulighet for tilvalg.

Når arbeidene pågår, vil det bli plassert sanitærbrakker utenfor blokka som beboerne kan benytte når arbeidene i deres leilighet pågår.

Ytterligere informasjon vil bli gitt på ekstra ordinær generalforsamling. Fra SOBBL vil Morten Andreassen og Thomas Andresen fra teknisk avdeling delta for å kunne svare på spørsmål. Det vil også bli vist en presentasjon av prosjektet.

Finansiering: Borettslaget har innhentet tilbud fra DNB og Handelsbanken hvor Handelsbanken tilbyr en løsning hvor dagens lån blir refinansiert inn i nytt lån. Kostnadsrammen på rehabiliteringen er kr. 27 millioner. Borettslaget har i dag tre lån med ulik løpetid på tilsammen kr. 14 352 744. Nytt avrundet lån til kr. 41 353 000. med løpetid på lånet 40 år. Dette vil gi en stipulert økning på mellom kr. 2 000 til 2 400 i økte felleskostnader finans per leilighet, per måned, forutsatt stipulert rente 5,65%. Avhengig av hvilken type leilighet man eier. Borettslaget har ikke økt felleskostnader siden januar 2023.

Lånet fra Handelsbanken er gitt med forbehold da endelig behandling av lånet ikke er klart.

Handelsbanken krever prioritert foran borettsinnskuddene ved låneopptak.

Det kreves 2/3 flertall ved låneopptak foran borettsinnskudd av de stemmeberettigede på generalforsamlingen.

Styrets innstilling: Vi har fått to tilbud på lån fra Handelsbanken og DNB. Styret anbefaler å velge Handelsbanken sitt lån med 40 års nedbetalingstid, da dette gir lavere månedlige felleskostnader.

Dette vil bety en økning på 2 000 – 2400 kr per måned, avhengig av leilighetens størrelse.

Forslag til vedtak:

Styret får fullmakt til å gjennomføre foreslåtte rehabiliteringen av borettslaget, samt fullmakt til opptak av lån for å finansiere rehabiliteringen. Nytt lån opptak kr. 27 000 000, samt refinansiering av tre eksisterende lån kr. 14 352 744. Totalt lån kr. 41 353 000 med 40 års nedbetalingstid.

Handelsbanken får prioritert foran bankinnskuddene ved låneopptak.

Avholdt skriftlig avstemming:

Ja 24 stemmer

Nei 3 stemmer

Blank 1 stemme

Vedtak:

Som forslag til vedtak. Handelsbanken får prioritert foran bankinnskuddene ved låneopptak.

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.

Sarpsborg, 29.04.2025.

Lars Henning Stang, møteleder (sign.)

Trond Bjøkerud, protokollvitne (sign.)

Frida-Marie Sternfoss, protokollvitne (sign.)

Nedre Alvim Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Tidspunkt: Mandag 05.05.2025 kl. 18:00

Sted: Styrerommet, Ludvig Engesvei 23C.

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av referent
- 1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte
- 1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen
- 1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2 Årsmelding for 2024

3 Regnskap og revisors beretning for 2024

4 Innkomne saker

- 4.1 Sak fra andelseier - Fjerning av trær

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

- 6.1 Valg av varamedlemmer for 1 år
- 6.2 Valg av valgkomite for 1 år
- 6.3 Valg av tillitsvalgte i hver oppgang
- 6.4 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

25.04.2025

Hilsen styret i Nedre Alvim Borettslag

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2. Årsmelding for 2024

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

4. Innkomne saker

4.1 Sak fra andelseier - Fjerning av trær

Andelseier Trond Karlsen ønsker å få fjernet trær. Han har vært i kontakt med Geoteknikk og fått forespeilet en pris på ca kr. 125 000,- for at det foretas grunnundersøkelse for å få kartlagt grunnforholdene.

Styrets innstilling til saken: Trærne kan ikke fjernes før grunnforholdene er undersøkt gjennom geotekniske undersøkelser. Borettslaget ligger i et område med aktsomhetsområde for kvikkleire og borettslaget kan ikke med sikkerhet vite om det er kvikkleiere eller ikke på området til borettslaget. Det er påvist kvikkleire på nabotomten som er parkeringsplassen til Amfi Borg.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Linnea Marie Kaufmann
Styremedlem, Azra Arifovic
Styremedlem, Trond Vegard Bjørkerud
Styremedlem, Hamza El Mekki Gartit
Varamedlem, Emily Sørliie Olsen
Varamedlem, Tore Jonny Heier

6.1 Valg av varamedlemmer for 1 år

Tore Jonny Heier og Emily Sørliie Olsen er på valg

6.2 Valg av valgkomite for 1 år

6.3 Valg av tillitsvalgte i hver oppgang

Forslag:

23a: Frida-Maria Sternfoss

23b. Lene Halvorsen

23c. Hamza El Mekki Gartit

23d. Andre` Enger

23e. Marianne Backstrøm

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

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

gir med dette fullmakt til:

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

Sted og dato: _____, ____ / ____ -2025

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

Viktig å vite om fullmakter:

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

Årsmelding for Nedre Alvim Borettslag for 2024

Nedre Alvim Borettslag, org.nr. 948724995 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.

Nedre Alvim Borettslag er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Borettslaget består av 48 enheter, og har beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Borettslagets bygninger er forsikret i Protector Forsikring.

Styret har bestått av

Styreleder, Linnea Marie Kaufmann, Valgt fra 11.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Azra Arifovic, Valgt fra 11.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Trond Vegard Bjørkerud, Valgt fra 11.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Hamza El Mekki Gartit, Valgt fra 11.04.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Emily Sørlie Olsen, Valgt fra 11.04.2024, Valgt for 1 år
Varamedlem, Tore Jonny Heier, Valgt fra 11.04.2024, Valgt for 1 år

Forretningsførsel og revisjon

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

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

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2024

Brøyting.

Vi har fått testet en ny brøyteavtale med en mann som vi er fornøyd med og kan tenke fast avtale videre.

Gressklipping og trimming av hekken.

Vaktmesteren våres har stått for klipping av gresset og klippa hekken når det trengtes.

Elkontroll.

Vi har inngått avtale med elkontrollfirma Østfold elektro.

Det er ikke elkontroll i leilighetene, men det ble gjennomført termoskanning av alle sikringssskap. Dette er for å eventuelt avdekke varmegang i sikringssskap og forebygge Brann.

Vi har også fått en rabbertert timespris for alle beboere som ønsker å bruke samme elektrikerfirma som borettslaget.

Skifting av vinduer.

Vi har byttet ut vinduer i fellesarealene da det ikke lenger var forsvarlig å ikke gjøre det.

Maling av garasjer.

På årets dugnad ble garasjene våres malt i samme farge som blokka. Garasjene trengte også to strøk med maling. Men tilstanden på garasjene tilsier at de i fremtiden må vurderes

revet.

Varmepumper.

Styret har inngått en avtalen med nordisk energikontroll som står for profesjonelt vedlikehold og service på anlegget, samt drift av det og sørger for å få mest mulig effekt av investeringen vår.

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2024

Forsikringssak.

Vi har hatt en stor forsikringssak da det ble vannlekkasje i en leilighet i 3 etasje i 23B noe som gikk helt ned til kjelleren. Borettslaget har hatt dårlige rør i mange år, i hovedsak avløpsrørene, men også det har vært noen problemer med vannrørene også. Skadene var store leilighetene under også ble påført skader. I leiligheten i 2 etasje ble alt fra gulv, vegger osv byttet ut. I 1 etasje ble det fikset vegger der vannet hadde gått igjennom. I leiligheten der lekkasjen oppsto ble det byttet ut dø, samt gulv og lister, m.m.

Som et resultat av borettslaget har hatt flere lekkasjer på kort tid, har forsikringsselskapet økt prisen med 30% i 2024 og fremover. Styret vil reforhandle dette når rørene har blitt ordnet gjennom kommende rørprosjekt.

Garasjer.

Etter vedtak fra generalforsamlingen, ble leieavtaler med leietakere utenfor borettslaget, sagt opp. Dette var leietakere som bor i trehusene og som var gjenleiere etter delingen av borettslaget.

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Rørprosjektet.

Styret har i hele 2024 jobbet med rørprosjekt i tett samarbeid med Sobbl, hvor man målte, kartla behov og undersøkte rør. Det har vært flere stytermøter og møter med Sobbl ang rørprosjektet.

Rørarbeidet er et nødvendig vedlikehold, men i forbindelse med at man tar rørene vil det også være økonomisk lured for andelseierne om man også tar badene i samme prosjekt. De siste leilighetene som ble solgt i borettslaget viser TG3 på badene. Majoriteten av badene i borettslaget er fra 1996 og er modne en oppussing. Flere har også ventet med å pusse opp badene etter beskjed fra styret og at generalforsamlingen ga styret mandat til å jobbe med dette. Noen få har allikevel pusset opp badet og styret har med Sobbl sett på en kompensasjonsordning for dem som andre borettslag har benyttet, sett opp mot alder og dokumentasjon.

Tidlig i 2025 har det blitt gjennomført befaring med entreprenører og tilbud forventes tidlig 2025.

Rørprosjektet forventes påstartet våren 2025.

Brøyting

Styret kommer til å evaluere sesongens brøyting og vil vurdere en ny avtale med samme bedrift.

Gressklipping

Sesongbasert vaktmester kommer til å klippe for oss i 2025 også.

Dugnad

Det blir dugnad før 17. mai, hvor det bestilles containere og kjellere tømmes for ting, samt andre dugnadsoppgaver.

Bytting av batterier og lyspærer

De tillitsvalgte mottar honorar og med det er det også forventinger til dem. Når det ikke er noe vaktmester i borettslaget, som er i vintersesongen, er det tillitsvalgt i hver oppgang som står for å bytte batterier i brannalarmene og lyspærer i fellesarealene, så fremt man har fått dette fra styret.

Helse, miljø og sikkerhet

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

Styret bruker BevarHMS som sitt HMS system og for internkontroll. All dokumentasjon legges der.

Det foretas en vernerunde en gang i året for å avdekke feil og mangler.

Brannkontroll.

Vi har hatt brannkontroll i leilighetene og alle fellesarealene ble sjekket.

Styret har fått fast avtale med han som utførte dette med firma: Brannkontroll Norge AS

HMS

Borettslaget har et eget HMS system som følges opp internt (BevarHMS)

Det overordnede ansvaret for HMS ligger hos styreleder og styremedlemmene, men er et ansvar alle har. Beboere må også medvirke til å avdekke og forebygge risikoer, samt medvirke til å redusere risikoene ved å følge de regler som er i husordensreglene, parkeringsreglene vedtektene og branninstruksen.

Dugnad

Kjellerne har blitt tømt ytterligere i årets (2024) dugnad. Dekk, bilbatteri, maling og annet søppel og brannfarlig materiell ble fjernet og kastet under dugnaden. Dette er et HMS problem som er forårsaket av beboere/tidligere beboere og alle må bidra til at dette ikke skjer igjen.

Lekeplassen

Styret har bytta treplanken på dumpelen på lekeplassen da det ble funnet spor av råte.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap for Nedre Alvim Borettslag

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNEKTER					
Innkrevde felleskostnader		2 121 600	2 414 880	2 121 746	2 126 700
Innkrevde kostnader finans		1 400 640	1 107 648	1 400 600	1 395 400
Innkrevde kostnader garasjer		32 730	36 000	36 000	36 000
Innkrevde andre kostnader		45 492	18 820	5 000	10 000
Andre inntekter	1	17 411	11 168	0	0
Sum inntekter		3 617 873	3 588 515	3 563 346	3 568 100
KOSTNADER					
Personalkostnader	2	33 106	47 767	47 200	63 800
Styrehonorar	3	118 000	113 000	118 000	176 000
Arbeidsgiveravgift og pensjon		21 306	22 668	25 100	31 500
Avskrivning	4	40 490	14 326	13 000	40 500
Revisjonshonorar	5	5 625	5 500	5 900	6 100
Forretningsførerhonorar		122 516	121 399	122 600	125 100
Drift og vedlikehold	6	416 256	2 542 558	251 905	240 000
TV/bredbånd		211 770	240 583	220 000	224 000
Forsikringer		128 912	103 110	119 000	156 000
Kommunale avgifter		666 255	601 924	702 000	831 000
Eiendomsskatt		151 140	151 140	151 100	151 100
Festeavgift		6 292	6 292	6 300	6 300
Kostnader strøm, energi		318 216	607 127	470 000	250 000
Andre driftskostnader	7	61 978	46 339	47 100	56 100
Sum kostnader		2 301 861	4 623 732	2 299 205	2 357 500
Driftsresultat		1 316 013	-1 035 217	1 264 141	1 210 600
Finansnetto					
Renteinntekter		55 132	70 271	0	0
Rentekostnader		844 524	707 279	853 600	814 000
Sum finansielle poster		-789 392	-637 009	-853 600	-814 000
Resultat		526 621	-1 672 226	410 541	396 600
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		526 621	-1 672 226	0	0

Balanse for Nedre Alvim Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 14	6 982 644	6 982 644
Garasjer / carporter	9, 14	102 000	102 000
Andre driftsmidler	4	212 584	253 074
Sum anleggsmidler		7 297 228	7 337 718
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		0	17 912
Kundefordringer		0	2 400
Andre fordringer	10	70 782	56 725
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 228 648	1 500 725
Konto for skattetrekk-bundne midler		13	13
Sum omløpsmidler		1 299 444	1 577 776
SUM EIENDELER		8 596 672	8 915 495

Balanse for Nedre Alvim Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		4 800	4 800
Opptjent egenkapital		-6 620 679	-7 147 301
Sum egenkapital	11, 12	-6 615 879	-7 142 501
GJELD			
Avsetning forpliktelser			
Vedlikeholdsavsetning	13	0	255 995
Sum forpliktelser		0	255 995
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	14	14 498 016	15 047 883
Borettsinnskudd	15	576 000	576 000
Garasjeinnskudd	15	102 000	102 000
Sum langsiktig gjeld		15 176 016	15 725 883
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		21 775	57 461
Skyldig off. myndigheter		290	507
Påløpte renter		4 516	6 741
Annen kortsiktig gjeld	16	9 955	11 409
Sum kortsiktig gjeld		36 535	76 117
Sum gjeld		15 212 551	16 057 995
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 596 672	8 915 495

Nedre Alvim Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Linnea Marie Kaufmann
Styreleder

Azra Arifovic
Styremedlem

Trond Vegard Bjørkerud
Styremedlem

Hamza El Mekki Gartit
Styremedlem

Noter

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Felleskostnadene innkreves månedlig.

Klassifisering av balanseposter

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

Varige driftsmidler

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

Bygninger og tomter

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

Fordringer

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

Disponible midler

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

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene borettslaget har til disposering. 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.	1 245 664	423 574
Endring disponible midler		
Årets resultat	526 621	-1 672 226
Tilbakeføring avskrivninger	40 490	14 326
Fradrag for gjennomførte investeringer	0	-267 400
Avdrag lån	-549 867	-552 609
Nytt Lån	0	3 300 000
Årets endring av disponible midler	17 244	822 090
Disponible midler	1 262 909	1 245 664
Omløpsmidler	1 299 444	1 577 776
Avsatt til fond	0	-255 995
Kortsiktig gjeld	-36 535	-76 117
Disponible midler	1 262 909	1 245 664

Noter

Note 1 - Andre inntekter

	2024	2023
3900 Andre inntekter	17 411	11 168
Sum	17 411	11 168

Andre inntekter konto 3900: Depositum garasje og EL bil ladning.

Note 2 - Personalkostnader

	2024	2023
5000 Lønn til ansatte	29 559	42 638
5092 Feriepenger	3 547	5 117
5280 Naturalytelser	0	12
Sum	33 106	47 767

Borettslaget har en deltidsansatt vaktmester og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon (OTP). Antall årsverk: 0,1

Note 3 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2024 gjelder for valgperioden 2023/2024.

Note 4 - Andre anleggsmidler

	Plenraktor X115R john D 5029	Easee charge KE 22	Comsafe AS
Anskaffelseskost pr.01.01 :	31 000	129 900	137 500
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	31 000	129 900	137 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	31 000	22 733	32 083
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	107 168	105 417
Årets avskrivninger :	0	12 990	27 500
Anskaffelsesår :	2017	2023	2023
Antatt levetid i år :	3	10	5

Note 5 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2024 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Noter

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2024	2023
6600 Vedlikehold bygning	228 799	182 711
6603 Vedlikehold uteområde	19 046	108 325
6604 Vedlikehold luft og vann varmepumpe	79 961	2 235 799
6605 Rehab bad	57 213	0
6609 Egenandel forsikring	20 000	0
6612 Kostnader garasjer	11 237	15 723
Sum	416 256	2 542 558

Vedlikehold omfatter løpende fast vedlikehold som snøbrøyting og serviceavtale med Anticimex angående skadedyr. I tillegg er regnskapet belastet med kostnader for luft og varmepumpe, samt gitter rundt dør til varmepumpe. Vedlikeholdsfond på kr. 255 995 er løst opp og reduserer belastningen for kostnaden ved luft og varmepumpe. Borettslaget har planer om rehabilitering av bad neste år og regnskapet er belastet med kostnader til arkitekt i forbindelse med utarbeidelse av skisser for bad og vaskerom. Innkjøp av pulverapparater, byttet rør taknedløp og vinduer trappehus.

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

Note 7 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6490 Leie Container	16 240	13 800
6500 Verktøy og redskap	10 858	1 423
6550 Driftsmateriell	3 003	6 931
6720 Honorar for økon.og jur.bistan	2 969	0
6725 Juridisk rådgivning	8 422	7 344
6860 Kurs og konferanser	500	500
6900 Telefon	2 032	372
7090 Driftskostn. traktor;maskin	2 043	1 650
7100 Bilgodtgjørelse	0	43
7140 Reisekostnad ikke oppg. pl.	66	0
7400 Kontingent- fradragsberettiget	3 635	3 585
7710 Generalforsamling/årsmøte	1 875	1 875
7770 Bank og kortgebyr	2 145	2 153
7771 Diverse purregebyr og renter	-72	-37
7790 Andre driftskostnader	8 263	6 687
7875 Tap på felleskostnader	0	13
Sum	61 978	46 339

Andre driftskostnader konto 7790: Internkontroll HMS, bærebukett og støtte 17. mai FAU

Note 8 - Bygninger

Kostpris 1971	6 982 644
Bokført verdi 31.12	6 982 444

Tomt ble festet i 1971 for 99 år. Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

Noter

Note 9 - Garasjer/Carporter

Kostpris 1971	102 000
Bokført 31.12	102 000

Garasjene 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.	70 782	56 725
Sum	70 782	56 725

Note 11 - Endringer egenkapital

	2024	2023
Egenkapital 01.01.	-7 142 501	-5 470 274
Årets resultat	526 621	-1 672 226
Egenkapital 31.12.	-6 615 879	-7 142 501

Note 12 - Egenkapital

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

Note 13 - Vedlikeholdsavsetning

Vedlikeholdsavsetning 01.01	255 995
Årets endring	-255 995
Vedlikeholdsavsetning 31.12	0

Noter

Note 14 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Lånenummer:	16366730811	16365570969	16365570985
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2022	2022
Rentesats:	5.70 %	5.70 %	5.70 %
Beregnet innfridd:	31.03.2053	31.03.2047	31.03.2038
Opprinnelig lånebeløp:	3 300 000	2 000 000	10 738 370
Lånesaldo 01.01:	3 262 494	1 915 350	9 870 039
Avdrag i perioden:	45 619	40 869	463 379
Lånesaldo 31.12:	3 216 875	1 874 481	9 406 660

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	8	333 893	2 671 144
	16	310 302	4 964 832
	8	288 328	2 306 624
	16	284 713	4 555 408

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 15 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd 1971 kr. 804 000. Endret etter fisjon 01.01.2021 til kr. 576 000. Garasjeinnskudd kr. 102 000. Sum innskudd kr. 678 000.

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

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	2024	2023
2912 Interimskonto utlegg	66	0
2940 Skyldige feriepenger	3 547	5 117
2990 Annen kortsiktig gjeld	6 342	6 292
Sum	9 955	11 409

Resultat og balanse med noter for Nedre Alvim Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nedre Alvim Borettslag

Styreleder	Linnea Marie Kaufmann (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Hamza El Mekki Gartit (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Azra Arifovic (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Trond Vegard Bjørkerud (sign.)	12.03.2025



SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
føreselskap

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Nedre Alvim Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nedre Alvim Borettslag som viser et overskudd på kr 526 621. 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 rettviseende 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 rettviseende 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 avvirket.





Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 12. mars 2025

Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Nedre Alvim Borettslag mandag 05.05.2025 kl. 18:00 - Styreverrommet, Ludvig Engesvei 23C.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Lars Henning Stang

1.2 Valg av referent

Vedtak:

Lars Henning Stang

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 16

Antall fullmakter: 2

Antall stemmeberettigede: 18

I tillegg møtte:

Medeier/andre: 2

Fra SOBBL: Lars Henning Stang

Vedtak:

Godkjent

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:

Frida-Marie Sternfoss og Johanne Cathrine Ræder

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:

Godkjent

2. Årsmelding for 2024

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Innkomne saker

4.1 Sak fra andelseier - Fjerning av trær

Andelseier Trond Karlsen ønsker å få fjernet trær. Han har vært i kontakt med Geoteknikk og fått forespeilet en pris på ca kr. 125 000,- for at det foretas grunnundersøkelse for å få kartlagt grunnforholdene.

Styrets innstilling til saken: Trærne kan ikke fjernes før grunnforholdene er undersøkt gjennom geotekniske undersøkelser. Borettslaget ligger i et område med aktsomhetsområde for kvikkleire og borettslaget kan ikke med sikkerhet vite om det er kvikkleiere eller ikke på området til borettslaget. Det er påvist kvikkleire på nabotomten som er parkeringsplassen til Amfi Borg.

Avholdt skriftlig avstemming:

10 stemte nei til forslaget.

7 stemte ja til forslaget.

Avgitt 1 blank stemme.

Vedtak:

Forslaget falt. Fikk ikke tilstrekkelig flertall.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

Vedtak:

Kr. 176 00,- til internfordeling.

6. Valg

6.1 Valg av varamedlemmer for 1 år

Tore Jonny Heier og Emily Sørliie Olsen er på valg

Vedtak:

Tore Jonny Heier og Emily Sørliie Olsen ble valgt.

6.2 Valg av valgkomite for 1 år

Vedtak:

Utgår, ble ikke valgt.

6.3 Valg av tillitsvalgte i hver oppgang

Forslag:

23a: Frida-Maria Sternfoss

23b. Lene Halvorsen

23c. Hamza El Mekki Gartit

23d. Andre` Enger

23e. Marianne Backstrøm Benkeforslag: Jacob Olsen i stedet for Marianne.

Vedtak:

Godkjent

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

Vedtak:

Linnea Marie Kaufmann som delegat og Azra Arifovic som varadelegat.

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.

Sarpsborg, 05.05.2025.

Lars Henning Stang, møteleder (sign.)

Frida-Marie Sternfoss, protokollvitne (sign.)

Johanne Cathrine Ræder, protokollvitne (sign.)

Nedre Alvim Borettslag

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Tidspunkt: Onsdag 12.11.2025 kl. 17:30

Sted: Biblioteket Alvimhaugen barneskole

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av referent
- 1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte
- 1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen
- 1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2 Innkomne saker

- 2.1 Opptak lån på grunn av asbest sanering
- 2.2 Godtgjørelse ved møter under rehabiliteringen av rør og bad

06.11.2025

Hilsen styret i Nedre Alvim Borettslag

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2. Innkomne saker

2.1 Opptak lån på grunn av asbest sanering

Borettslaget har behov for opplåning på inntil kr. 8 millioner på grunn av asbest sanering.

Handelsbanken tilbyr opplåning og vil dermed øke bevilget lån med inntil kr. 8 millioner. Handelsbanken krever prioritert foran borettsinnskudd ved låne opptak.

Brukes ikke hele opplåningen så vil styret betale ned ekstra avdrag på lånet for å få ned gjelden.

Ut i fra dagens rente pt. er det beregnet at opplåningen vil koste mellom kr. 535 til kr. 629 per andelseier per måned.

Det kreves 2/3 flertall ved låneopptak foran borettsinnskudd av de stemmeberettigede på generalforsamlingen.

Ytterligere informasjon vil bli gitt på ekstra ordinær generalforsamling. Fra SOBBL vil Morten Andreassen og Thomas Andresen fra teknisk avdeling delta for å kunne svare på spørsmål.

Bakgrunnen for opplåningen:

Den 23. september ble vi varslet av totalentreprenøren om mulig funn av asbestholdige plater, skjult bak fliser og veggplater.

Materialprøve ble tatt ut og sendt til Mycoteam for analyse. Den innsendte materialprøven ble analysert den 24. september og analyseresultatet viser innhold av hvitasbest. Ettersom arbeidene med utskifting av rørstammer krever tilgang til de vertikale sjaktene, er det ikke noe alternativ å kapsle inn eller la dette stå urørt. Det må med andre ord saneres fullstendig etter godkjente prosedyrer. Totalentreprenøren har videre hentet inn budsjettpriser på nødvendige tjenester for håndtering av disse forholdene. Totalentreprenøren har også varslet økning av riggekostnader og leie av sanitærbrakker (for beboerne) etc. Disse kostnadene utgjør kr 399.000,- inkl mva.

Asbestsanering er priset til kr 4.040.836,- inkl mva. Utskifting av ventilasjonskanaler kr 2.248.586,- inkl mva., Tømrerarbeider (totalentreprenøren) ifm overnevnte, kr 1.354.705,- inkl mva.

Dette utgjør en samlet sum kr 8.043.127,- inkl mva.

Kostnadsbildet er å anse som «worst case» og det kan trolig være muligheter for å redusere totalsummen med inntil 10-12%.

Revidert tilbud på asbestsanering er kr. 7 411 215

Styrets innstilling: Styret får fullmakt til opptak av lån for å finansiere asbest saneringen. Nytt låne opptak kr. 8 000 000 legges til allerede innvilget låne beløp på kr. 41 353 000 med 40 års nedbetalingstid. Etter opplåningen vil pålydende på lånet bli kr. 49 353 000. Styret får fullmakt til å nedbetale på lånet fortløpende for å få redusert gjelden.

Handelsbanken krever prioritert foran borettsinnskuddene.

2.2 Godtgjørelse ved møter under rehabiliteringen av rør og bad

Styret har kommet med forslag om lønn ved tapt arbeidsfortjeneste i forbindelse med møter som omhandler prosjektet rehabilitering av rør og bad.

Lønn og andre godtgjørelser til styreleder/styremedlemmer skal behandles av generalforsamlingen.

Det kommer til å være byggherre møter med entreprenøren Backe hver andre uke under rørprosjektet. Møtene finner sted på brakke som er satt på eiendommen. Møtet holdes på torsdager fra 09:00-10:00. Første møte var 18.09.25. Da styret er den eneste aktøren her som har den fullstendige oversikten over rørprosjektets, er det ønskelig at minst en fra styret er fysisk tilstede for å rette opp i feil, avklaringer m.m. Ikke alle tillvalgsmuligheter som var ønsket er priset inn i tilbudet, er tatt med fra entreprenørens side. Blant annet ekstra do som var første ønske i starten av prosjektet. Styret er også mangfoldig i forhold til oppganger. Hvert enkelt styremedlem har dyptgående kunnskap om hver enkelt type bad som finnes i de forskjellige oppgangen. Det er derfor ikke ønskelig å sette noe maks tak på hvor mange fra styret som møter opp fysisk, hvis de kan. Deres innspill er verdifulle når de ulike badene blir diskutert i byggherre møtene eller andre møter som er nødvendig å ha med entreprenøren.

Fysisk deltagelse krever fri fra jobb. Dette skaper en ugunstig situasjon for de som møter. Det er tap av arbeids inntekt og andre goder.

Styret ønsker at man får lønn på 1000 kr før skatt per fysisk oppmøte og at det utbetales 12% feriepenger av lønn.

Styrets innstilling: Alle styremedlemmer/styreleder som møter opp fysisk til møte på byggherre møtene eller andre nødvendige møter med entreprenør i forbindelse med rørprosjektet, får lønn på 1000 kr per oppmøte og at det utbetales 12% feriepenger av lønn.

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

gir med dette fullmakt til:

_____ /

for å stemme på mine vegne på ekstraordinær generalforsamling i 2025 i Nedre Alvim 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.

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Nedre Alvim Borettslag onsdag 12.11.2025 kl. 17:30 - Biblioteket Alvimhaugen barneskole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Lars Henning Stang

1.2 Valg av referent

Vedtak:

Lars Henning Stang

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 22

Antall fullmakter: 3

Antall stemmeberettigede: 25

I tillegg møtte:

Medeier/andre: 2

Fra SOBBL: Lars Henning Stang, Morten Andreassen og Thomas Andresen

Vedtak:

Godkjent

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:

Frida-Marie Sternfoss og Johanne Cathrine Ræder

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:

Godkjent

2. Innkomne saker

2.1 Opptak lån på grunn av asbest sanering

Borettslaget har behov for opplåning på inntil kr. 8 millioner på grunn av asbest sanering.

Handelsbanken tilbyr opplåning og vil dermed øke bevilget lån med inntil kr. 8 millioner. Handelsbanken krever prioritert foran borettsinnskudd ved låne opptak.

Brukes ikke hele opplåningen så vil styret betale ned ekstra avdrag på lånet for å få ned gjelden.

Ut i fra dagens rente pt. er det beregnet at opplåningen vil koste mellom kr. 535 til kr. 629 per andelseier per måned.

Det kreves 2/3 flertall ved låneopptak foran borettsinnskudd av de stemmeberettigede på generalforsamlingen.

Ytterligere informasjon vil bli gitt på ekstra ordinær generalforsamling. Fra SOBBL vil Morten Andreassen og Thomas Andresen fra teknisk avdeling delta for å kunne svare på spørsmål.

Bakgrunnen for opplåningen:

Den 23. september ble vi varslet av totalentreprenøren om mulig funn av asbestholdige plater, skjult bak fliser og veggplater.

Materialprøve ble tatt ut og sendt til Mycoteam for analyse. Den innsendte materialprøven ble analysert den 24. september og analyseresultatet viser innhold av hvitasbest. Ettersom arbeidene med utskifting av rørstammer krever tilgang til de vertikale sjaktene, er det ikke noe alternativ å kapsle inn eller la dette stå urørt. Det må med andre ord saneres fullstendig etter godkjente prosedyrer. Totalentreprenøren har videre hentet inn budsjettpriser på nødvendige tjenester for håndtering av disse forholdene. Totalentreprenøren har også varslet økning av riggekostnader og leie av sanitærbrakker (for beboerne) etc. Disse kostnadene utgjør kr 399.000,- inkl mva.

Asbestsanering er priset til kr 4.040.836,- inkl mva. Utskifting av ventilasjonskanaler kr 2.248.586,- inkl mva., Tømrerarbeider (totalentreprenøren) ifm overnevnte, kr 1.354.705,- inkl mva.

Dette utgjør en samlet sum kr 8.043.127,- inkl mva.

Kostnadsbildet er å anse som «worst case» og det kan trolig være muligheter for å redusere totalsummen med inntil 10-12%.

Revidert tilbud på asbestsanering er kr. 7 411 215

Styrets innstilling:

Styret får fullmakt til opptak av lån for å finansiere asbest saneringen. Nytt låne opptak kr. 8 000 000 legges til allerede innvilget låne beløp på kr. 41 353 000 med 40 års nedbetalingstid. Etter opplåningen vil pålydende på lånet bli kr. 49 353 000. Styret får fullmakt til å nedbetale på lånet fortløpende for å få redusert gjelden.

Avholdt håndsopprekning: 22 stemte for låneopptak.

Vedtak:

Styret får fullmakt til opptak av lån for å finansiere asbest saneringen. Nytt låne opptak kr. 8 000 000 legges til allerede innvilget låne beløp på kr. 41 353 000 med 40 års nedbetalingstid. Etter opplåningen vil pålydende på lånet bli kr. 49 353 000. Styret får fullmakt til å nedbetale på lånet fortløpende for å få redusert gjelden.

Handelsbanken krever prioritert foran borettsinnskuddene.

2.2 Godtgjørelse ved møter under rehabiliteringen av rør og bad

Styret har kommet med forslag om lønn ved tapt arbeidsfortjeneste i forbindelse med møter som omhandler prosjektet rehabilitering av rør og bad.

Lønn og andre godtgjørelser til styreleder/styremedlemmer skal behandles av generalforsamlingen.

Det kommer til å være byggherre møter med entreprenøren Backe hver andre uke under rørprosjektet. Møtene finner sted på brakke som er satt på eiendommen. Møtet holdes på torsdager fra 09:00-10:00. Første møte var 18.09.25. Da styret er den eneste aktøren her som har den fullstendige oversikten over rørprosjektets, er det ønskelig at minst en fra styret er fysisk tilstede for å rette opp i feil, avklaringer m.m. Ikke alle tillvalgsmuligheter som var ønsket er priset inn i tilbudet, er tatt med fra entreprenørens side. Blant annet ekstra do som var første ønske i starten av prosjektet. Styret er også mangfoldig i forhold til oppganger. Hvert enkelt styremedlem har dyptgående kunnskap om hver enkelt type bad som finnes i de forskjellige oppgangen. Det er derfor ikke ønskelig å sette noe maks tak på hvor mange fra styret som møter opp fysisk, hvis de kan. Deres innspill er verdifulle når de ulike badene blir diskutert i byggherre møtene eller andre møter som er nødvendig å ha med entreprenøren.

Fysisk deltagelse krever fri fra jobb. Dette skaper en ugunstig situasjon for de som møter. Det er tap av arbeids inntekt og andre goder.

Styret ønsker at man får lønn på 1000 kr før skatt per fysisk oppmøte og at det utbetales 12% feriepenger av lønn.

Alle styremedlemmer/styreleder som møter opp fysisk til møte på byggherre møtene eller andre nødvendige møter med entreprenør i forbindelse med rørprosjektet, får lønn på 1000 kr per oppmøte og at det utbetales 12% feriepenger av lønn.

Styrets innstilling:

Alle styremedlemmer/styreleder som møter opp fysisk til møte på byggherre møtene eller andre nødvendige møter med entreprenør i forbindelse med rørprosjektet, får lønn på 1000 kr per oppmøte og at det utbetales 12% feriepenger av lønn.

Håndsopprekning: Flertall for styrets innstilling.

Vedtak:

Alle styremedlemmer/styreleder som møter opp fysisk til møte på byggherre møtene eller andre nødvendige møter med entreprenør i forbindelse med rørprosjektet, får lønn på 1000 kr per oppmøte og at det utbetales 12% feriepenger av lønn.

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.

Sarpsborg, 12.11.2025.

Lars Henning Stang, møteleder (sign.)

Frida-Marie Sternfoss, protokollvitne (sign.)

Johanne Cathrine Ræder, protokollvitne (sign.)

Utkast

Nedre Alvim Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Tidspunkt: Mandag 27.04.2026 kl. 18:00

Sted: Alvimhaugen barneskole, biblioteket

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av referent
- 1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte
- 1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen
- 1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2 Årsmelding for 2025

3 Regnskap og revisors beretning for 2025

4 Innkomne saker

- 4.1 Sak fra andelseier: Kantstein foran blokka
- 4.2 Sak fra andelseier: Søknad om zipscreens
- 4.3 Sak fra styret: Farge på markiser

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

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

17.04.2026

Hilsen styret i Nedre Alvim Borettslag

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2. Årsmelding for 2025

3. Regnskap og revisors beretning for 2025

4. Innkomne saker

4.1 Sak fra andelseier: Kantstein foran blokka

Gresset blir ødelagt når det ikke er en ordentlig overgang fra gress til asfalt og folk kjører på gresset.

Forslag til vedtak: Forslaget mitt er at det blir lagt kantstein mellom gress og asfalt foran blokka.

Styrets innstilling: Styret innhenter pris og vurder dette opp mot hva det er rom for i årets budsjett eventuelt neste års budsjett. Styret er enig at det trengs kantsteiner. Det har vært flere tilfeller hvor både beboere og arbeidere har parkert på gresset.

4.2 Sak fra andelseier: Søknad om zipscreens

Søknad fra andelseier angående muligheten for å sette opp zipscreens.

Styret er positiv til tiltaket. Hvis generalforsamlingen tillater det, mener styret at det er viktig av vilkårene er like for alle som ønsker å sette opp zipscreens. Lik farge på screens og skinner utvendig.

Dagens vedtekter gir ikke en klar regulering av ansvarsforholdet angående sceens. For å sikre tydelige ansvarsforhold, forutsigbarhet for andelseierne og en praksis som er i tråd med øvrige borettslag, foreslår styret derfor en presisering i vedtektene. Endringen innebærer at vedtektene uttrykkelig fastslår at ansvar for utvendige screens ligger hos andelseier.

Styret ønsker derfor å presisere vedtektene, slik at vedlikeholdsansvar for utvendig screens tydeliggjøres.

Endring av vedtekter krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene på generalforsamlingen.

Vedtektene pkt. 5-1 (1) og 5-1 (2) endres til følgende:

Forslag til vedtak:

(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, innvendige flater samt utvendige screens. 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, innvendige dører med karmen og utvendige screens.

Dette punktet tilhører ikke vedtektene mens gis av generalforsamlingen slik at det foreligger fullmakt til godkjenning av screens: Styret får fullmakt av generalforsamlingen til å behandle og godkjenne skriftlige søknader for screens med følgende vilkår: Screensduken skal ha fargen grå og kassetter/sideskinner skal være grå/hvit.

4.3 Sak fra styret: Farge på markiser

Styret ønsker at markiser som blir kjøpt fremover av andelseier skal være grå slik at borettslaget får en helhet.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2025 til ordinær generalforsamling 2026.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Linnea Marie Kaufmann
Styremedlem, Azra Arifovic
Styremedlem, Trond Vegard Bjørkerud
Styremedlem, Hamza El Mekki Gartit
Varamedlem, Emily Sørliie Olsen
Varamedlem, Tore Jonny Heier

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Linnea Marie Kaufmann er på valg.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Azra Arifovic, Trond Vegard Bjørkerud og Hamza El Mekki Gartit er på valg.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Tore Jonny Heier og Emily Sørliie Olsen er på valg.

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

6.5 Valg av tillitsvalgte i hver oppgang

Forslag:

23a: Frida-Maria Sternfoss

23b. Lene Halvorsen

23c. Hamza El Mekki Gartit

23d. Andre` Enger

23e. Jacob Olsen

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

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

gir med dette fullmakt til:

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

Sted og dato: _____ , ____ / ____ -2026

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

Viktig å vite om fullmakter:

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

Årsmelding for Nedre Alvim Borettslag for 2025

Nedre Alvim Borettslag, org.nr. 948724995 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Nedre Alvim Borettslag er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Borettslaget består av 48 enheter, og har beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Borettslagets bygninger er forsikret i Protector Forsikring.

Styret har bestått av

Styreleder, Linnea Marie Kaufmann, Valgt fra 11.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Trond Vegard Bjørkerud, Valgt fra 11.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Hamza El Mekki Gartit, Valgt fra 11.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Azra Arifovic, Valgt fra 11.04.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Tore Jonny Heier, Valgt fra 05.05.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Emily Sørli Olsen, Valgt fra 05.05.2025, Valgt for 1 år

Forretningsførsel og revisjon

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

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

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2025

Vi har startet på rørprosjektet vårt. Prosjektet ble dyrere enn først antatt pga asbest skjult i veggen. Dette var vanskelig å forutse. Pga rørprosjektet har styret vært i flere møter og gått igjennom og signert store kontrakter.

Vi har hatt fasadevask.

Vi har skiftet ut alle gamle lamper i alle oppgangenes kjellere.

Vi har fått sterkere lys i søppelhuset.

Vi har fått ny ladeaktør pga den vi tidligere brukte skulle ha flere hundre kroner bare for å registrere brukere.

vi har også opprettholdt ordinær drift.

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2025

Styret har laget fine plakater med info i alle oppgangene.

Styret har jobbet med en klagesak som vi tok videre med advokat.

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Vi holder fortsatt med på rørprosjektet vårt.

Helse, miljø og sikkerhet

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

Vi har hatt brannvernkontroll. De som ikke var hjemme når det var sjekk eller hadde avvik fikk styret sjekke opp i.

vi har hatt årlig hms runde.

Årsmeldingen er godkjent av styret 15.04.2026

Resultatregnskap for Nedre Alvim Borettslag

	Note	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNEKTER					
Innkrevde felleskostnader		2 126 688	2 121 600	2 126 700	2 127 100
Innkrevde kostnader finans		1 800 736	1 400 640	1 395 400	2 938 700
Innkrevde kostnader garasjer		36 050	32 730	36 000	36 000
Innkrevde andre kostnader		73 008	45 492	10 000	60 000
Andre inntekter	1	0	17 411	0	0
Sum inntekter		4 036 482	3 617 873	3 568 100	5 161 800
KOSTNADER					
Personalkostnader	2	47 712	33 106	63 800	0
Styrehonorar	3	176 000	118 000	176 000	181 300
Arbeidsgiveravgift og pensjon		31 534	21 306	31 500	25 600
Avskrivning	4	40 490	40 490	40 500	40 500
Revisjonshonorar	5	5 875	5 625	6 100	6 100
Forretningsførerhonorar		125 070	122 516	125 100	128 200
Drift og vedlikehold	6	7 696 631	416 256	240 000	20 515 000
TV/internett		227 878	211 770	224 000	238 000
Forsikringer		169 074	128 912	156 000	198 000
Kommunale avgifter		708 732	666 255	831 000	746 000
Eiendomsskatt		151 140	151 140	151 100	151 100
Festeavgift		6 292	6 292	6 300	6 300
Kostnader strøm, energi		325 544	318 216	250 000	320 000
Andre driftskostnader	7	96 439	61 978	56 100	62 000
Sum kostnader		9 808 412	2 301 861	2 357 500	22 618 100
Driftsresultat		-5 771 930	1 316 013	1 210 600	-17 456 300
Finansnetto					
Renteinntekter		70 329	55 132	0	0
Rentekostnader		857 552	844 524	814 000	2 554 100
Sum finansielle poster		-787 223	-789 392	-814 000	-2 554 100
Resultat		-6 559 154	526 621	396 600	-20 010 400
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		-6 559 154	526 621	0	0

Balanse for Nedre Alvim Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 13	6 982 644	6 982 644
Garasjer / carporter	9, 13	102 000	102 000
Andre driftsmidler	4	172 094	212 584
Sum anleggsmidler		7 256 738	7 297 228
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		17 017	0
Andre fordringer	10	87 400	70 782
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		3 652 350	1 228 648
Konto for skattetrekk-bundne midler		5 521	13
Sum omløpsmidler		3 762 288	1 299 444
SUM EIENDELER		11 019 026	8 596 672

Balanse for Nedre Alvim Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		4 800	4 800
Opptjent egenkapital		-13 179 833	-6 620 679
Sum egenkapital	11, 12	-13 175 033	-6 615 879
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	20 453 053	14 498 016
Borettsinnskudd	14	576 000	576 000
Garasjeinnskudd	14	102 000	102 000
Sum langsiktig gjeld		21 131 053	15 176 016
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 867 632	21 775
Skyldig off. myndigheter		5 793	290
Påløpte renter		184 469	4 516
Annen kortsiktig gjeld	15	5 112	9 955
Sum kortsiktig gjeld		3 063 006	36 535
Sum gjeld		24 194 059	15 212 551
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 019 026	8 596 672

Nedre Alvim Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Linnea Marie Kaufmann
Styreleder

Azra Arifovic
Styremedlem

Trond Vegard Bjørkerud
Styremedlem

Hamza El Mekki Gartit
Styremedlem

Noter

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Felleskostnadene innkreves månedlig.

Klassifisering av balanseposter

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

Varige driftsmidler

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

Bygninger og tomter

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

Fordringer

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

Disponible midler

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

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

	2025	2024
Disponible midler pr 01.01.	1 262 909	1 245 664
Endring disponible midler		
Årets resultat	-6 559 154	526 621
Tilbakeføring avskrivninger	40 490	40 490
Avdrag lån	-779 907	-549 867
Innløst lån	-14 065 056	0
Nytt Lån	20 800 000	0
Årets endring av disponible midler	-563 627	17 244
Disponible midler	699 282	1 262 909
Omløpsmidler	3 762 288	1 299 444
Kortsiktig gjeld	-3 063 006	-36 535
Disponible midler	699 282	1 262 909

Forfall lån Handelsbanken 31.01.2026. Borettslaget har låneramme på kr. 49 353 000. Prosjektet rørrehabilitering og bad forsetter i 2026. Borettslaget har tatt høyde for lånerammen på kr. 49 353 000 når det gjelder innkreving av finans for 2026.

Noter

Note 1 - Andre inntekter

	2025	2024
3900 Andre inntekter	0	17 411
Sum	0	17 411

Note 2 - Personalkostnader

	2025	2024
5000 Lønn til ansatte	42 600	29 559
5092 Feriepenger	5 112	3 547
Sum	47 712	33 106

Borettslaget har en deltidsansatt vaktmester og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon (OTP). Antall årsverk: 0,1

Note 3 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2025 gjelder for valgperioden 2024/2025.

Note 4 - Andre anleggsmidler

	Plentraktor X115R john D 5029	Easee charge KE 22	Kamerasystem itv - overvåkning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	31 000	129 900	137 500
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	31 000	129 900	137 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	31 000	35 723	59 583
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	94 178	77 917
Årets avskrivninger :	0	12 990	27 500
Anskaffelsesår :	2017	2023	2023
Antatt levetid i år :	3	10	5

Note 5 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2025 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Noter

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2025	2024
6600 Vedlikehold bygning	407 939	228 799
6603 Vedlikehold uteområde	18 949	19 046
6604 Vedlikehold luft og vann varmpumpe	0	79 961
6605 Rehab bad	7 262 082	57 213
6609 Egenandel forsikring	0	20 000
6612 Kostnader garasjer	7 661	11 237
Sum	7 696 631	416 256

Vedlikehold bygning: Bytting av lamper, vask av fasade, service varmpumper, serviceavtale brannkontroll, utskifting strømskap, reperatur vindu og kledning.
Vedlikehold uteområde: Vintervedlikehold brøyting.

Rehab bad: Nye bad i forbindelse med nye rør som skiftes ut.

Kostnader garasjer: Strøm

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

Note 7 - Andre driftskostnader

	2025	2024
6490 Leie Container	17 373	16 240
6500 Verktøy og redskap	813	10 858
6550 Driftsmateriell	5 320	3 003
6720 Honorar for økon.og jur.bistan	0	2 969
6725 Juridisk rådgivning	44 719	8 422
6860 Kurs og konferanser	0	500
6900 Telefon	810	2 032
7090 Driftskostn. traktor;maskin	8 723	2 043
7140 Reisekostnad ikke oppg. pl.	389	66
7400 Kontingent	3 647	3 635
7710 Generalforsamling/årsmøte	2 106	1 875
7770 Bank og kortgebyr	2 267	2 145
7771 Diverse purregebyr og renter	295	-72
7790 Andre driftskostnader	9 978	8 263
Sum	96 439	61 978

Juridisk rådgivning konto 6725: Bistand endringsmelding prosjekt.

Andre driftskostnader konto 7790: Internkontroll HMS, støtte 17. mai FAU, tinglysningsgebyr lån, bårebukett, kjeks til generalforsamling, varslingsbrev til andelseierne.

Note 8 - Bygninger

Kostpris 1971	6 982 644
Bokført verdi 31.12	6 982 444

Tomt ble festet i 1971 for 99 år. Leier av Sarpsborg Kommune. Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

Noter

Note 9 - Garasjer/Carporter

Kostpris 1971	102 000
Bokført 31.12	102 000

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

Note 10 - Andre fordringer

	2025	2024
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	87 400	70 782
Sum	87 400	70 782

Note 11 - Endringer egenkapital

	2025	2024
Egenkapital 01.01.	-6 615 879	-7 142 501
Årets resultat	-6 559 154	526 621
Egenkapital 31.12.	-13 175 033	-6 615 879

Note 12 - Egenkapital

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

Noter

Note 13 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	Handelsbanken
Lånenummer:	16366730811	16365570969	16365570985	94867091364
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2022	2022	2025
Rentesats:	5.05 %	5.05 %	5.05 %	5.20 %
Beregnet innfridd:	29.10.2025	29.10.2025	29.10.2025	31.07.2065
Opprinnelig lånebeløp:	3 300 000	2 000 000	10 738 370	49 353 000
Lånesaldo 01.01:	3 216 875	1 874 481	9 406 660	0
Avdrag i perioden:	3 216 875	1 874 481	9 406 660	346 947
Opptak i perioden:	0	0	0	20 800 000
Lånesaldo 31.12:	0	0	0	20 453 053

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94867091364	8	471 040	3 768 320
	16	437 758	7 004 128
	8	406 758	3 254 064
	16	401 659	6 426 544

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 14 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd 1971 kr. 804 000. Endret etter fisjon 01.01.2021 til kr. 576 000. Garasjeinnskudd kr. 102 000. Sum innskudd kr. 678 000.

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

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	2025	2024
2912 Interimskonto utlegg	0	66
2940 Skyldige feriepenger	5 112	3 547
2990 Annen kortsiktig gjeld	0	6 342
Sum	5 112	9 955

Resultat og balanse med noter for Nedre Alvim Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nedre Alvim Borettslag

Styreleder	Linnea Marie Kaufmann (sign.)	30.03.2026
Styremedlem	Hamza El Mekki Gartit (sign.)	29.03.2026
Styremedlem	Azra Arifovic (sign.)	30.03.2026
Styremedlem	Trond Vegard Bjørkerud (sign.)	30.03.2026



SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
førerselskap

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Nedre Alvim Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nedre Alvim Borettslag som viser et underskudd på kr 6 559 154. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 avvirket.





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. april 2026

Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Nedre Alvim Borettslag mandag 27.04.2026 kl. 18:00 - Alvimhaugen barneskole, biblioteket.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Lars Henning Stang

1.2 Valg av referent

Vedtak:

Valgt ble: Lars Henning Stang

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 14

Antall fullmakter: 0

Antall stemmer: 14

I tillegg møtte:

Medeier/andre: 1

Fra SOBBL: Lars Henning Stang

Vedtak:

Godkjent

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:

Valgt ble: Grethe Synnøve Vestgård og Frida-Marie Sternfoss

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:

Godkjent

2. Årsmelding for 2025

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Regnskap og revisors beretning for 2025

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Innkomne saker

4.1 Sak fra andelseier: Kantstein foran blokka

Gresset blir ødelagt når det ikke er en ordentlig overgang fra gress til asfalt og folk kjører på gresset.

Vedtak:

Styret innhenter pris og vurderer dette opp mot hva det er rom for i årets budsjett eventuelt neste års budsjett. Styret er enig at det trengs kantsteiner. Det har vært flere tilfeller hvor både beboere og arbeidere har parkert på gresset.

4.2 Sak fra andelseier: Søknad om zipscreens

Søknad fra andelseier angående muligheten for å sette opp zipscreens.

Styret er positiv til tiltaket. Hvis generalforsamlingen tillater det, mener styret at det er viktig av vilkårene er like for alle som ønsker å sette opp zipscreens. Lik farge på screens og skinner utvendig.

Dagens vedtekter gir ikke en klar regulering av ansvarsforholdet angående screens. For å sikre tydelige ansvarsforhold, forutsigbarhet for andelseierne og en praksis som er i tråd med øvrige borettslag, foreslår styret derfor en presisering i vedtektene. Endringen innebærer at vedtektene uttrykkelig fastslår at ansvar for utvendige screens ligger hos andelseier.

Styret ønsker derfor å presisere vedtektene, slik at vedlikeholdsansvar for utvendig screens tydeliggjøres.

Endring av vedtekter krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene på generalforsamlingen.

Flertall for forslaget.

Vedtak:

Vedtektene pkt. 5-1 (1) og 5-1 (2) endres til følgende:

(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, varmtvannsbereider og vask, apparater, innvendige flater samt utvendige screens. 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, varmtvannsbereider og vasker,

apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, innvendige dører med karmen og utvendige screens.

Dette punktet tilhører ikke vedtektene mens gis av generalforsamlingen slik at det foreligger fullmakt til godkjenning av screens: Styret får fullmakt av generalforsamlingen til å behandle og godkjenne skriftlige søknader for screens med følgende vilkår: Screensduken skal tilpasses fargen til fasaden og kassetter/sideskinner skal tilpasses fargen på fasaden.

4.3 Sak fra styret: Farge på markiser

Styret ønsker at markiser som blir kjøpt fremover av andelseier skal være grå slik at borettslaget får en helhet.

Vedtak:

Markiser som blir kjøpt fremover skal tilpasses fargen på fasaden slik at borettslaget får en helhet.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2025 til ordinær generalforsamling 2026.

Vedtak:

Kr. 181 300 ,- til internfordeling.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Linnea Marie Kaufmann er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Linnea Marie Kaufmann

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Azra Arifovic, Trond Vegard Bjørkerud og Hamza El Mekki Gartit er på valg.

For å unngå at hele styret er på valg samtidig, bør et styremedlem velges for ett år og det andre for to år.

Avholdt skriftlig avstemming for valg av 2 år: 2 fikk 4 stemmer vær og 1 fikk 6 stemmer.

Vedtak:

Valgt ble: Hamza El Mekki Gartit for 1 år og Benedicte Kristine Heier for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Tore Jonny Heier og Emily Sørle Olsen er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Rrezarta Jashari-Ahmeti og Jacob Olsen

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Vedtak:

Valg ble: Anita Østby

6.5 Valg av tillitsvalgte i hver oppgang

Forslag:

23a: Frida-Maria Sternfoss

23b. Lene Halvorsen

23c. Hamza El Mekki Gartit

23d. Andre` Enger

23e. Jacob Olsen

Vedtak:

Ble valgt:

23a: Signe Marie Noren

23b. Rrezarta Jashari-Ahmeti

23c. Hamza El Mekki Gartit

23d. Andre` Enger

23e. Jacob Olsen

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

Vedtak:

Delegat: Linnea Marie Kaufmann

Varadelegat: Benedicte Kristine Heier

Protokollen ble opplest før den ble signert.

Protokoll for Nedre Alvim Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Lars Henning Stang (sign.)	27.04.2026
Sekretær	Lars Henning Stang (sign.)	27.04.2026
Protokollvitne	Frida-Marie Sternfoss (sign.)	27.04.2026
Protokollvitne	Grethe Synnøve Vestgård (sign.)	27.04.2026



Vedtekter

for Nedre Alvim borettslag org nr. 948724995

tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

Vedtatt av generalforsamlingen den 27.04.04

**Nytt punkt 4.3, samt endring av punkt 5.1 (1) vedtatt av generalforsamlingen 28.03.23.
Endring av punkt 5-1 (1) og 5-1 (2) vedtatt av generalforsamlingen 27.04.26.**

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Nedre Alvim borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) 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) Nekte 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. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(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 brukers 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.

4-3 Kameraovervåkning

- (1) Borettslaget har godkjent kameraovervåkning ved parkeringsplass, søppelbod og inngangspartier.
- (2) Styreleder og et styremedlem har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til gjeldende regelverk.

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, innvendige flater samt utvendige screens. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Vedlikehold og utskifting av stoppekraner i boligen, er andelseiers ansvar.
- (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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, innvendige dører med karmen og utvendig screens.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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 framtreddende 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



Vedtekter for Nedre Alvim borettslag
tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt februar 2004, sist endret april 2026

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 11.06.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	2491	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Ludvig Enges vei 23C, 1722 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

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	10.10.2024		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/13872/3-%20Bestemmelser%20datert%2004.06.2025.pdf		
Delarealer	Delareal	311 m ²	
	KPHensynsonenavn	H320_Lavpunkt	
	KPFare	Flomfare	
	Delareal	1 m ²	
	Arealbruk	Veg,Nåværende	
	Delareal	1 m ²	
	KPHensynsonenavn	H320_aktksomhet overvann	
	KPFare	Flomfare	

Delareal 7 580 m²
Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende

Delareal 3 401 m²
KPHensynsonenavn H220_Jernbane
KPStøy Gul sone iht. T-1442














Delareal 7 581 m²
BestemmelseOmrådenavn BS_Vesentlig fortetting
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 5 575 m²
KPHensynsonenavn H220_Veg
KPStøy Gul sone iht. T-1442




Delareal 7 581 m²
KPHensynsonenavn H310_kartlagt kvikkleiresone
KPFare Ras- og skredfare

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Støysonegrense
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
-  Bestemmelsegrense
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Kjøpesenter - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Bane - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Jernbane - nåværende



Sarpsborg kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/2491
Adresse: Ludvig Enges vei 23C
Utskriftsdato: 11.06.2026
Målestokk: 1:1000







UTM-32




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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for industri/lager
-  Jernbane
-  Parkbelte i industristøk
-  Naturvernområde (på land)

Reguleringsplan PBL 2008

-  Støysonegrense
-  Bestemmelsegrense
-  Forretninger
-  Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar
-  Vegetasjonsskjerm
-  LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller nær
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Bestemmelseområde
-  Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og an

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Byggegrense
-  Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift bredde

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	Ludvig Enges vei 23C	H0101	1/2491	117	4	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
TOPSTAD RANDI IRENE 130348*****	Eiendomsrett 1/1		Død

Vegadresse: Ludvig Enges vei 23 C

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1722 SARPSBORG	Kirkesogn	0202101 Sarpsborg
Grunnkrets	102 Alvimhaugen	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	4 Alvim		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	355852		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	15.03.1971

1: Bygning 355852: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 15.03.1971

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	4837
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	4837
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk, Sentralvarme	Antall boenheter	48

Bygningsstathistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.03.1971	15.03.1971
Endre bygningsdata	17.12.2021	17.12.2021
Endre bygningsdata	02.06.2025	02.06.2025

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	12	956	0	956	0	0	0
H03	12	956	0	956	0	0	0
H02	12	956	0	956	0	0	0

H01	12	956	0	956	0	0	0
K01	0	1013	0	1013	0	0	0

Borettslag

Navn	Nedre Alvim Borettslag	Org.nr	948724995
Adresse	St. Marie gate 112, 1725 SARPSBORG	Ant. andeler	5

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

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	1/2491	7581.1	

Områdeanalyse

Sarpsborg kommune områdeanalyse



Eiendom	3105 1/2491		
Utskriftsdato	11.06.2026	Antall datasett	52

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

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

9 Berørte datasett

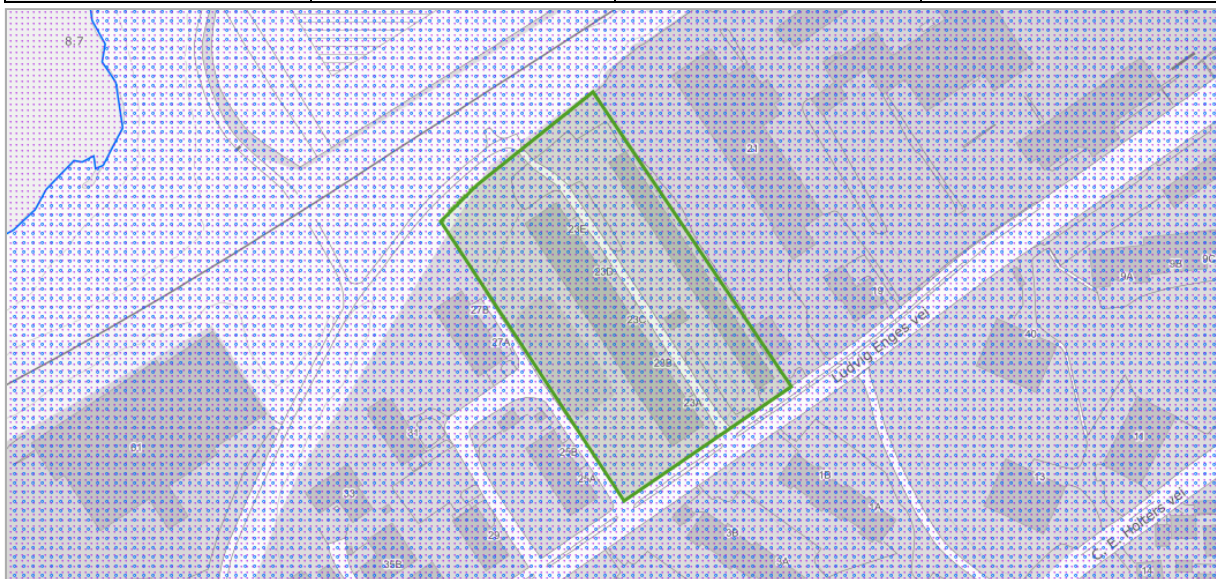
- ❗ AKTSOMHETSKART FOR KVIKKLEIRESKRED (NVE)
- ❗ NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)
- ❗ STØYKARTLEGGING VEG ETTER T-1442 (Statens vegvesen)
- ❗ STØYSONER FOR KOMMUNALE VEIER
- ❗ VA-LEDNINGER
- ❗ MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)
- ❗ RADON aktsomhet (NGU)
- ❗ STØYSONER FOR BANE NORs JERNBANENETT (Bane NOR SF)
- ❗ TEMAKART LEKEPLASSEDEKNING - SENTRUMSPLANEN

43 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ ARTER AV NASJONAL FORVALTNINGSINTERESSE (MD)
- ✔ DYRKBAR JORD (NIBIO)
- ✔ FLOM AKTSOMHETSOMRÅDER (NVE)
- ✔ FORURENSET GRUNN (Miljødirektoratet)
- ✔ FRILUFTSLIVSOMRÅDER - KARTLAGTE (MD)
- ✔ GRUNNVANNSBOREHULL (NGU)
- ✔ KOMMUNEDELPLAN HENSETTING FREDRIKSTAD SARPSBORG
- ✔ KOMMUNEDELPLAN INTERCITY ROLVSØY - BORG BRYGGERIER - PLANFORSLAG
- ✔ KULTURMINNER - freda bygninger (Riksantikvaren)
- ✔ KULTURMINNER - lokaliteter, enkeltminner og sikringssoner (Riksantikvaren)
- ✔ KVIKKLEIRE (NVE)
- ✔ MARINE NATURTYPER - DN håndbok 19 (Miljødirektoratet)
- ✔ NATURTYPER PÅ LAND OG I FERSKVANN - DN håndbok 13 (Miljødirektoratet)
- ✔ NATURVERNOMRÅDER (Miljødirektoratet)
- ✔ STATLIGE PLANRETNINGSLINJER FOR DIFFERENSIERT FORVALTNING AV STRANDSONEN LANGS SJØEN (Kommunal- og distriktsdepartementet)
- ✔ STORMFLO OG HAVNIVÅ (Kartverket)
- ✔ STØYSONER FOR INDUSTRI
- ✔ TEMAKART BARNETRÅKK - SENTRUMSPLANEN
- ✔ TEMAKART BYKJERNE OG KVARTALSSTRUKTUR - SENTRUMSPLANEN
- ✔ TEMAKART GRØNNSTRUKTUR - SENTRUMSPLANEN
- ✔ TEMAKART HENSYNSSONE STORULYKKERISIKO - SENTRUMSPLANEN
- ✔ TEMAKART KULTURMILJØ - SENTRUMSPLANEN
- ✔ BYGGEFORBUDSSONER KRAFTLEDNINGER (Statnett)
- ✔ FJERNVARMEKONSESJON
- ✔ FLOMSONER (NVE)
- ✔ FORURENSET GRUNN (SK)
- ✔ FRILUFTSLIVSOMRÅDER - STATLIG SIKRA (MD)
- ✔ GRUS OG PUKK (NGU)
- ✔ KOMMUNEDELPLAN INTERCITY - FV. 118. NY SARPSBRU
- ✔ KULTURLANDSKAP - VERDIFULLE (MD)
- ✔ KULTURMINNER - kulturmiljøer (Riksantikvaren)
- ✔ KULTURMINNER - SEFRAK bygninger (Riksantikvaren)
- ✔ KVIKKLEIREOMRÅDER
- ✔ NATURTYPER - utvalgte (Miljødirektoratet)
- ✔ NATURVERNOMRÅDER - foresatte (Miljødirektoratet)
- ✔ SKREDHENDELSER (NVE)
- ✔ STEINSPRANG aktsomhetsområder (NGU)
- ✔ STØYSONER FOR HAVN
- ✔ STØYSONER FOR SKYTEBANER
- ✔ TEMAKART BYGNINGER VURDERT FOR VERN - SENTRUMSPLANEN
- ✔ TEMAKART FLOMVEIER - SENTRUMSPLANEN
- ✔ TEMAKART GUL LISTE - SENTRUMSPLANEN
- ✔ TEMAKART HØYDER OG BYGNINGSTYOLOGI - SENTRUMSPLANEN

AKTSOMHETSKART FOR KVIKKLEIRESKRED (NVE)


Kilde	NVE	Versjon	10.06.2026
-------	-----	---------	------------



Om datasettet

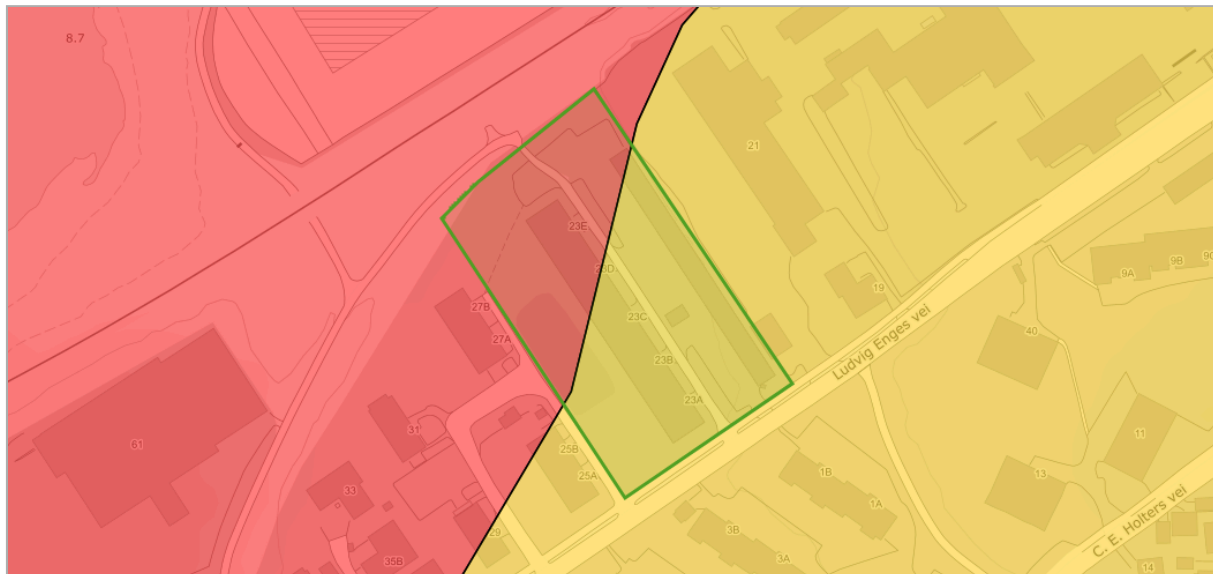
Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Aktsomhetskart for kvikkleireskred'. Kartlaget er utviklet av NVE og tar hensyn til både løsmassene og terrenget. Dersom planlagte tiltak ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, må man gå videre i prosedyren i NVE veileder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

Tegnforklaring

	Aktsomhetsområde for kvikkleireskred
	Aktsomhetsområde for kvikkleireskred
	Kvikkleire aktsomhet dekning
	Aktsomhetsområde for kvikkleireskred - dekning

MULIGHET FOR MARIN LEIRE (NGU)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	10.06.2026
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

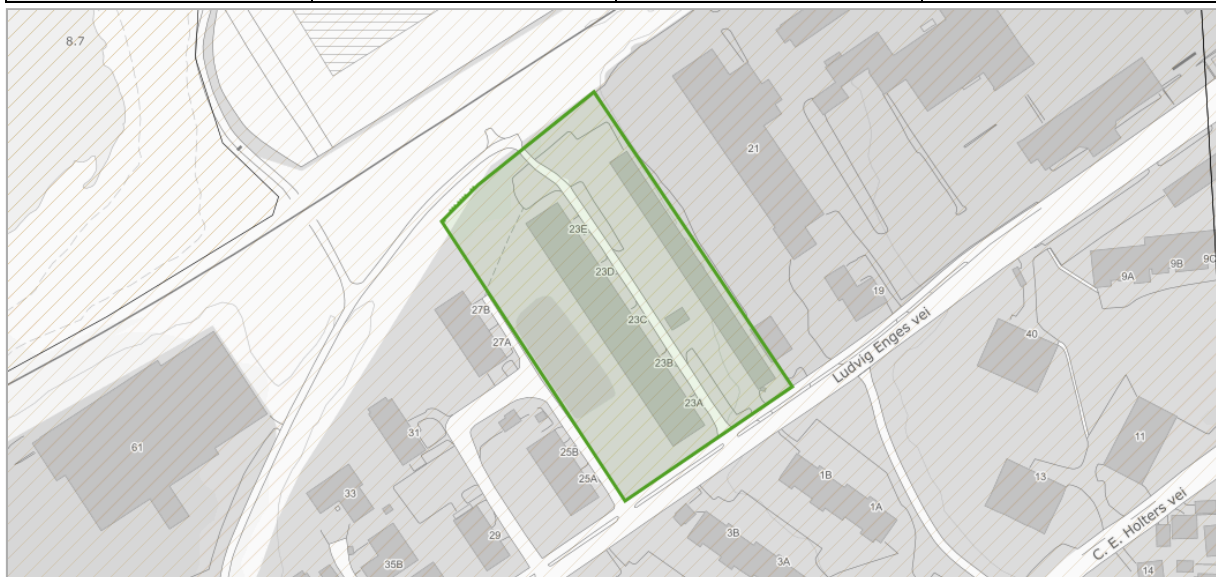
Mulighet for marin leire
■ Svært stor
■ Stor

Objekter

Mulig marin leire	Løsmasstype
sværtStor	Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet
stor	Fyllmasse (antropogent materiale)

NATURTYPER PÅ LAND (NiN) (Miljødirektoratet)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	10.06.2026
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

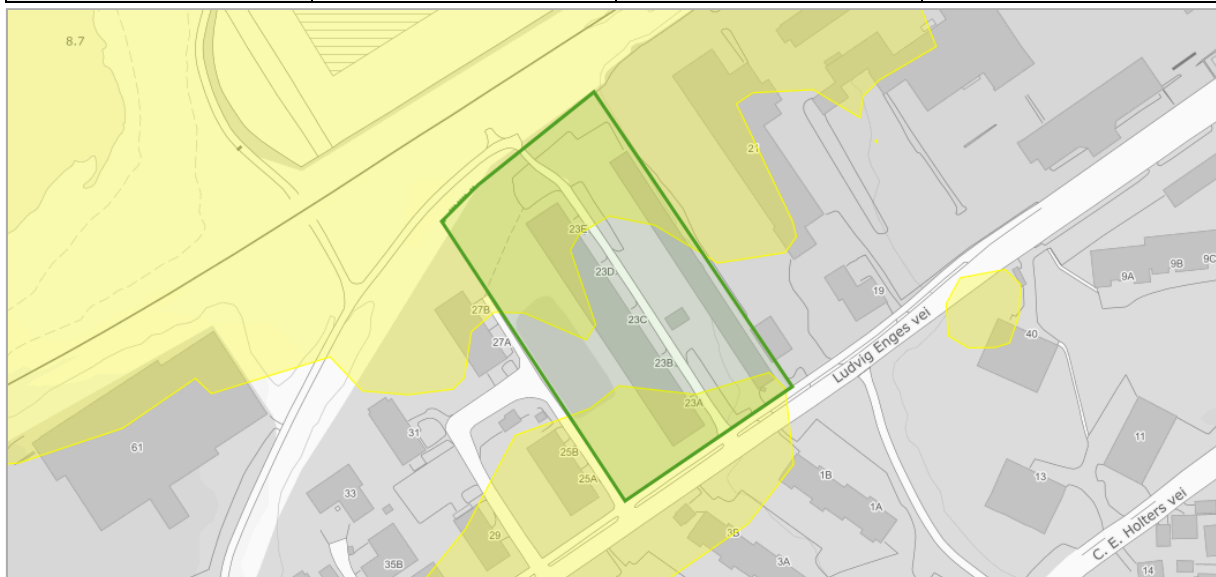
Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Naturtyper på land (NiN)' fra Miljødirektoratet (MD). Kartlaget viser naturtypelokaliteter kartlagt etter Miljødirektoratets instruks for kartlegging av naturtyper på land. Naturtyper prioritert for kartlegging er rødlistede naturtyper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

Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Sarpsborg	Biofokus	2024

STØYKARTLEGGING VEG ETTER T-1442 (Statens vegvesen)


Kilde	Statens vegvesen	Versjon	10.06.2026
-------	------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

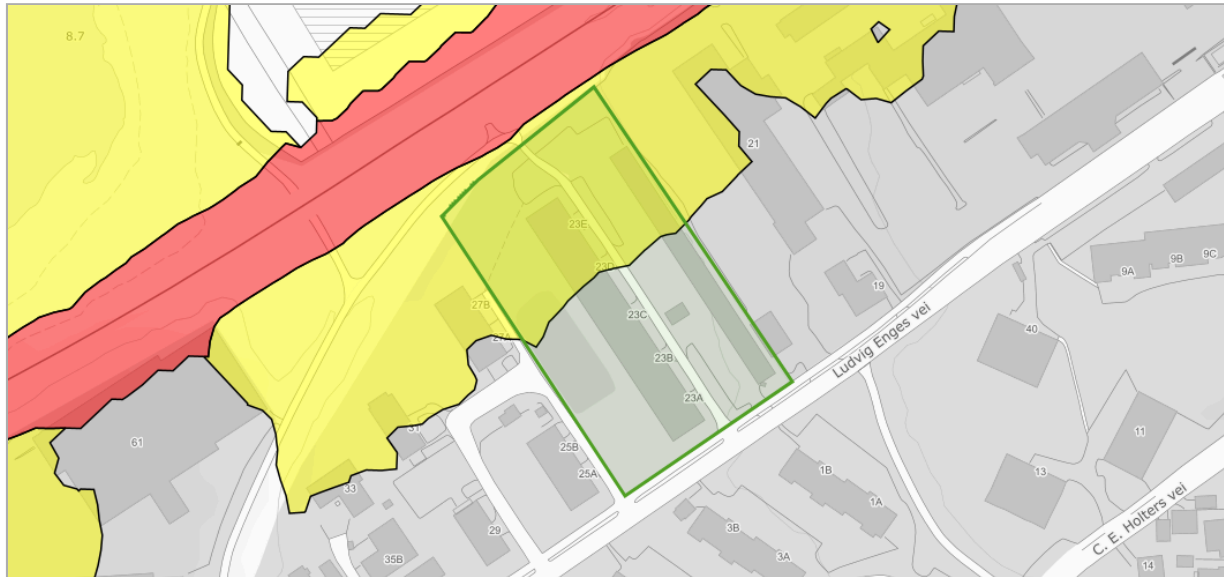
 Lavt støynivå

Objekter

Kategori	Antall
G	2

STØYSONER FOR BANE NORs JERNBANENETT (Bane NOR SF)

Kilde	BaneNOR	Versjon	10.06.2026
-------	---------	---------	------------



STØYSONER FOR KOMMUNALE VEIER

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	05.06.2025
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor kartlaget 'Støysoner for kommunale veger' utarbeidet ved støykartlegging i 2017 etter retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442). Kartlaget viser gule og røde støysoner med grenseverdier hhv. >55dB og >65dB.

Objekter

Støysonekategori
G

TEMAKART LEKEPLASSDEKNING - SENTRUMSPLANEN

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	05.06.2025
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Analyseområdet/Eiendommen berører et område der det er gjort registreringer av lekeplassdekning. Temakartet viser hvilke områder som har behov for utvikling av fremtidige lekeplasser. Kartet er et temakart til gjeldende sentrumsplan. Se link: [Sentrumsplan](https://www.arealplaner.no/sarpsborg3105/arealplaner/161?term=sentrum) (<https://www.arealplaner.no/sarpsborg3105/arealplaner/161?term=sentrum>)

Tegnforklaring



VA-LEDNINGER

Kilde	Kommunene	Versjon	14.05.2024
-------	-----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

v_kommunene_82_overnvnsledning	Overvannsledning
Spillvannsledning	Spillvannsledning
v_kommunene_82_vannledning	Vannledning
v_kommunene_82_avloepfelles	Avløp felles
v_kommunene_82_overnvnsledning	Overvannsledning
Privat ledning	Privat ledning
Spillvannsledning privat	Spillvannsledning privat
Privat ledning	Privat ledning
v_kommunene_82_vannledning	Vannledning
Privat ledning	Privat ledning
v_kommunene_82_avloepfelles	Avløp felles
Privat ledning	Privat ledning

Objekter

Ledningstype	Antall
Overvannsledning	3
Spillvannsledning	2



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 eignedom (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, varmpumper 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-antennene 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 194260066

Adresse: Ludvig Enges vei 23 C, 1722 SARPSBORG

Betegnelse: GNR 1, BNR 2491, snr 21 i Sarpsborg kommune

Gis herved bud stort kr. skriver

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

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

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

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

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

Holmskau & Partners, Sarpsborg Tlf: 469 54 272

Salgsoppgaven er opprettet 18.06.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& HOLMSKAU
PARTNERS**



