

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF

Karl Iversby

Mobil 922 83 824

E-post karl.iversby@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg

Karl Johans gate 1, 1706 SARPSBORG. TLF. 69 14 15 45

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 490 000,-

Fellesgjeld: Kr 509 677,-

Omkostn.: Kr 1 390,-

Total ink omk.: Kr 3 001 067,-

Felleskostn.: Kr 6 969,-

Selger: Hamdi Salihu

Elvira Abazi

Salgsobjekt: Andelsleilighet

Eierform: Andel

Byggeår: 1968

BRA-i/BRA Total 82/85 kvm

Tomtstr.: 54705 kvm

Soverom: 3

Gnr./bnr. Gnr. 2083, bnr. 7

Andelsnr.: 112

Oppdragsnr.: 1109260010

Pen 4-roms toppleilighet med fin utsikt -sentral beliggenhet - solrik balkong.

Lys og trivelig 4-roms leilighet beliggende i øverste etasje i et etablert og rolig boligområde i Sarpsborg. Leiligheten har en god planløsning med tre soverom, romslig bad, pent kjøkken og store vindusflater som gir flott utsikt og rikelig med naturlig lys. Fra kjøkken er det utgang til balkong med gode solforhold og utsikt over fellesarealene. Parkering rett utenfor døren og to boder i kjeller gir god lagringsplass. Her bor du tilbaketrukket, men samtidig sentralt, med kort vei til sentrum, butikker, kollektivtransport og flotte turområder langs Tunevannet. Et komfortabelt og lettstelt hjem med en svært attraktiv beliggenhet.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	42
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	57
Nabolagsprofil	62
Budskjema	135

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 82 kvm

BRA - e: 3 kvm

BRA totalt: 85 kvm

TBA: 6 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 3 kvm Boder

4. etasje

BRA-i: 82 kvm Entre, 3 soverom, bad og kjøkken og stue

TBA fordelt på etasje

4. etasje

6 kvm Balkong

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres ifølge selger av denne andelen.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rombenevnelsen ovenfor er basert på dagens bruk, og gjenspeiler ikke godkjente tegninger. Se punkt om ferdigattest/brukstillatelse for nærmere beskrivelse av lovligheter.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

54705 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for borettslaget opparbeidet med asfalterte gang- og parkeringsarealer, gressarealer og lekeplass. Eiendommen ligger sentrumsnært med nærhet til Tunejordet og stopp kjøpesenter. Området består forøvrig av eneboliger,

rekkehus og blokker.

Deler av tomten til borettslaget er festet og deler er eiet. Festeavgift ligger vedlagt i salgsoppgraden. Festeavgiften dekkes gjennom felleskostnader.

Beliggenhet

Hjersings vei 20 har en attraktiv beliggenhet i et etablert og rolig boligområde, like i utkanten av sentrum av Sarpsborg. Her bor du tilbaketrukket og skjermet, samtidig som byens fasiliteter er lett tilgjengelige. Gang- og sykkelavstand til sentrum gir enkel tilgang til butikker, kaféer, servicetilbud og kollektivtransport, noe som gjør hverdagen både effektiv og fleksibel.

Området er kjent for sitt hyggelige nabolag, lite trafikk og gode solforhold. Det er kort vei til dagligvarebutikker, treningssentre og helsetilbud, samt flotte grøntområder og turområder langs Tunevannet som innbyr til både rolige spaserturer og mer aktiv fritid. Offentlig kommunikasjon finnes i umiddelbar nærhet, og med rask adkomst til hovedveinettet er det enkelt å komme seg videre både lokalt og regionalt.

Dette er en beliggenhet som kombinerer det beste fra to verdener: roen fra et veietablert boområde og nærheten til byliv, arbeidsplasser og kulturtilbud. Et ideelt utgangspunkt for deg som ønsker en komfortabel og sentral hverdag - uten å bo midt i byens puls.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Valaskjold barnehage - 6 min gange

Askeladden barnehage Borg - 11 min gange

Snarveien Fus barnehage - 11 min gange

Skoler

Childrens Intern. School Sarpsborg (1-10 kl.) - 12 min gange

Lande barneskole (1-7 kl.) - 13 min gange

Olavsborg Kristne skole (1-10 kl.) - 16 min gange

Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) - 18 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

Magnus Eriksen

Type rapport

Eierskifterapport

Byggemåte

Bygningen har bærende konstruksjoner i betong og mur, med murte vegger mot oppgangen og etasjeskille i betong.

Ytterveggene er kledd med fasadeplater, og det er noe malt trekledning på balkongen.

Takkonstruksjonen er flat og antatt tekket med papp eller lignende.

Leiligheten har vinduer med 3-lags glass og malte karmen, av type fastkarm og sidehengslet. Balkongdøren har 2-lags glass, og ytterdøren er isolert.

Balkongen er en betongkonstruksjon med terrassebord på overflaten og rekkverk i betong og stål.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom - Membran, tettesjiktet og sluk

Avvik: Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet

- Kjøkken - Kjøkken

Avvik: -Ventilator trekker svakt ved test med papirark, selv på full hastighet. Ytterligere undersøkelser anbefales da redusert effekt kan påvirke inneklimate negativt

-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften

-Dels sår og merker på innredninger som kommer av bruk og alder

-Enkelte fronter på kjøkken henger har behov for justeringer

-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, men har behov for oppgradering/moderniseringer.

Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år, avhengig av vedlikehold

- Andre Rom - Andre rom

Avvik: -Det er registrert høydeforskjeller i gulvene som ligger utenfor akseptable toleranser i henhold til gjeldende standard for planhet. Skjevhetene kan ha sammenheng med setninger fra opprinnelig byggeår. Utbedring av slike forhold kan være omfattende, kostbart og berøre flere bygningsdeler, ettersom arbeidet ofte innebærer inngrep i både konstruksjon og overflater

- VVS - WC og innvendige vann- og avløpsrør

Avvik: -Varierende alder og materiale på anlegget. Eldre vann- og avløpsrør og sluk kan påregnes skiftet ved eventuelle fornyinger i rom med vanninstallasjoner. Lekkasje fra eldre anlegg vil ikke nødvendigvis kunne oppdages før ytterligere skader oppstår

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- VVS - Varmtvannsbereder

Avvik: -Beredere tilkoblet stikkontakt med effekt på over 1500W kan gi fare for varmgang. Nyere beredere med 1500W eller mer anbefales å kobles til via sikkerhetsbryter

-Berederens plassering gjør vurdering og undersøkelser begrenset. Plassering er noe ugunstig da det må gjøres demonterende tiltak dersom det må utføres service eller utskiftning

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2022.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Borettslaget, 2013

Beskrivelse: Regi av borettslaget blei badet pusset opp i 2013

4. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja

13. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

Ja

Beskrivelse: Viften ved kjøkkenet trekker men ikke så godt.

32. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja

Firmanavn: Borettslaget, 2025

Beskrivelse: Døren til inngangs leilighet er byttet ut og det er lagt fliser i alle etasjen i tillegg til dette er det installert el-ladere på hver parkering.

34. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

4. Etasje:

BRA-i 82 kvm: Entre, 3 soverom, bad og kjøkken og stue

TBA 6 kvm: Terrasse og balkongareal

Boder i kjeller:
BRA-e 3 kvm: Boder

Standard

Kjøkkenet

Kjøkkenet har over- og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask. Overflatene består av malt strie på vegger, slettmalt tak og laminat på gulvet. Kjøkkenet er utstyrt med en mekanisk ventilator med kullfilter. Det er frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og stekeovn med koketopp. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Flislagt baderom fra 2013 med gulvvarme og takess plater i himling. Badet er utstyrt med en servantinnredning med skuffer og speilskap, gulvmontert toalett og en dusj med glassdører. Det er mekanisk avtrekk i yttervegg og tilluft via spalte under døren.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: VVS-anlegg med varierende alder, bestående av kobberør. Stoppekran er plassert i kjeller.
- Avløpsrør: Avløpsrør og sluker i plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon via lufteventiler i yttervegger, samt mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.
- Varmtvannstank: Varmtvannsberederen er bygget inn i kjøkkenet.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer er plassert på felles trappegang. Anlegget er skjult og har totalt 8 kurser inkludert hovedsikring. Anlegget er oppgradert etter 1999.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2024:

- Ny ytterdør

2013:

- Bad pusset opp
- Vinduer byttet

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2024:

- Vi har skiftet inngangsdører til leilighetene i blokkene.
- Vi har lagt fliser i trappoppgangene i blokkene.
- Vi har drenert ferdig rundt den siste blokken som manglet drenering, så nå er alle blokker ferdig drenert.

Parkering

Klokkerjordet Borettslag tilbyr parkering på oppmerkede biloppstillingsplasser. Det er ikke tillatt å parkere foran inngangspartiet til blokkene, da det skal være fri ferdsel til blokkene og rekkehusene.

Borettslaget har også noen garasjer tilgjengelig. Det er diskutert om garasjeplassene kan brukes som bod dersom man ikke har bil, men det er vedtatt at den som har fått tildelt garasje kan bruke den som de vil, så lenge det ikke er til utleie eller næringsvirksomhet.

Lading av elbil og plug-in hybrider i rekkehusene skal gjøres i henhold til vedtektenes punkt 5-3.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 87374693

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område som er definert med høy aktsomhetsgrad med hensyn til radon. Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen

- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med panelovner og varmekabel på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 490 000

Omkostninger kjøper

2 490 000 (Prisantydning)

509 677 (Andel av fellesgjeld)

2 999 677 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 001 067 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 009 967 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 012 767 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Formuesverdi primærbolig

Kr 651 723 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 606 891 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Medlemskap i SOBBL pr. andelseier (Innmeldingsgebyr kr. 300,- og kontingent kr. 250,-), 550 kr

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 6 969 kr i måneden
- Renter: 2 152 kr pr. md.
- Felleskostnader - 1: 4 019 kr pr. md.
- Avdrag: 704 kr pr. md.
- Trappevask: 94 kr pr. md.
- Styret planlegger et låneopptak på kr. 750 000 til separering av VA og drenering. Låneopptaket er hensyntatt i budsjetteringen for 2026 og er ikke ventet å medføre økninger i felleskostnadene, men endringer kan forekomme.
- Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 969

Andel Fellesgjeld

Kr 509 677

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

04.02.2026

Andel fellesformue

Kr 73 032

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Klokkerjordet Borettslag

Organisasjonsnummer

950348259

Andelsnummer

112

Om borettslaget

Klokkerjordet Borettslag ligger i Sarpsborg kommune og består av 144 enheter. Selskapet har organisasjonsnummer 950348259. Forretningsfører er Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

Borettslaget har inngått en avtale med et vaskefirma for trappevask i blokkene.

Vedtatte saker:

- Styret mener at den som har fått tildelt garasje, kan bruke denne som en vil, uten til utleie og å drive næringsvirksomhet.

Pågående saker:

- Vi holder på med å skille ut overvann/spillvann som Sarpsborg kommune har pålagt oss å gjennomføre. Vi er ferdig med rekkehusene, nå holder vi på med blokkene.
- Vi skal også sette inn/åpne lufteluker i rekkehusene som er stengt pga. en feil i forbindelse med bytte av kledning.
- Vi skal også asfaltere/opprette nye P-plasser i borettslaget.
- Vi ser også på å drenere kortsiden og fremsiden av rekkehusene i Hjersingsv.
- Styret planlegger et låneopptak på kr. 750 000 til separering av VA og drenering. Låneopptaket er hensyntatt i budsjetteringen for 2026 og er ikke ventet å medføre økninger i felleskostnadene, men endringer kan forekomme.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 16367902152, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 04-02-2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 112

Saldo per 04-02-2026: kr 58854982

Andel av saldo: kr 408081

(siste termin 30-12-2053)

rente

IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 16367902144, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 04-02-2026: 4.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 111
Saldo per 04-02-2026: kr 1652588
Andel av saldo: kr 11459
(siste termin 30-09-2053)
rente
IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 15161595923, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 04-02-2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 120
Saldo per 04-02-2026: kr 13000000
Andel av saldo: kr 90138
(siste termin 30-12-2055)
rente
IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Forkjøpsrett

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: -10 383 800,-

Årsresultat for 2024: -2 019 322,-

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Styret planlegger et låneopptak på kr. 750.000 til separering av VA og drenering.

Utskilling av overvann/spillvann som Sarpsborg kommune har pålagt å gjennomføre.

Innsetting/åpning av lufteluker i rekkehusene.

Asfaltering/opprettning av nye P-plasser i borettslaget.

Drenering av kortsiden og fremsiden av rekkehusene i Hjersingsv.

Dersom lading av elbil og plug-in hybrider medfører at el-tilførselen til borettslaget må oppgraderes, må generalforsamlingen ta stilling til om kapasiteten skal økes.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige

vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

I henhold til vedtektene kan brukeren av boligen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold. Ordensreglene presiserer at avtale om dyrehold skal søkes styret.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Andelseier er også ansvarlig for vedlikehold og utskifting av fastmontert innbo som naturlig følger leiligheten, slik som integrerte hvitevarer, panelovner, varmepumper og dusjkabinett.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (8) Rekkehusene har ikke hatt verandaer fra byggestart, slik at disse er oppført av den enkelte andelseier gjennom tidene, og de er dermed andelseier ansvar og risiko. Andelseier har det fulle fremtidige ansvar for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskifting og modernisering av verandaene. Ved ev. drenering eller rehabilitering i borettslagets regi, som krever at verandaen må fjernes må dette gjøres av andelseier

og for dennes regning. Dersom verandaer ikke fjernes, faktureres kostnaden andelseier eller den kastes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2083, bruksnummer 7, festenummer 59 i Sarpsborg kommune. Andelsnr. 112 i Klokkejordet Borettslag med orgnr. 950348259

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3105/2083/7/59:

05.05.1964 - Dokumentnr: 301858 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 4,458

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

(KONTRAKTEN OMFATTER OGSÅ GNR. 2085 BNR. 7 FESTE NR. 11).

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 147798 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0105 Gnr:2083 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 662655 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3003 Gnr:2083 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 06.11.1968.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

06.11.1968.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Tilkn. off. vannverk

Tilknytning avløp: Offentlig kloakk

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Bolig

Følger reguleringsplan Tunejordet, OBS/STOPP (plan-ID 13015). Dette er en eldre reguleringsplan hvor eiendommen er regulert til boliger innenfor felt B1.. 18.02.2010

Følger Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg, med ikrafttredelse 10.10.2024. Et delareal på 16 407 kvm er i kommuneplanen avsatt til Bebyggelse og anlegg, Nåværende. Eiendommen er også omfattet av bestemmelsesområde med navn BS_Lav-moderat fortetting.

I henhold til kommunens planregister er det igangsatt planlegging for InterCity Fredrikstad Sarpsborg.

I henhold til kommuneplanen er eiendommen berørt av flere hensynssoner. Dette inkluderer støysone H210 (Rød sone) og H220 (Gul sone) knyttet til veg, faresone H310 for ras- og skredfare (Aktsomhet kvikkleire), og faresone H320 for flomfare (Lavpunkt og aktsomhet overvann). Det er også en detaljeringssone (13015) som fastsetter at reguleringsplanen fortsatt skal gjelde.

Berørte datasett:

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036, REGULERINGSPLAN, MULIGHET FOR MARIN LEIRE, VERNEVERDIVURDERING

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Ansvarlig megler

Karl Iversby
Eiendomsmegler MNEF
karl.iversby@aktiv.no
Tlf: 922 83 824

Ansvarlig megler bistås av

Karl Iversby
Eiendomsmegler MNEF
karl.iversby@aktiv.no
Tlf: 922 83 824

Ine M. Bredholt
Daglig leder/Eiendomsmegler
ine.meisund.bredholt@aktiv.no
Tlf: 911 55 707

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg, organisasjonsnummer 934500512
Karl Johans gate 1, 1706 SARPSBORG

Salgsoppgavedato

15.02.2026





















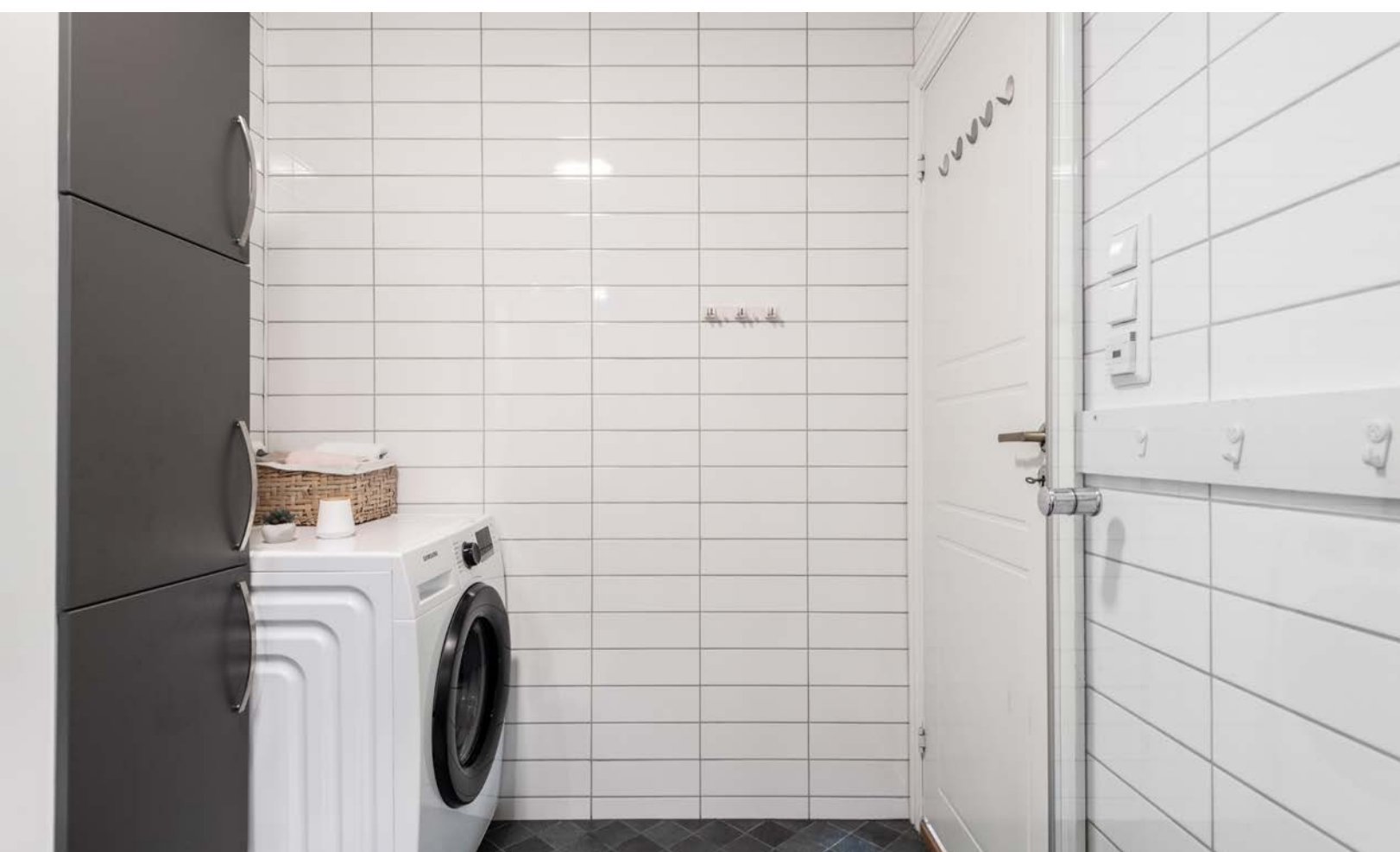














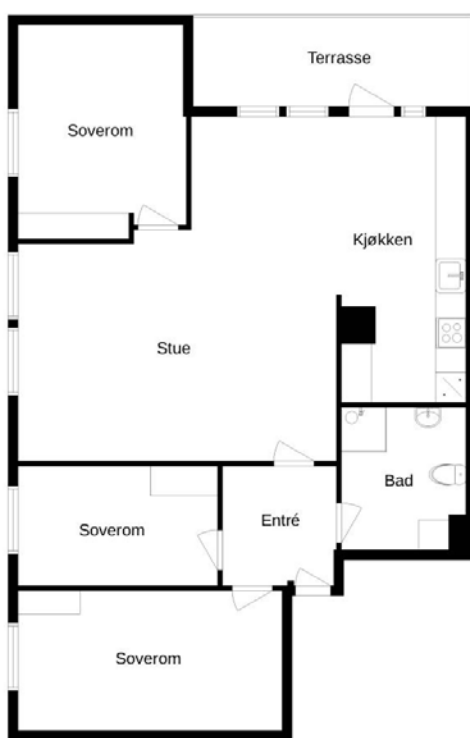








Plantegning



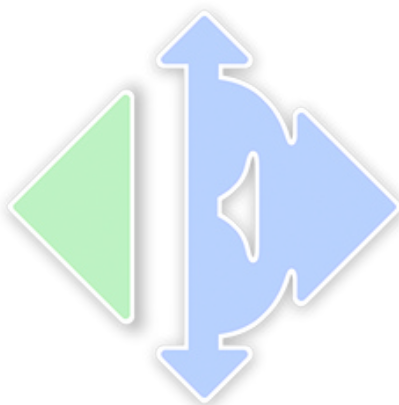
Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Andelsleilighet
Hjersings vei 20
1711 Sarpsborg



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
4	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Magnus Eriksen
Dato: 12/02/2026

Navestaveien 20
Borgenhaugen 1738
21 41 66 22
magnus@bolavi.no

Bolavi



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:2083, Bnr: 7
Hjemmelshaver:	Hamdi Salihu & Elvira Abazi
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	59
Andelsnummer:	112
Byggeår:	1968
Tomt:	Festet tomt 17 593 m ²
Kommune:	3105-Sarpsborg

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hamdi Salihu & Elvira Abazi
Befaringsdato:	04.02.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Tomten er felles for borettslaget opparbeidet med asfalterte gang- og parkeringsarealer, gressarealer og lekeplass. Eiendommen ligger sentrumsnært med nærhet til Tunejordet og stopp kjøpesenter. Området består forøvrig av eneboliger, rekkehus og blokker.

OM BYGGEMETODEN:

Bærende konstruksjoner oppført i betong/mur med murte vegger mot oppgang og etasjeskille i betong. Yttervegger kledd med fasadeplater i nyere tid med noe malt trekledning på balkongen. Vinduer og balkongdører med 2 og 3-lags glass i PVC. Takkonstruksjonen er flat, antatt tekket med papp eller lignende.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leilighet i 4.etasje som inneholder entre, 3 soverom, stue, kjøkken og bad. Leiligheten fremstår med normal standard. Noen av bygningsdeler har passert sin levetid eller er snart modent for utskiftning.

ANNET:**OPPVARMING:**

-Panelovner på vegg og varmekabel på bad

BOD OG PARKERING:

-Boder i kjeller
-En parkeringsplass på anvist plass utenfor blokken

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

-Selger
-Kommunale opplysninger i meglerpakka
-PropCloud.no
-Boligmappa.no
-Det er levert egenerklæring fra selger
-Tilsendt spørreskjema fra takstmann er muntlig gjennomgått på befaringsdagen

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**4.ETG**

Vegger: Panel, malt strie og fliser på bad
Tak: Slettmalt og takess plater på bad
Gulv: Laminat og fliser på bad

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende:

-Bad pusset opp i 2013
-Vinduer byttet i 2013
-Ny ytterdør 2024

FELLESKOSTNADER:

Tot. innev. måned pr. 4.2.2025: Kr 6 969

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
4.etasje	82			6
Boder i kjeller		3		
SUM BYGNING	82	3		6
SUM BRA	85			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

4.etg:

-Entre, 3 soverom, bad, kjøkken og stue

BRA-e:

4.etg:

-Ingen

Kjeller:

-Boder

MERKNADER OM AREAL:**TAKHØYDER:**

-Takhøyden i 4.etasje er målt til 2.43-2.44 meter

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikelopplysninger

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for borettslaget/sameiet. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Elvira Abazi

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Magnus Eriksen

Takstmann BMTF & Fagskoleingeniør

12/02/2026

Magnus Eriksen

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.

Det opplyses om at badet er fra 2013

Fliser på vegger og takess plater i himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speilskap, gulvmontert toalett, dusj med glassdører. Mekanisk avtrekk i yttervegg, spalte under dør for tilførsel av tilluft.

- Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
- Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:

- Misfarget mykfuger i dusj som antydes å vær svertesopp. Svertesopp oppstår når ikke vann tørkes tilstrekkelig opp og blir liggende eller manglende vedlikehold
- Dør og omramming er plassert i våtzone og virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på dør og omramming

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i dusj.

- Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
- Det måles svakt ledefall på gulv utenfor dusjens nedslagsfelt, fall rundt sluk har fall 1:50 som er ok. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 10mm, som ikke er tilfredsstillende. Dersom membran er trekt opp ved terskel vil høydeforskjell være tilfredsstillende

Merknader:

- Tilstrekkelig høydeforskjell på minimum 25mm er ivaretatt dersom membran er ført opp mot terskel, dette kan kun kontrolleres ved demontering
- Misfarget mykfuger i dusj som antydes å vær svertesopp. Svertesopp oppstår når ikke vann tørkes tilstrekkelig opp og blir liggende eller manglende vedlikehold
- Stedvis misfarging i fuger mellom flis. Årsak kan være manglende vedlikehold eller at vann/fuktighet blir liggende over tid. Misfarget fug kan ofte fjernes med kraftig rengjøringsmiddel, evt. utskifting av flisfug

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2013

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Tettesjikt av smøremembran

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende konstruksjon(kjøkken) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger

-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier

-Plastsluk med vannlås, mansjett påvist klemt under klemring

Merknader:

-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Ukjent

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

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

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

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

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

Det opplyses om at kjøkkenet er av ukjent dato.

Malt strie på vegger, slettalt i taket og laminat på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask. Frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og stekeovn med koketopp. Mekanisk ventilator med kullfilter

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon

-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier

-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark

-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med en del slitasje/bruksmerker

Merknader:

-Ventilator trekker svakt ved test med papirark, selv på full hastighet. Ytterligere undersøkelser anbefales da redusert effekt kan påvirke inn klimaet negativt

-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften

-Dels sår og merker på innredninger som kommer av bruk og alder

-Enkelte fronter på kjøkken henger har behov for justeringer

-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, men har behov for oppgradering/modernisering. Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år, avhengig av vedlikehold

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

PLANAVVIK:

-Planavvik målt med laser på gulv i 4.etg viser høydeforskjell på opptil 10mm på strekker under 2 meter og opptil 20mm over lengre strekker der måling kunne utføres.

GULV:

-Normal bruksslitasje iht alder og bruk

VEGG/HIMLING:

- Normal bruksslitasje iht alder og bruk, evt merker og skruehull kan forekomme

Merknader:

-Det er registrert høydeforskjeller i gulvene som ligger utenfor akseptable toleranser i henhold til gjeldende standard for planhet. Skjevhetene kan ha sammenheng med setninger fra opprinnelig byggeår. Utbedring av slike forhold kan være omfattende, kostbart og berøre flere bygningsdeler, ettersom arbeidet ofte innebærer inngrep i både konstruksjon og overflater

4. Vinduer og ytterdører**TG 1** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 3-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm, sidehengslet og det registreres datostempling fra 2013. Balkongdør i 2- lags glass med datostempling fra 2013. Isolert ytterdør fra 2024.

-Tilgjengelige vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringsdagen
-Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år.
Avhengig av vedlikehold og utførelse

Merknader:**5. Balkonger, verandaer og lignende****TG 1** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Balkong på 6kvm mot sørvest oppført i betongkonstruksjon. Terrassebord på oversiden og rekkverk i betong og stål. Rekkverkshøyde måles til 0,97 meter.

-Konstruksjonen fremstår stabil og normal på befaringsdagen

Merknader:

-Rekkverkets høyde er målt til 0,97 meter. I henhold til dagens regelverk skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter dersom konstruksjonen ligger mer enn 0,5 meter over terrengnivå. Terrasse og rekkverk er vist på byggemeldte tegninger datert fra 1964. På det tidspunktet fantes det ingen konkrete krav til rekkverkshøyde, kun generelle bestemmelser om at terrasser skulle sikres mot fallulykker. Vurdering av tilstandsgrad for rekkverkshøyder skal baseres på kravene som gjaldt da bygget ble oppført

6. VVS**TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Ukjent
 Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.
 Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
 Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
 Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

VVS anlegg med varierende alder, bestående av kobber og avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
 -Stoppekran plassert i kjeller

Merknader:

-Varierende alder og materiale på anlegget. Eldre vann- og avløpsrør og sluk kan påregnes skiftet ved eventuelle fornyinger i rom med vanninstallasjoner. Lekkasje fra eldre anlegg vil ikke nødvendigvis kunne oppdages før ytterligere skader oppstår

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Bereder er bygget inn i kjøkken og ikke mulig å inspisere på befaringsdagen

Merknader:

-Bereder tilkoblet stikkontakt med effekt på over 1500W kan gi fare for varmgang. Nyere beredere med 1500W eller mer anbefales å kobles til via sikkerhetsbryter
 -Berederens plassering gjør vurdering og undersøkelser begrenset. Plassering er noe ugunstig da det må gjøres demonterende tiltak dersom det må utføres service eller utskifting

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
 Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har naturlig ventilerings via lufteventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

-Avtrekk på våtrom indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringsdagen

Merknader:

-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften.
 Vurdert i PKT. 2.1

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på felles trappegang. Anlegget er skjult, det er totalt 8 kurser inkludert hovedsikring.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besikket. EL-anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er taksmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:

-Det er sendt forespørsel til det lokale el-tilsynet for siste kontroll gjennomført på anlegget, men svar er ikke mottatt enda. Rapporten kan oppdateres så fort svar foreligger hos oss

Merknader:

-Det er ikke fremvist komplette samsvarserklæringer for arbeider/endringer utført på anlegget. Samsvarserklæring skal foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999 som verifikasjon på at dette er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene norm/regelverk. Anleggets komplette historikk er ukjent, men anlegget er oppgradert etter 1999

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Tilleggsopplysninger:**LOVLIGHETER/ENDRINGER:**

-Det foreligger godkjente tegninger for boligen datert 28.07.1964. Tegninger samsvarer ikke med dagens bruk da wc-rom og bad er slått sammen til ett større bad. Endringen er ikke søknadspliktig

FERDIGATTEST:

-Det foreligger ferdigattest for boligblokk på 4 etasjer datert 6.11.1968

BRANN OG SIKKERHET:

-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen

-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år

-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk**

-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet

2.1 Kjøkken Kjøkken

-Ventilator trekker svakt ved test med papirark, selv på full hastighet. Ytterligere undersøkelser anbefales da redusert effekt kan påvirke inneklimate negativt

-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften

-Dels sår og merker på innredninger som kommer av bruk og alder

-Enkelte fronter på kjøkken henger har behov for justeringer

-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, men har behov for oppgradering/moderniseringer. Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år, avhengig av vedlikehold

3.1 Andre rom

-Det er registrert høydeforskjeller i gulvene som ligger utenfor akseptable toleranser i henhold til gjeldende standard for planhet. Skjevhetene kan ha sammenheng med setninger fra opprinnelig byggeår. Utbedring av slike forhold kan være omfattende, kostbart og berøre flere bygningsdeler, ettersom arbeidet ofte innebærer inngrep i både konstruksjon og overflater

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

-Varierende alder og materiale på anlegget. Eldre vann- og avløpsrør og sluk kan påregnes skiftet ved eventuelle fornyinger i rom med vanninstallasjoner. Lekkasje fra eldre anlegg vil ikke nødvendigvis kunne oppdages før ytterligere skader oppstår

Takstmannens vurdering ved TG3:



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Hamdi Salihu

Elvira Abazi

Boligen

Hjersings vei 20
1711 SARPSBORG

3105-2083/7/59/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2022
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Borettslaget

Beskrivelse av arbeidet: Regi av borettslaget blei badet pusset opp i 2013

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner



10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Ja**

Viften ved kjøkkenet trekker men ikke så godt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Borettslaget

Beskrivelse av arbeidet: Døren til inngangs leilighet er byttet ut og det er lagt fliser i alle etasjen i tillegg til dette er det installert el-ladere på hver parkering.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Hjersings vei 20 - Nabolaget Brevik - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

STOPP kjøpesenter Linje 130	4 min 0.4 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	6 min 2.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 29 min

Skoler

Childrens Intern. School Sarpsborg (1-10 ... 267 elever, 15 klasser	12 min 1.1 km
Lande barneskole (1-7 kl.) 421 elever, 22 klasser	13 min 1.2 km
Olavsborg Kristne skole (1-10 kl.) 97 elever, 9 klasser	16 min 1.4 km
Sandesundsveien barneskole (1-7 kl.) 430 elever, 37 klasser	23 min 2 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 553 elever, 38 klasser	18 min 1.6 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	18 min 1.5 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	11 min 5.7 km

Ladepunkt for el-bil

Stopp Tune Senter, Sarpsborg	6 min
Extra og Obs Bygg Tune	8 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



Kvalitet på skolene

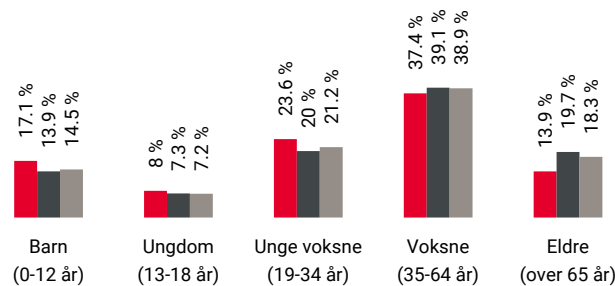
Bra 71/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Brevik	1 557	668
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Valaskjold barnehage (0-5 år) 67 barn	6 min 0.5 km
Askeladden barnehage Borg (0-5 år) 79 barn	11 min 0.9 km
Snarveien Fus barnehage (0-5 år) 82 barn	11 min 1 km

Dagligvare

Spar Tune	5 min
Coop Extra Tune Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	9 min 0.7 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 89/100



Støynivået

Lite støynivå 80/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 79/100

Sport

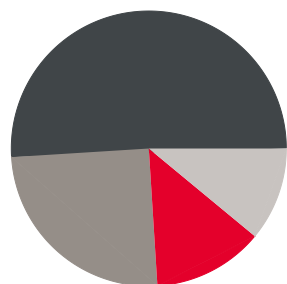
Kruseløkka ungdomsskole 0 min
Aktivitetshall, ballspill 0 km

Klokkejordet balløkke 5 min
Ballspill 0.3 km

SATS Tunejordet 8 min

Actic Sarpsborg 9 min

Boligmasse



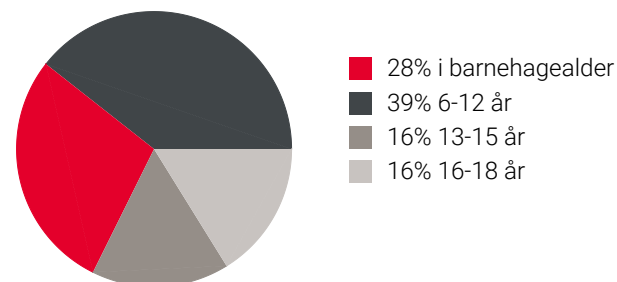
13% enebolig
51% rekkehus
25% blokk
11% annet

Varer/Tjenester

Stopp Tune 6 min

Apotek 1 Stopp Tune 6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

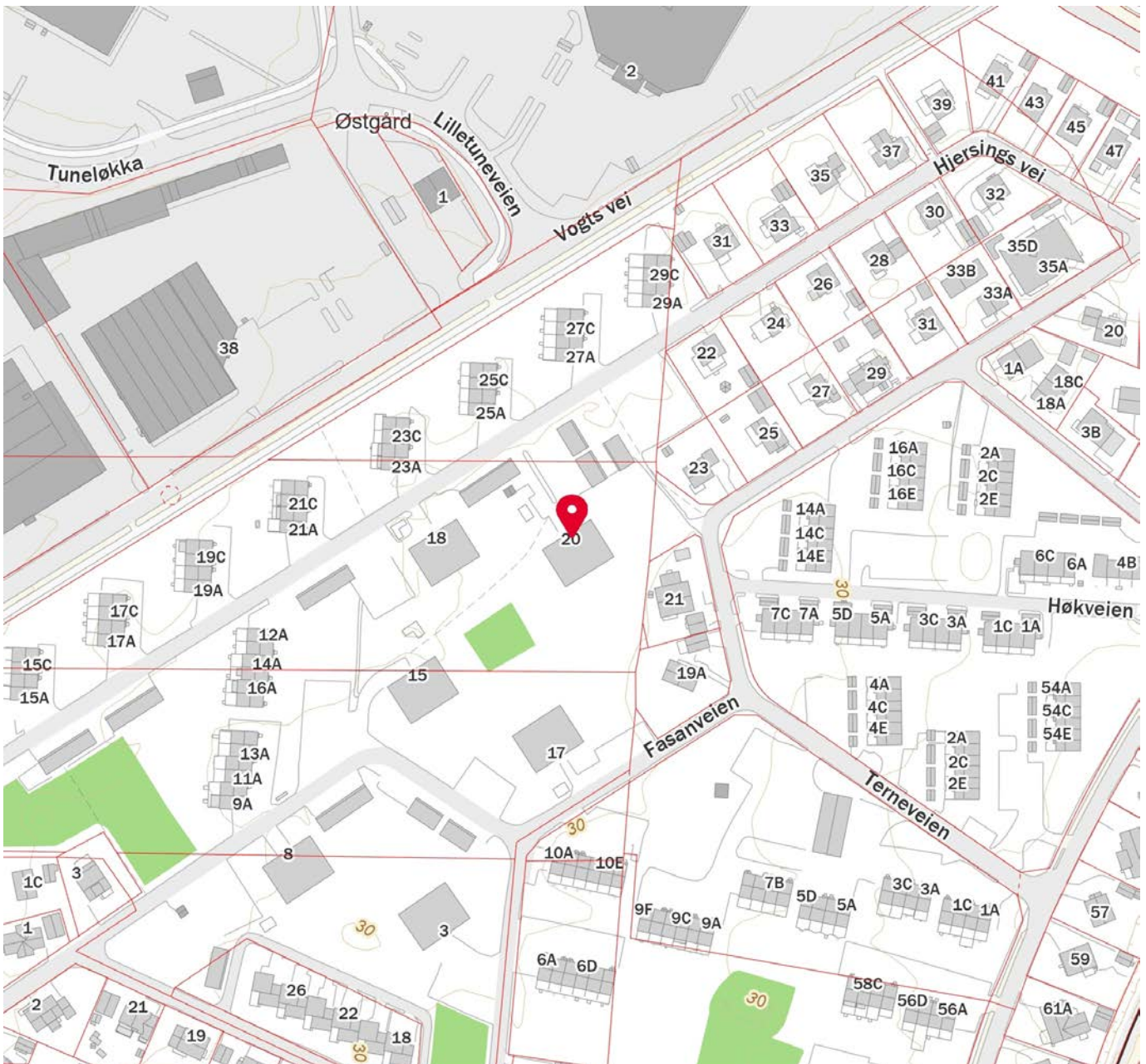
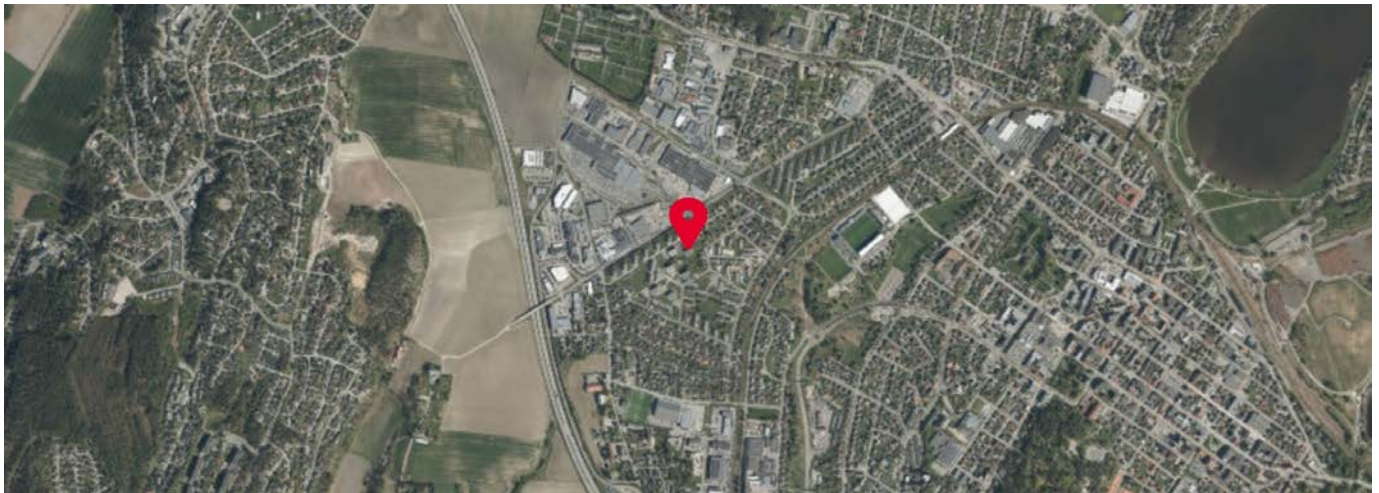


0% 43%

Brevik
 Fredrikstad/Sarpsborg
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Formularen er godkjent av
Den Norske Stats Husbank
som bankens skjema nr. 25.

Avskrift av dagbok nr. 1858-1964-
Vedlegg til
Tune saksarkivvernsbede 5/5

Off. kr. 1120.-

FESTEKONTRAKT¹⁾

§ 1.

Partene og tomta.

Undertegnede Kåre Sundby, Brevik, Tune.

født 3/7-1919 som eier av eiendommen Brevik nordre

gnr. 83 bnr. 7 og klokkerjordet gnr. 85 bnr. 7
Eiendommens navn (evt. veinavn og nr.) gnr., bnr., skyldmark eller gatenavn og nr.

i Tune kommune, Østfold fylke

fester herved bort til Klokkerjordet borettslag A/L

født 27.8.58 en hustomt stor 27.858,9 m² av eiendommen.

§ 2.

Nærmere bestemmelse og beskrivelse av tomta.

~~Tomtearealet har fått betegnelsen nr. 59 av gnr. 83 bnr. 7~~
~~og nr. 11 av gnr. 85 bnr. 7 i Tune og er nærmere beskrevet~~
~~i målebrev datert 22. oktober 1963 og tinglyst 31. s.m.~~

§ 3.

Festeavgiften.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 4.457,42, kroner firatusenfirehundre-
ogfemtisju 42/100.
beregnet etter 4 % om året av tomteverdi kr. 4000,-

Festeavgiften betales halvårlig ~~forskuddsvis~~ ettensluddsvis hvert års 30. juni
og 31. desember

¹⁾ Festekontrakten må stemples (forsynes med stempelmerker) innen 30 dager etter utstedelsen.

Når festekontrakten sendes til tinglysing må:

- avskrift av kontrakten med alle påtegninger og underskrifter m. v. medsendes,
- tinglysingsdommeren anmodes om å påføre kontrakten anmerkning om heftelser (pengeheftelser, grunnbyrder o. l.),
- et tilstrekkelig beløp til tinglysingsgebyr, attestgebyr og returporto medsendes.

§ 4.

Sikkerheten for festeavgiften.

Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg panterett i de bygninger som oppføres på tomta.

Hvis bygningen(e) er pantsatt til Den Norske Stats Husbank, skal grunneieren til en hver tid dog bare ha prioritet for forfallede avgift for inntil ett år (foruten retten til fremtidig avgift).

Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er grunneieren berettiget til uten søksmål å inndrive den forfallede avgift og å sette bygningen(e) til tvangsauksjon.

§ 5.

Festetiden.

Festetiden skal være 99 år.

Etter festetidens utløp skal festeren ha rett til å innløse tomta etter dens verdi på løsningsstiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere, dersom ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår eller etter lovlig skjønn overta bygningen(e) på tomta og godtgjøre verdiøkningen av tomta som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere.

§ 6.

Overdragelse eller pantsettelse av festeretten.

Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i henhold til denne kontrakt, når dette skjer i samband med overdragelse eller pantsettelse av bygningen(e) på tomta.

I tilfelle av tvangssalg av bygningen(e) er kjøperen berettiget til å overta festeretten.

§ 7.

Særlige vilkår så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomta av Den Norske Stats Husbank.

Så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomta av Den Norske Stats Husbank skal:

- Fstekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
- Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
- Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.
- Husbanken eller kommunen i tilfelle av festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av festetiden eller evt. lånets løpetid.

§ 8.

Spesielle vilkår.

Det tas forbehold om at festeavgiften hvert 10. år kan
reguleres under hensyntagen til endringer i rentenivået
eller endringer i eiendommens verdi som ikke skyldes

leieren.

Blir ikke partene enige om den nye avgiften skal den fastsettes ved skjønn av 3 uvillige menn hvorav 1 oppnevnes av eieren, 1 av leieren og 1 av sorenskriveren i Tune.
Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utdeles likt mellom dem.

§ 9.

Dekning av utgifter i samband med bortfestingen.

Utgiftene til måling og kartlegging av tomte samt stempling og tinglysing av festekontrakten bæres av leieren.

§ 10.

Ikrafttreden.

Denne kontrakt trer i kraft straks.
Første forfallsdag betales avgift bare for den tid som kontrakten har vært i kraft.

Denne kontrakt er utferdiget i to eksemplarer, som grunneieren og festeren hver har ett av.

Som grunneier:

Som fester:

Tune den 4/5-1964 Sarpsborg den 4/5-1964
KLOKKERJORDET BORETTSLAG
Kare Søndby for Eide Arvid Johansen
(grunneier) (fester)

Herved bekreftes at grunneieren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 21 år.

Herved bekreftes at festeren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 21 år.

1. J. Tøgersen 1. H. Pedersen
2. J. Tøgersen 2. W. Berntzen

Abn. 126, ddf. 107, 1966:

I ovennevnte kontrakt er partene enige om ~~følgende~~ flg. indtægter:
 § 3 annet avsnitt forandres til:
 Festeavgiften betales halvårlig
 forskuddsvis hvert år 30. juni og
 31. desember. § 8--- eller indtægter i
 vindrommens verdi som ikke skyldes
 leien endes til:-- eller indtægter i
 eragprisvindrommen. Trinn 7. januar 1966
 Kari Sundby.

ORDENSREGLER FOR KLOKKEJORDET BRL.

Endret på generalforsamling juni 2020

- Barnevogner, ski, kjelker, sykler, sko og lignende skal ikke stå i gangene.
- Biler skal ikke parkeres foran inngangspartiet i blokkene. Det skal alltid være fri ferdsel til blokkene og rekkehusene. Biler skal parkeres på oppmerkede P-plasser. Montering av ladestasjon og lading av elbil og plug-in hybrider i rekkehusene skal gjøres iht. vedtektenes punkt 5-3.
- Utvendig og innvendig lys skal være tent hele døgnet i fellesarealer i blokkene.
- Trapper og ganger skal ikke brukes som lekeplass.
- Røyking i gangen er ikke tillatt.
- Det skal ikke henge tøy, tepper og lignende på tørkestativet eller ballkongen på Lørdag ettermiddag, Søndag og høytidsdager. Risting av tøy eller teppebanking fra ballkongen er ikke tillatt.
- Etter kl. 23:00 skal det være ro i leilighetene. Reparasjon, banking i vegger og lignende skal ikke skje etter kl. 20:00 på hverdager, og Lørdag etter kl. 18:00. Søndag og helligdager skal det være ro m/hensyn til naboer.
- Tillitsvalgte i blokkene og rekkehusene skal påse at ordensreglene blir fulgt.
- Fest i blokkene skal varsles med oppslag på tavla i gangen.
- Det er ikke tillatt å parkere uregistrerte biler, båthengere, båter, hengere eller campingvogner på området i borettslaget.
- Foreldre har ansvar for å gjøre barna kjent med ordensreglene. Foreldre har ansvar om barna påfører borettslaget skade eller hæverk.
- Avtale om dyrehold skal søkes styret.
- Klager og uenigheter sendes skriftlig til styret. I blokkene skal tillitsvalgte være bindeledd mellom styret og beboere. For «husbråk» er det viktig å det noteres ned dato, klokkeslett o.s.v. og at flest mulig av beboerne bekrefter dette ved å signere klagebrevet.

- Utgangsdøren i blokkene skal ALLTID være låst, men hver blokk kan gjøre særskilte avtaler og ansvarlig for lukking må oppnevnes.
- Andelseier kan bli pålagt å betale hele/deler av egenandel for skader i egen bolig, som dekkes av borettslagets forsikring, jfr. § 5-13 i borettsloven.
- Montering av parabolantennener og varmepumper skal søkes styret, og er ikke tillatt på tak.
- Det er ikke tillatt med kull eller gassgrill på balkongene i blokkene. KUN elektrisk.
- Fellesområder i blokkene er hver enkelt beboers ansvar. Reklamer, Sjøppel og lignende skal kastes av den enkelte.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: H³ vard Brje

Dato utkjrt: 04.02.26 Side 1 av 2

Klokkerjordet Borettslag	V ³ r ref.:	36/112
Hjersings Vei 20	Type:	Tilknyttet borettslag
1711 SARPSBORG	Eiere:	Hamdi Salihu, Elvira Abazi
Organisasjonsnr: 950 348 259	Andelsnr:	112

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 6 969

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter	2 152
	Felleskostnader - 1	4 019
	Avdrag	704
Tilleggsytelser:	Trappevask	94

Det er IKKE innfjrt IN-ordning i boligselskapet

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	509 677	Gjeld siste ³ rsoppg.:	512 290
Klient ajourf. l ³ n:	73 507 570,34	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	73 878 970

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 16367902152, DNB Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 04.02.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 112

Saldo per 04.02.2026: 58 854 982

Andel av saldo: 408 081

Fjrste termin/fjrste avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.12.2053)

L³ nenummer: 16367902144, DNB Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 04.02.2026: 4.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 111

Saldo per 04.02.2026: 1 652 588

Andel av saldo: 11 459

Fjrste termin/fjrste avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.09.2053)

L³ nenummer: 15161595923, DNB Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 04.02.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 120

Saldo per 04.02.2026: 13 000 000

Andel av saldo: 90 138

Neste termin/avdrag: 30.03.2026 (siste termin 30.12.2055)

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Kjell Ivar Hvidsand
Adresse: Fasanveien 13 B
Postnr/-sted: 1711 SARPSBORG
Telefon: Mob.: 41588075
E-post: klokkerjordetbl@gmail.com

6: Ligning - 2025

Annen formue:	73 032	Gjeld:	512 290	Andre inntekter:	2 400
		Utgifter:	24 154		

7: P³ lydende

P ³ lydende:		Opprinnelig innskudd:	22 000
Andelsnr:	112	Partialobligasjonsnr:	112

Boligopplysninger:Saksbehandler: H³ vard Brje

Dato utkjrt: 04.02.26 Side 2 av 2

Klokkerjordet Borettslag	V ³ r ref.:	36/112
Hjersings Vei 20	Type:	Tilknyttet borettslag
1711 SARPSBORG	Eiere:	Hamdi Salihu, Elvira Abazi
Organisasjonsnr: 950 348 259		

8: Bygning/eiendomBygge³ r: 1968G³ rds/bruksnr: 2085/7/11, 2083/7/59, 2085/20, 2088/35

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet/Festet

Tomteareal: 54704

i rlig festeavgift: 25 000,00, 12 140,00

Avg. reguleres: 04.05.2034, 04.05.2034

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	87374693
--------------	---------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.07.1968	Fnrste innflytting:	01.07.1968	SSBnr:	H0402
Etasje:	04	Oppvarmingstype:	Strm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Biloppstillingsplass - borettslaget har noen garasjer ()				
Systeml ³ s:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4		
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1		
Ansiennitetsregler:	1 - Intern - andelseier i borettslaget				
	2 - Felles forkjpsrett				
	2 - Medlem i SOBBL				

Fasiliteter:

2026: Styret planlegger et l³ neopptak p³ kr. 750.000 til separering av VA og drenering. L³ neopptaket er hensyntatt i budsjetteringen for 2026 og er ikke ventet³ medfjre rkninger i felleskostnadene, men endringer kan forekomme.

Annen informasjon:

Klokkerjordet Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Tidspunkt: Onsdag 09.04.2025 kl. 18:00

Sted: Stjernebygget hos Kokkeline

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 Fra andelseier: forslag om å diskutere bruk av garasje plassene

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

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

24.03.2025

Hilsen styret i Klokkerjordet 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 Fra andelseier: forslag om å diskutere bruk av garasjeplassene

Winnie Olsen ønsker å diskutere om garasje kan brukes til bod om en ikke lenger har bil eller om det skal være påbud om at bilen skal parkeres i garasjen slik at en ikke opptar unødvendig parkeringsplass. Se vedlegg.

Forslag til vedtak: Styret mener at den som har fått tildelt garasje, kan bruke denne som en vil, uten til utleie og å drive næringsvirksomhet.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Kjell Ivar Hvidsand
Styremedlem, Anders Kjuus
Styremedlem, Elin Gjestad
Styremedlem, Jannic Hugsted
Styremedlem, Tore Andersen
Varamedlem, Jan Skrøland
Varamedlem, Aud Dramstad

6.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Anders Kjuus og Eli Gjestad er på valg. Det har kommet inn forslag fra Sylvi Illerød om å bytte ut en i styret med Aber Lika i Fasanveien 15, da dagens styre har sittet lenge.

Forslag til vedtak: Dagens styre fungerer bra og det innstilles derfor på gjenvalg av begge styremedlemmene.

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

Rita Gjestad og 1 fra styret ble valgt til valgkomite i 2024.

6.4 Valg av 2 delegater 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 Klokkejordet 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 Klokkejordet Borettslag for 2024

Klokkejordet Borettslag, org.nr. 950348259 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.

Klokkejordet Borettslag er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Borettslaget består av 144 enheter, og har beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Borettslagets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Styret har bestått av

Styreleder, Kjell Ivar Hvidsand, Valgt fra 09.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Anders Kjuus, Valgt fra 30.03.2023, Valgt for 2 år
Styremedlem, Elin Gjestad, Valgt fra 30.03.2023, Valgt for 2 år
Styremedlem, Jannic Hugsted, Valgt fra 09.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Tore Andersen, Valgt fra 09.04.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Jan Skrøland, Valgt fra 09.04.2024, Valgt for 1 år
Varamedlem, Aud Dramstad, Valgt fra 09.04.2024, 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

Vi har skiftet inngangsdører til leilighetene i blokkene.

Vi har lagt fliser i trappoppgangene i blokkene.

Vi har drenert ferdig rundt den siste blokken som manglet drenering, så nå er alle blokker ferdig drenert.

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2024

Vi har behandlet en del klager vedrørende støy i blokkene.

Vi har behandlet flere vannskader/forsikringssaker.

Vi har behandlet årsregnskap, halvårsregnskap og budsjett.

Vi har inngått en avtale med et vaskefirma til trappevasken i blokkene.

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Vi holder på med å skille ut overvann/spillvann som Sarpsborg kommune har pålagt oss å gjennomføre. Vi er ferdig med rekkehusene, nå holder vi på med blokkene. Der lages det bassenger (basseng = det graves opp en stor firkant. Så monteres det AquaCell kassetter og fylles med drenerende masser rundt kassetten. Det etableres så plen på nytt der det er gravd.) i mellom Sissikv. 3 og Fasanv. 8, i mellom Fasanv. 15 og 17 og i mellom Hjersingsv. 18 og 20.

Vi skal også sette inn/åpne lufteluker i rekkehusene som er stengt pga. en feil i forbindelse med bytte av kledning. Vi skal også asfaltere/opprette nye P-plasser i borettslaget.

Vi ser også på å drenere kortsiden og fremsiden av rekkehusene i Hjersingsv.

Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret skal ivareta internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og evt. lekeplassutstyr. For evt. ansatte må arbeidsmiljølovens krav om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet oppfylles. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Årsmeldingen er godkjent av styret 19.03.2025

Resultatregnskap for Klokkejordet Borettslag

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		6 132 744	5 594 904	6 132 500	6 801 100
Innkrevde kostnader finans		5 084 712	4 209 624	5 083 900	5 096 800
Innkrevde kostnader garasjer		122 010	131 880	143 700	143 700
Innkrevde andre kostnader		167 040	167 040	167 000	167 000
Sum inntekter		11 506 506	10 103 448	11 527 100	12 208 600
KOSTNADER					
Personalkostnader	1	675 481	609 564	598 900	685 800
Styrehonorar	2	223 000	223 000	236 400	231 900
Arbeidsgiveravgift og pensjon		126 003	117 387	117 800	129 400
Avskrivning	3	51 166	53 018	51 200	35 200
Revisjonshonorar	4	10 625	10 500	11 100	11 000
Forretningsfjrrerhonorar		294 366	294 366	294 400	294 400
Renhold		1 468	420	0	0
Drift og vedlikehold	5	4 281 279	2 568 815	10 664 000	11 232 300
TV/bredb ³ nd		791 649	759 874	806 500	823 300
Forsikringer		762 089	693 534	769 800	899 300
Kommunale avgifter		2 377 162	1 945 229	2 465 400	3 177 300
Eiendomsskatt		602 444	602 445	602 500	602 500
Festeavgift		37 140	37 140	37 100	49 700
Kostnader strøm, energi		75 895	81 581	70 000	78 600
Andre driftskostnader	6	285 989	257 248	225 300	246 300
Sum kostnader		10 595 756	8 254 121	16 950 400	18 497 000
Driftsresultat		910 750	1 849 327	-5 423 300	-6 288 400
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		74 785	65 739	0	0
Renteinntekter		397 387	59 365	0	0
Rentekostnader		3 402 243	2 365 450	3 526 500	4 095 400
Sum finansielle poster		-2 930 071	-2 240 346	-3 526 500	-4 095 400
Resultat		-2 019 322	-391 018	-8 949 800	-10 383 800
Disponering av ³rsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		-2 019 322	-391 018	0	0

Balanse for Klokkejordet Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7, 12	19 027 059	19 027 059
Garasjer / carporter	8, 12	1 232 703	1 232 703
Andre driftsmidler	3	51 069	102 235
Sum anleggsmidler		20 310 831	20 361 997
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		86 632	80 952
Andre fordringer	9	1 756 777	1 543 071
Bankinnskudd og kontanter			
Inneslående bank		10 721 627	443 964
Konto for skattetrekk-bundne midler		17 888	19 959
Sum omløpsmidler		12 582 924	2 087 945
SUM EIENDELER		32 893 756	22 449 942

Balanse for Klokkejordet Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		14 400	14 400
Opptjent egenkapital		-33 493 643	-31 474 321
Sum egenkapital	10, 11	-33 479 243	-31 459 921
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	61 392 637	49 699 923
Borettsinnskudd	13	3 087 000	3 087 000
Garasjeinnskudd	13	131 200	131 200
Sum langsiktig gjeld		64 610 837	52 918 123
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	1 582
Leverandørgjeld		1 619 368	850 660
Skyldig off. myndigheter		43 299	43 272
P³ Inpte renter		19 113	22 263
Annen kortsiktig gjeld	14	80 381	73 964
Sum kortsiktig gjeld		1 762 161	991 741
Sum gjeld		66 372 998	53 909 864
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 893 756	22 449 942

Klokkejordet Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Kjell Ivar Hvidsand
Styreleder

Jannic Hugsted
Styremedlem

Tore Andersen
Styremedlem

Elin Gjestad
Styremedlem

Anders Kjuus
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

i regnskapet 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 disposisjon. Styrrelsen 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.	1 096 204	3 105 131
Endring disponible midler		
i retts resultat	-2 019 322	-391 018
Tilbakeføring avskrivninger	51 166	53 018
Avdrag på lån	-807 363	-1 670 927
Innløst lån	-49 699 923	0
Nytt lån	62 200 000	0
i retts endring av disponible midler	9 724 559	-2 008 927
Disponible midler	10 820 763	1 096 204
Omløpsmidler	12 582 924	2 087 945
Kortsiktig gjeld	-1 762 161	-991 741
Disponible midler	10 820 763	1 096 204

Note 1 - Personalkostnader

	2024	2023
5000 Lønn til ansatte	580 135	535 600
5092 Feriepenger	80 381	73 964
5280 Tjenestepensjon	10 164	0
5290 Motkonto gr. 52	-10 164	0
5945 Pensjonskostnad	14 965	0
Sum	675 481	609 564

Borettslaget hadde i 2024 en vaktmester i tillegg til seks renholdere i 1-3% stillinger. Vaktmester er utbetalt etter timelister og renholderne hadde fastlønn. Antall årsverk: 1,2. Borettslaget er pliktig til å ha tjenestepensjon (OTP).

Note 2 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2024 gjelder for valgperioden 2023/2024.

Note 3 - Andre anleggsmidler

	Stiga Park feieagregat	Stiga 740 gressklipper	Nissan varebil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	31 421	136 831	119 000
i rets tilgang :	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	31 421	136 831	119 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	31 421	125 428	79 333
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	11 403	39 667
i rets avskrivninger :	0	27 366	23 800
Anskaffelsesår :	2015	2020	2021
Antatt levetid i år :	5	5	5

Note 4 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2024 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 5 - Drift og vedlikehold

	2024	2023
6600 Vedlikehold bygning	3 094 359	161 271
6603 Vedlikehold uteområde	145 631	38 799
6604 Rehab	860 197	2 228 679
6605 Drift ladestasjoner	74 280	34 922
6609 Egenandel forsikring	18 000	20 000
6612 Kostnader garasjer	88 813	85 144
Sum	4 281 279	2 568 815

Vedlikehold bygning: Nye ytterdører, blokkene, flislegging blokkene, bytte avløp/sluk, nye balkongdører, bytte av sylindere, batterier til mykvarmløpere, serviceavtale skadedyr og annet mindre vedlikehold.

Vedlikehold uteområde: Brøyting/støvsugning/feiling, jord og bortkjøring hageavfall.

Rehab: Separering vann og avløp.

Kostnader garasjer: Tilbakebetaling depositum, nye utelamper og ny garasjeportdører.

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

Note 6 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6300 Leie av møtelokaler	5 500	5 300
6490 Leie Container	81 119	73 671
6491 Leie maskiner/lift	28 519	18 621
6500 Verktøy og redskap	4 708	16 704
6540 Kontorstyr	16 390	0
6541 Inventar	0	10 470
6550 Driftsmateriell	9 026	8 014
6570 Arbeidstøy/verneutstyr	2 235	7 478
6720 Honorar for økonom. og jur. bistand	1 481	0
6800 Kontorrekvisita	30	2 714
6860 Kurs og konferanser	19 500	15 600
7090 Driftskostn. traktor, maskin	85 030	59 872
7400 Kontingent- fradragsberettiget	10 905	10 755
7710 Generalforsamling/ årsmøte	1 875	1 875
7770 Bank og kortgebyr	4 549	4 153
7771 Diverse purregebyr og renter	-2 369	-417
7790 Andre driftskostnader	17 491	22 439
Sum	285 989	257 248

Kto. 7790 Andre driftskostnader: Servering GF, bespisning styremøter, bom, avfall til gatedalen, varslingsbrev, sms, b³ rekrans, dñrmatter og porto.

Note 7 - Bygninger

Kostpris 1966	19 027 059
Bokført verdi 31.12	19 027 059

Tomten gnr. 2083 bnr. 7 og gnr. 2085 bnr. 7 ble leiet i 1966. Gnr. 2085 bnr. 20 og gnr. 2088 og bnr. 35 er kjøpt i 1966. Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

Note 8 - Garasjer/Carporter

Kostpris 1966	1 232 703
Bokført verdi 31.12	1 232 703

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

Note 9 - Andre fordringer

	2024	2023
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredb³ nd mm.	1 756 777	1 543 071
Sum	1 756 777	1 543 071

Note 10 - Endringer egenkapital

	2024	2023
Egenkapital 01.01.	-31 459 921	-31 068 903
i rets resultat	-2 019 322	-391 018
Egenkapital 31.12.	-33 479 243	-31 459 921

Note 11 - Egenkapital

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

Note 12 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:		Rehab tak rekkehus, rehab fasade blokker, samt drenering	Refinansiering på n, bytte vinduer i rekkehus.	
L³ nenummer:	16367902152	16365046186	12132140322	16367902144
L³ netype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2022	2016	2024
Rentesats:	5.70 %	5.70 %	5.70 %	5.60 %
Betingelser:				Gjænt på n. 0,1% lavere rente
Beregnet innfridd:	30.12.2053	04.03.2024	04.03.2024	30.09.2053
Opprinnelig på nebeln:	60 500 000	28 000 000	32 700 000	1 700 000
L³ nesaldo 01.01:	0	26 588 755	23 111 167	0
Avdrag i perioden:	784 514	26 588 755	23 111 167	22 849
Opptak i perioden:	60 500 000	0	0	1 700 000
L³ nesaldo 31.12:	59 715 486	0	0	1 677 151

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	48	456 828	21 927 744
	42	425 677	17 878 434
	54	399 749	21 586 446

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

Note 13 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd 1966 kr. 3 087 000. Garasjeinnskudd kr. 131 200. Totalt innskudd kr. 3 218 200.

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

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	2024	2023
2940 Skyldige feriepengar	80 381	73 964
Sum	80 381	73 964

Resultat og balanse med noter for Klokkejordet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Klokkejordet Borettslag

Styreleder	Kjell Ivar Hvidsand (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Anders Kjuus (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Jannic Hugsted (sign.)	28.02.2025
Styremedlem	Elin Gjestad (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Tore Andersen (sign.)	03.03.2025



SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
førerselskap

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Klokkejordet Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Klokkejordet Borettslag som viser et underskudd på kr 2 019 322. 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.

Øvrig informasjon

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

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





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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 19. mars 2025

Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

VEDLEGG TIL SAK 4.1 PÅ GENERALFORSAMLING 9.4.2025

tor. 13. feb. 2025 kl. 20:08 skrev Winnie Olsen <winnie.olsen1@gmail.com>:

Gjelder garasje plassene/anlegget.

Ønsker at bruken av garasje plassene blir diskutert på forsamlingen. Mange som i dag har garasje, bruker denne som bod. Det er mange som står på venteliste og har gjort det i flere år.

Ønsker diskusjon rundt denne praksisen da det virker urettferdig å kunne omdisponere dedikerte områder.

Mvh Winne Olsen, [Fasanveien 15](#).

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Klokkejordet Borettslag onsdag 09.04.2025 kl. 18:00 - Stjernebygget hos Kikkeline.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Vigdis Borge

1.2 Valg av referent

Vedtak:

Valgt ble: Vigdis Borge

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 28

Antall fullmakter: 8

Antall stemmeberettigede: 36

I tillegg møtte:

Medeiere/andre: 5

Fra Sobbl: Vigdis Borge

Vedtak:

Godkjent

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:

Valgt ble: Aud Dramstad og Jan Skrøland

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 Fra andelseier: forslag om å diskutere bruk av garasje plassene

Winnie Olsen ønsker å diskutere om garasje kan brukes til bod om en ikke lenger har bil eller om det skal være påbud om at bilen skal parkeres i garasjen slik at en ikke opptar unødvendig parkeringsplass. Se vedlegg.

Vedtak:

Styret mener at den som har fått tildelt garasje, kan bruke denne som en vil, uten til utleie og å drive næringsvirksomhet.

29 stemte for styrets forslag og forslaget falt derfor.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

Vedtak:

Styret får kr 245.300 til intern fordeling

6. Valg

6.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Anders Kjuus og Eli Gjestad er på valg. Det har kommet inn forslag fra Sylvi Illerød om å bytte ut en i styret med Aber Lika i Fasanveien 15, da dagens styre har sittet lenge.

Vedtak:

Dagens styre fungerer bra og det innstilles derfor på gjenvalg av begge styremedlemmene.

Anders Kjuus fikk 32 stemmer, Eli Gjestad fikk 33 stemmer og Aber Lika fikk 0 stemmer

Valgt ble: Anders Kjuus og Eli Gjestad

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Forslag: Aud Dramstad som fikk 26 stemmer, Jan Skrøland som fikk 26 stemmer og Aber Lika som fikk 8 stemmer

Vedtak:

Valgt ble: Aud Dramstad og Jan Skrøland

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

Rita Gjestad og 1 fra styret ble valgt til valgkomite i 2024.

Vedtak:

Valgt ble: Christin Hultengren og Mirza Catic i tillegg til 1 fra styret

6.4 Valg av 2 delegater med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

Vedtak:

Valgt ble: Kjell Ivar Hvidsand og Anders Kjuus med Tore Andersen og Jannic Hugsted som vara

Protokollen ble lest opp før den ble undertegnet.
Sarpsborg, 9.4.2025

Vigdis Borge, møteleder (sign)
Aud Dramstad, protokollvitne (sign)
Jan Skrøland, protokollvitne (sign)



Vedtekter

for Klokkejordet borettslag org nr. 950348259

tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

Vedtatt av generalforsamlingen den 8.mai.2006

Nytt punkt 5-3 vedtatt av generalforsamlingen 17.06.20

Nye punkt 5-1 (8), 5-4 og 5-5, samt endring av punkt 5-1 (2) og 5-2 (6) vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 21.09.21.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Klokkejordet 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 vedtektenes.
- (3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Boretts og bruksoverlating

4-1 Boretts

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Andelseier er også ansvarlig for vedlikehold og utskifting av fastmontert innbo som naturlig følger leiligheten, slik som integrerte hvitevarer, panelovner, varmepumper og dusjkabinett.

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

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

- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (8) Rekkehusene har ikke hatt verandaer fra byggestart, slik at disse er oppført av den enkelte andelseier gjennom tidene, og de er dermed andelseier ansvar og risiko. Andelseier har det fulle fremtidige ansvar for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskifting og modernisering av verandaene. Ved ev. drenering eller rehabilitering i borettslagets regi, som krever at verandaen må fjernes må dette gjøres av andelseier og for dennes regning. Dersom verandaer ikke fjernes, faktureres kostnaden andelseier eller den kastes.

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) Parabolantenner.
Det er kun tillatt med en parabolantenne pr. rekkehus. Diameteren på antennen MÅ ikke overstige 60 cm i diameter. Montering skal være utført av godkjent installatør/elektriker. Parabolantennen monteres på verandasiden i rekkehusene. Henholdsvis fire eller seks må dele parabolantennen, og eventuelt dele på utgiftene til dette.
- (7) Trampoliner.
Det er IKKE tillatt å sette opp trampoliner eller lignende på lagets arealer.

5-3 Lading av elbiler og plug-in hybrider

Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader fra andelseiere om å etablere ladepunkt for elbil og plug-in hybrid i borettslagets rekkehusbebyggelse på følgende vilkår:

- Det skal søkes styret om tillatelse, før etablering av ladepunktet.
- Etablering av ladepunkt skal utføres av autorisert el. installatør, og tiltaket skal utføres og etableres i henhold til gjeldende forskrifter.
- Andelseier skal etter at installasjon av ladepunkt er utført, sende kopi av samsvarserklæring til styret.
- Andelseier må selv bekoste installasjonen av ladepunktet, og eventuelle andre kostnader i forbindelse med etableringen av dette.
- Andelseier skal sørge for nødvendig vedlikehold av selve ladepunktet, og eventuelt annet vedlikehold, tilknyttet ladepunktet.
- Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under, eller som senere måtte oppstå, som følge av monteringen/etableringen av ladepunktet.
- Andelseier må på egen kostnad fjerne hele eller deler av tiltaket, dersom dette skulle være nødvendig, i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningsmassen. På samme måte må Andelseier for egen kostnad besørge eventuell remontering.
- Dersom tiltaket fjernes, må Andelseier for egen kostnad tilbakeføre bygningen i opprinnelig og forsvarlig stand.
- Ladepunktet eies av Andelseier.
- Det tillates IKKE at elbil eller plug-in hybrid, lades med vanlig Schuko-kontakt (vanlig vegg-stikkontakt) i borettslaget.
- Medfører lading av elbil og plug-in hybrider at el. tilførselen til borettslaget må oppgraderes, skal generalforsamlingen ta stilling til om kapasiteten skal økes.
- Dersom el.tilførselen i borettslaget ikke lenger er tilstrekkelig for lading av elbil og plug-in hybrider, kan styret trekke tilbake tillatelser.
- Ladestasjon skal medfølge ved salg av leiligheten.

5-4 Endringer av bygning eller tomt

5-4-1 Endringer

(1) Andelseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen eller tomten uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke. Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen for øvrig (så som terrasser, verandaer, plattinger, pergola, takoverbygg, boder, antenner, varmepumper, levegger, større lekeapparater m.v.)

(2) Samtykke til å gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor, kan bare gis av generalforsamlingen, jfr. punkt 8-3, med mindre generalforsamlingen i eget vedtak har gitt styret en begrenset fullmakt. (se pkt 5-4-2)

(3) Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, med unntak av nødvendige tiltak grunnet en andelseiers funksjonshemming, jfr. borettslagsloven § 5-11.

5-4-2 Styrets fullmakt

(1) Godkjenne søknader om bygging av terrasser, verandaer, plattinger, pergola, takoverbygg, boder, antenner, varmepumper, levegger, større

lekeapparater mv.v. Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å behandle og eventuelt godkjenne søknader fra andelseiere om bygging av platting og leegger i tilknytning til bolig og uteplass.

Samtykke til å gjennomføre slike endringer gis i tilfelle på følgende vilkår:

(a) Borettslaget er, med mindre annet er særlig avtalt, å betrakte som eier av tilbygg, innretninger o.l. (heretter kalt tiltaket) som andelseier etter samtykke har fått satt opp på borettslagets eiendom, med de rettigheter og plikter dette medfører.

(b) Når andelseier har fått samtykke ved eget vedtak eller ved generelt samtykke får andelseier fullmakt fra borettslaget til på egen kostnad og søke om eventuelle nødvendige offentlige tillatelser. Nødvendige tillatelser må foreligge før arbeid igangsettes. I den grad andelseier eller borettslag mottar pålegg fra offentlige myndigheter, elektrisitetsverk e.l. i anledning utførte arbeider, må andelseier rette seg etter disse også om dette innebærer at bygningen må tilbakeføres i opprinnelig stand.

(c) Andelseier vil selv forestå byggearbeidet, og er ansvarlig for at arbeidet er faglig forsvarlig og korrekt utført. Andelseier har videre hatt prosjekteringsansvaret. Arbeidet skal være utført i overensstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav.

(d) Andelseier forplikter seg til selv å sørge for kontroll av prosjektering og utført arbeid.

(e) Samtykket omfatter kun oppføring /endring i henhold til fremlagte tegninger/bilder.

(f) Arbeidene betales av andelseieren.

(g) Alle direkte utgifter som borettslaget får som et resultat av arbeidet, betales av andelseieren.

(h) Med mindre annet er særlig avtalt, forplikter andelseier seg til på egen kostnad å sørge for forsvarlig vedlikehold, inklusiv utskiftning og modernisering av tiltaket.

(i) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under eller som senere måtte oppstå som følge av arbeid som følge av arbeidene. Andelseieren må erstatte all skade, herunder skade på borettslagets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av andelseieren, hans husstand, leietaker, håndverkere eller andre han har gitt adgang til borettslaget.

(j) Samtykke til annet enn ombygninger og påbygninger av selve bygningen er midlertidige og tidsbegrenset med mindre annet er særlig avtalt. Andelseier er kjent med at generalforsamlingen til enhver tid kan endre sitt vedtak således at det ikke lenger blir tillatt å benytte borettslagets fellesareal eller særareal, for slike tiltak som samtykket omfatter eller ved at vilkårene for oppsett av slike tiltak endres. Andelseier plikter til enhver tid å rette seg etter de vedtak som fattes av generalforsamlingen og om nødvendig og på egen kostnad fjerne tiltaket.

(k) Borettslaget skal ha fri adgang til stakeluker, drenering eller andre punkter som normalt måtte forefinnes for å kunne utføre nødvendig vedlikehold. Andelseier er kjent med at denne må dekke alle merutgifter tiltaket måtte påføre borettslaget ved vedlikeholdsarbeider, her under tilretteleggelse for adkomst. Andelseier er videre kjent med at denne kan bli pålagt på egen kostnad å fjerne hele eller deler av tiltaket dersom dette skulle være nødvendig i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningene. Dersom hele eller deler av tiltaket fjernes som følge av slike arbeider må andelseier selv besørge oppsett av nytt tilsvarende dersom dette er ønskelig.

(1) Andelseier forplikter seg til å gjøre moderniseringstiltak hun/han har utført og de vilkår som er knyttet til dette kjent for den hun/han måtte overdra andelen til.

(2) Generalforsamlingen kan fastsette tilleggsvilkår.

5-5 Gjennomførte forandringer

(1) Alle forandringer som andelseier eller tidligere andelseier har latt gjennomføre på eiendommen og/eller dens bygninger, med eller uten borettslagets samtykke, er utført på andelseiers ansvar og risiko. Alt slikt arbeid skal være utført forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig.

(2) Ved gjennomføringen av slike arbeider har andelseier overtatt det fulle fremtidige ansvaret for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeider.

(3) For øvrig gjelder vilkår fastsatt i 5-4-2 ovenfor.

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 besluttet 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) Stemmeliikhet 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

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



*Vedtekter for Klokkejordet borettslag
tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt mai 2006, sist endret september 2021*

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.

FERDIGATTEST

(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Journalnr.

Dato, avsluttende synsforr.

Arbeidssted	Klokkejordet
Arbeidets art	
Bygningens art	6 4-etasjes boligblokker á 16 leiligheter
Byggherre	Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Byggemelder	— " — " — " —
Ansvarshavende	Entreprenørfirma brødrene Holstad, Råde.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det godtgjort at arbeidet er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) – uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Grøslum den 6.11.63

Svein A. Andersen

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	Hjersings vei 20	H0402	2083/7/59	71	3	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ABAZI ELVIRA 080692*****	Eiendomsrett 1/2	Hjersings vei 20 1711	Bosatt
SALIHU HAMD 240493*****	Eiendomsrett 1/2	Hjersings vei 20 1711	Bosatt

Vegadresse: Hjersings vei 20

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1711 SARPSBORG	Kirkesogn	02020401 Tune
Grunnkrets	2202 Klokkejordet	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	3 Kurland		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
19	6470882		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	15.11.1968

19: Bygning 6470882: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 15.11.1968

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	1720
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1720
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebyggd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	16

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.11.1968	15.11.1968

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	4	350	0	350	0	0	0
H03	4	350	0	350	0	0	0
H02	4	350	0	350	0	0	0

H01	4	350	0	350	0	0	0
K01	0	320	0	320	0	0	0

Borettslag

Navn	Klokkejordet Borettslag	Org.nr	950348259
Adresse	Postboks 335, 1702 SARPSBORG	Ant. andeler	20

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

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	2085/20	20958.1	
Festegrunn	2085/7/11	7528.6	
Festegrunn	2083/7/59	17593.2	
Grunneiendom	2088/35	8624.3	



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 03.02.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2083	Bruksnr.	7	Festenr.	59	Seksjonsnr.	
Adresse	Hjersings vei 20, 1711 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
- ☑ Reguleringsplaner
- ☑ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- ❌ Kommunedelplaner
- ❌ Reguleringsplaner under bakken
- ❌ Reguleringsplaner under arbeid
- ❌ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❌ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❌ Midlertidige forbud
- ❌ Kommunedelplaner under arbeid
- ❌ 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/12972/201701%20Bestemmelser%2C%20datert%2009.10.2025.pdf
Delarealer	Delareal 17 593 m ²
	KPHensynsonenavn H410_01
	KPInfrastruktur Krav vedrørende infrastruktur
	Delareal 593 m ²
	KPHensynsonenavn H320_Lavpunkt
	KPFare Flomfare
	Delareal 1 186 m ²
	Arealbruk Veg,Nåværende

Delareal	894 m ²
KPHensynsonenavn	H310_Aktsomhet kvikkleire
KPFare	Ras- og skredfare
Delareal	17 593 m ²
BestemmelseOmrådenavn	BS_Lav-moderat fortetting
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal	16 407 m ²
Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende
Delareal	2 199 m ²
KPHensynsonenavn	H320_aktsomhet overvann
KPFare	Flomfare
Delareal	2 686 m ²
KPHensynsonenavn	H210_Veg
KPStøy	Rød sone iht. T-1442
Delareal	483 m ²
KPHensynsonenavn	13015
KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
Delareal	7 866 m ²
KPHensynsonenavn	H220_Veg
KPStøy	Gul sone iht. T-1442

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	Forslag
Navn	InterCity Fredrikstad Sarpsborg
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommunedelplan

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	13015
Navn	Tunejordet, OBS/STOPP
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.02.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/3967/31015%20Reguleringsbestemmelser%20til%20reguleringsplan%20for%20Tunejordet%2C%20OBS%20STOPP%2C%20revidert%2008.06.2016.pdf
Delarealer	Delareal 483 m ² Formål Boliger Feltnavn B 1



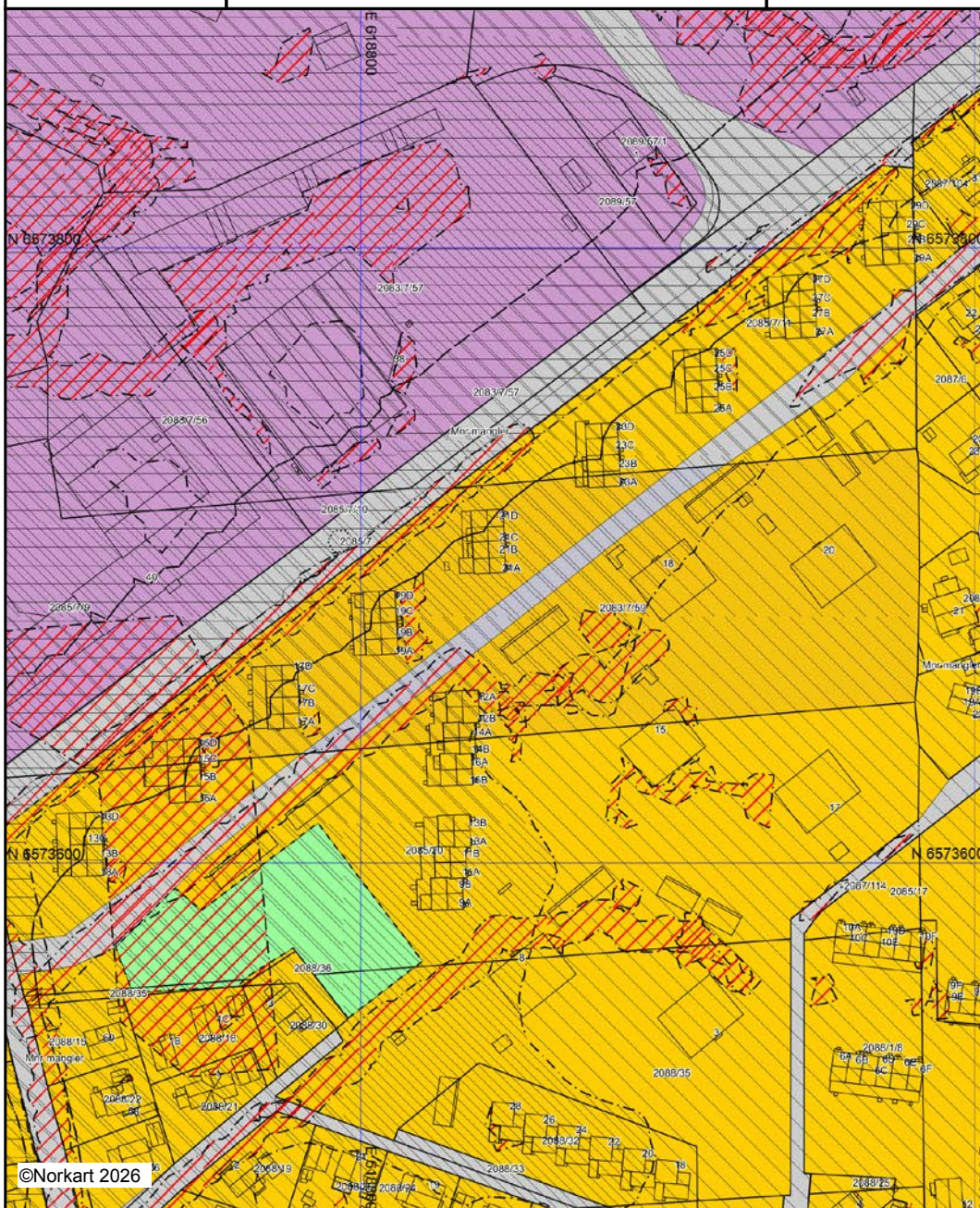
Sarpsborg kommune

Kommuneplan

Eiendom: 2083/7/59
Adresse: Hjersings vei 20
Utskriftsdato: 03.02.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

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
 -  Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.
 -  Detaljeringsgrense
 -  Detaljeringssone-Reguleringsplan skal fortsatt
 -  Bestemmelsegrense
 -  Bebyggelse og anlegg - nåværende
 -  Kjøpesenter - nåværende
 -  Veg - nåværende
 -  Friområde - nåværende
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
-  Planområde
 -  Grense for arealformål



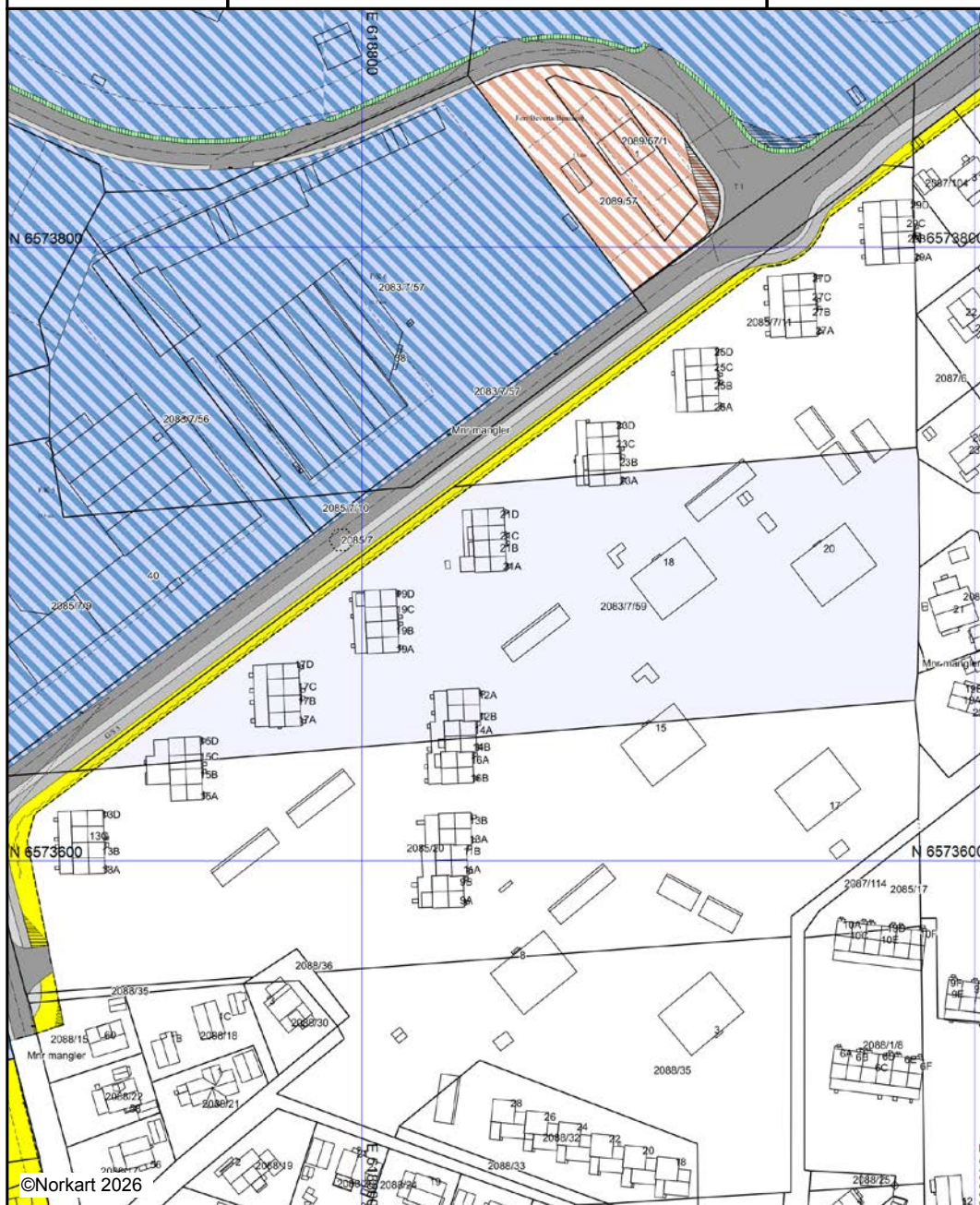
Sarpsborg kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2083/7/59
Adresse: Hjersings vei 20
Utskriftsdato: 03.02.2026
Målestokk: 1:2000



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-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Konsentrert småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Parkbelte i industristøk
-  Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles grøntanlegg

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Forretning/Kontor
-  Annet kombinert formål

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Forretning/kontor

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert støyskjerm
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift bredde

Eiendom	3105 2083/7/59		
Utskriftsdato	03.02.2026	Antall datasett	17

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

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

4 Berørte datasett

- ❗ KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- ❗ REGULERINGSPLAN

- ❗ MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- ❗ VERNEVERDIVURDERING

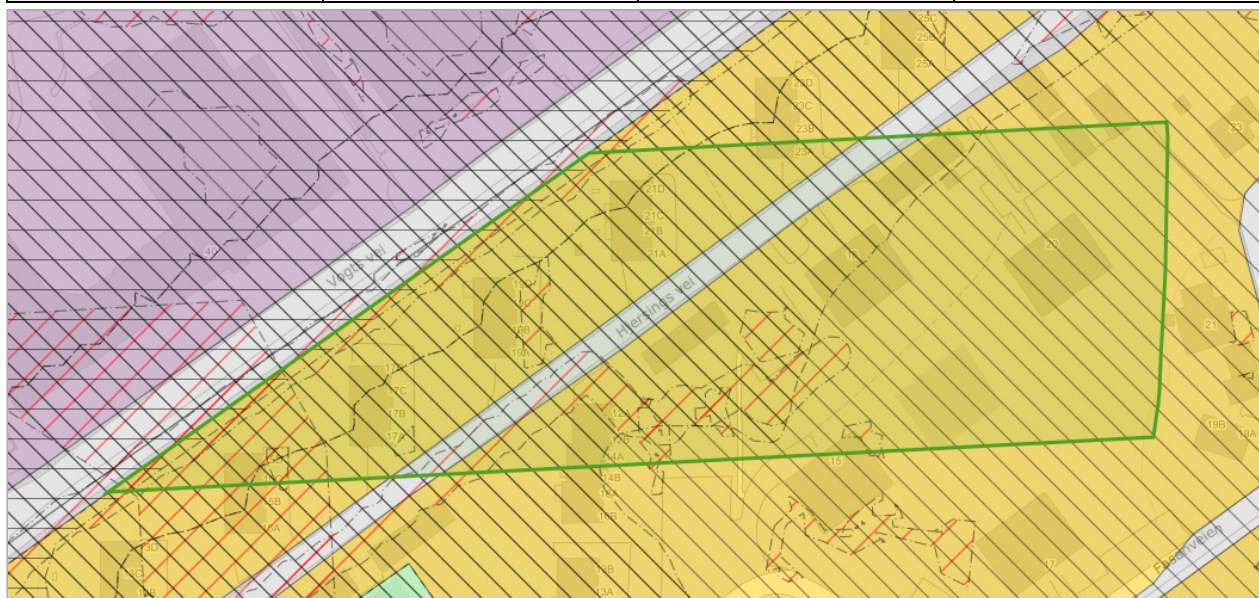
13 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ 100-METERSZONE SJØ
- ✔ Gul liste
- ✔ Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru
- ✔ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner – Fredete bygninger
- ✔ KVIKKLEIRE
- ✔ REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID

- ✔ FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- ✔ Kommunedelplan
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAC
- ✔ KVIKKLEIRE
- ✔ Oppheving av reguleringsplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025
-------	-----------	---------	------------



Om datasettet

Eiendommen ligger innenfor kommuneplanens arealdel 2024-2036. Se plananalysen for informasjon.

Tegnforklaring

KpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Bebyggelse og anlegg - Nåværende
KpArealformålOmråde - Kjøpesenter - Nåværende	Kjøpesenter - Nåværende
KpArealformålOmråde - Grønnstruktur	Frilandsområde - Nåværende
KpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur	Veg - Nåværende
KpFaresone	Rasfare
KpStaySone	Flomfare
KpInfrastrukturSone	Rød sone iht. T-1442
KpDetaljeringsSone	Gul sone iht. T-1442
KpBestemmelseOmråde	Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
KpFareGrense	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
KpStayGrense	Bestemmelseområde
KpDetaljeringsGrense	Faresone grense
KpBestemmelseGrense	Staysonegrense
KpOmråde	Detaljeringsgrense
KpArealGrense	Bestemmelsegrense
	Kommuneplanområde
	Grense for arealformål

Kommuneplanområde

PlanID	Plannavn	Link
201701	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=201701)

Formålsområde

Arealbruksstatus	Kommuneplanformål	Antall
(1) Nåværende	(2010) Veg	2
(1) Nåværende	(1001) Bebyggelse og anlegg	2

Bestemmelseområde

Bestemmelseshjemmel	Navn
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	BS_Lav-moderat fortetting

Detaljeringsone

Detaljeringsone	Hensynsonenavn
(910) Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	13015

Faresone

Fare	Hensynsonenavn	Antall
(320) Flomfare	H320_Lavpunkt	9
(310) Ras- og skredfare	H310_Aktsomhet kvikkleire	1
(320) Flomfare	H320_aktsomhet overvann	1

Støysone

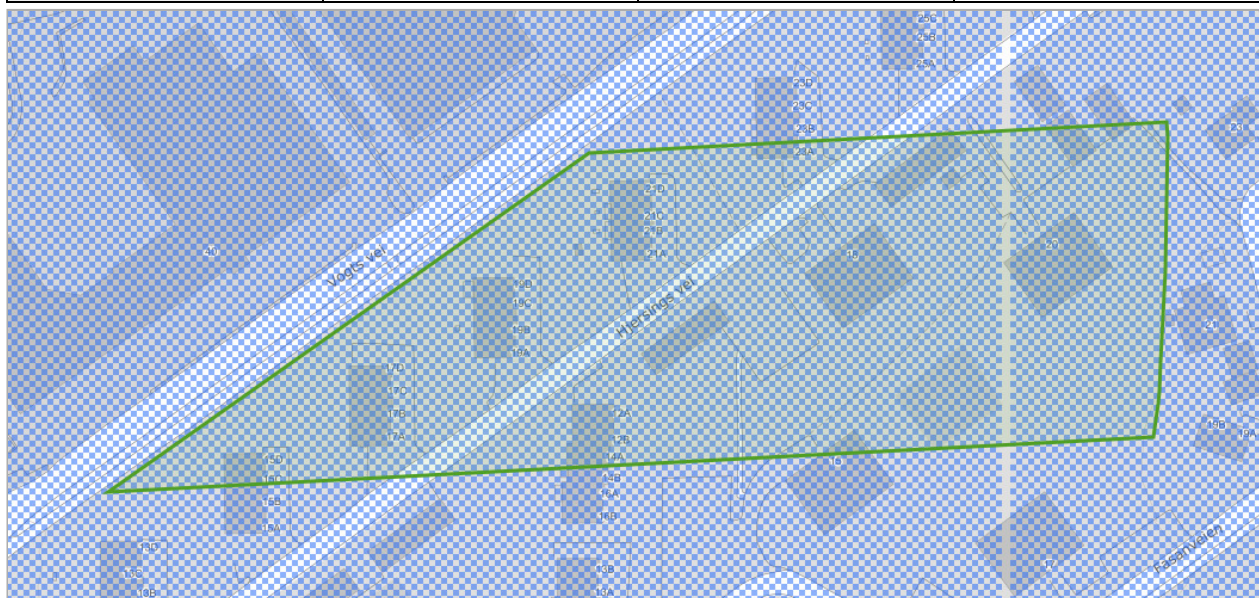
Støy	Hensynsonenavn
(210) Rød sone iht. T-1442	H210_Veg
(220) Gul sone iht. T-1442	H220_Veg

Infrastruktursone

Infrastruktur	Hensynsonenavn
(410) Krav vedrørende infrastruktur	H410_01

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.12.2023
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

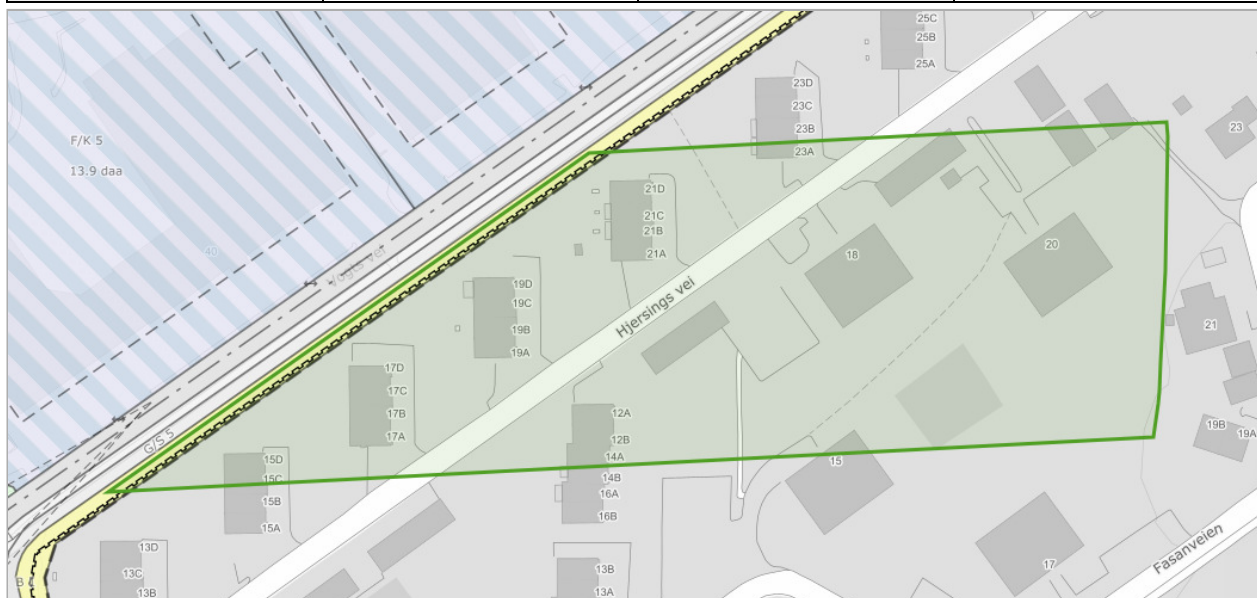
 Stor

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmasstype
Stor	Fyllmasse (antropogent materiale)

REGULERINGSPLAN

Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025
-------	-----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

RbFormålOmråde - Offentlige trafikkområder	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang sykkelveg
RbFormålOmråde - Byggeområder	
	Boliger med tilhørende anlegg
RbFormålOmråde - Kombinerte formål	Forretning/kontor
RbFormålOmråde - Spesialområder	Parkbelte
RpOmråde	Planområde
RpFormålGrense	RpFormålGrense
RpGrense	RpFormålGrense
RpJuridiskLinje	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Planens begrensning
RpPåskrift	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert støyskjerm
	Felt navn
	Areal
	Udefinert

Planområde

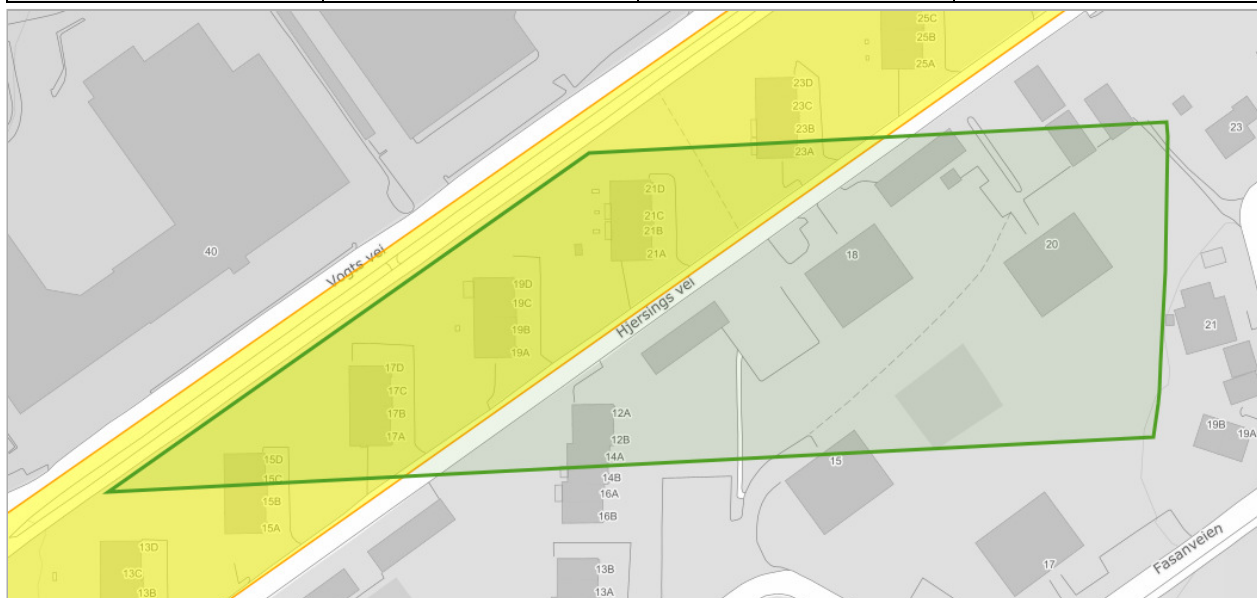
PlanID	Plannavn	Link
13015	Tunejordet, OBS/STOPP	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=13015)

Formålsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse
B 1	(110) Boliger	-

VERNEVERDIVURDERING

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



Om datasettet

Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område hvor bygninger og/eller bygningsmiljø er vurdert som verneverdig.

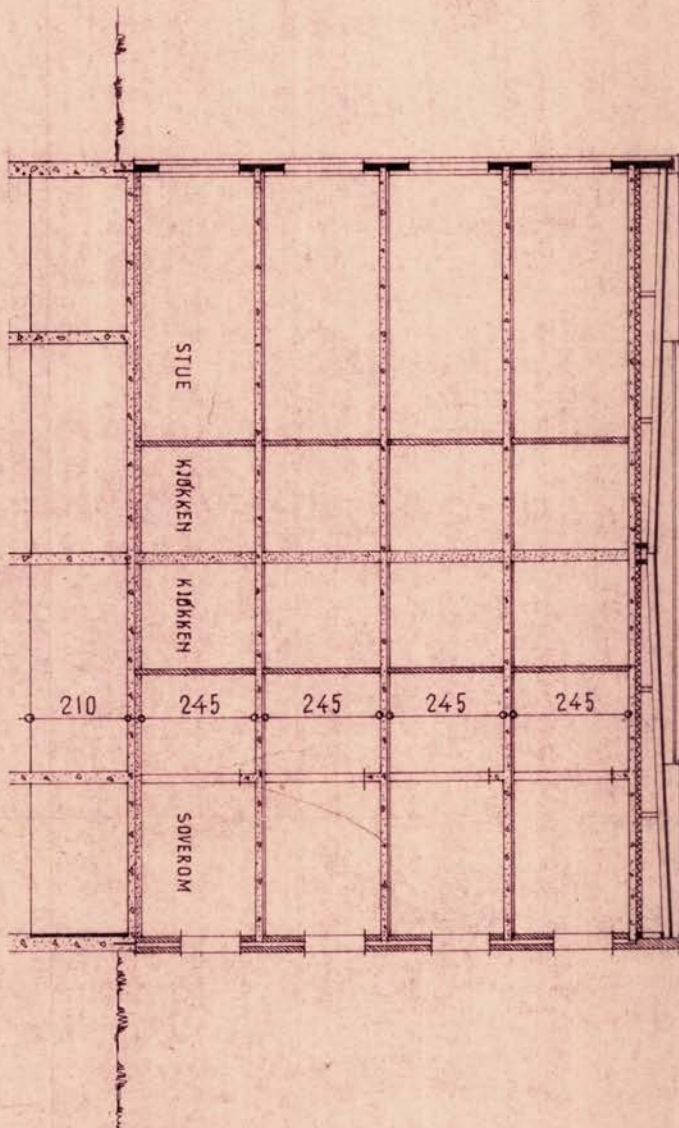
Tegnforklaring

■ Områder med verneverdi

Objekter

Faktaark

[Faktaark \(pdf\)](http://web40.sarpsborg.com/Data/0105/Verneverdi/Verneverdivurdering2007.pdf) (<http://web40.sarpsborg.com/Data/0105/Verneverdi/Verneverdivurdering2007.pdf>)

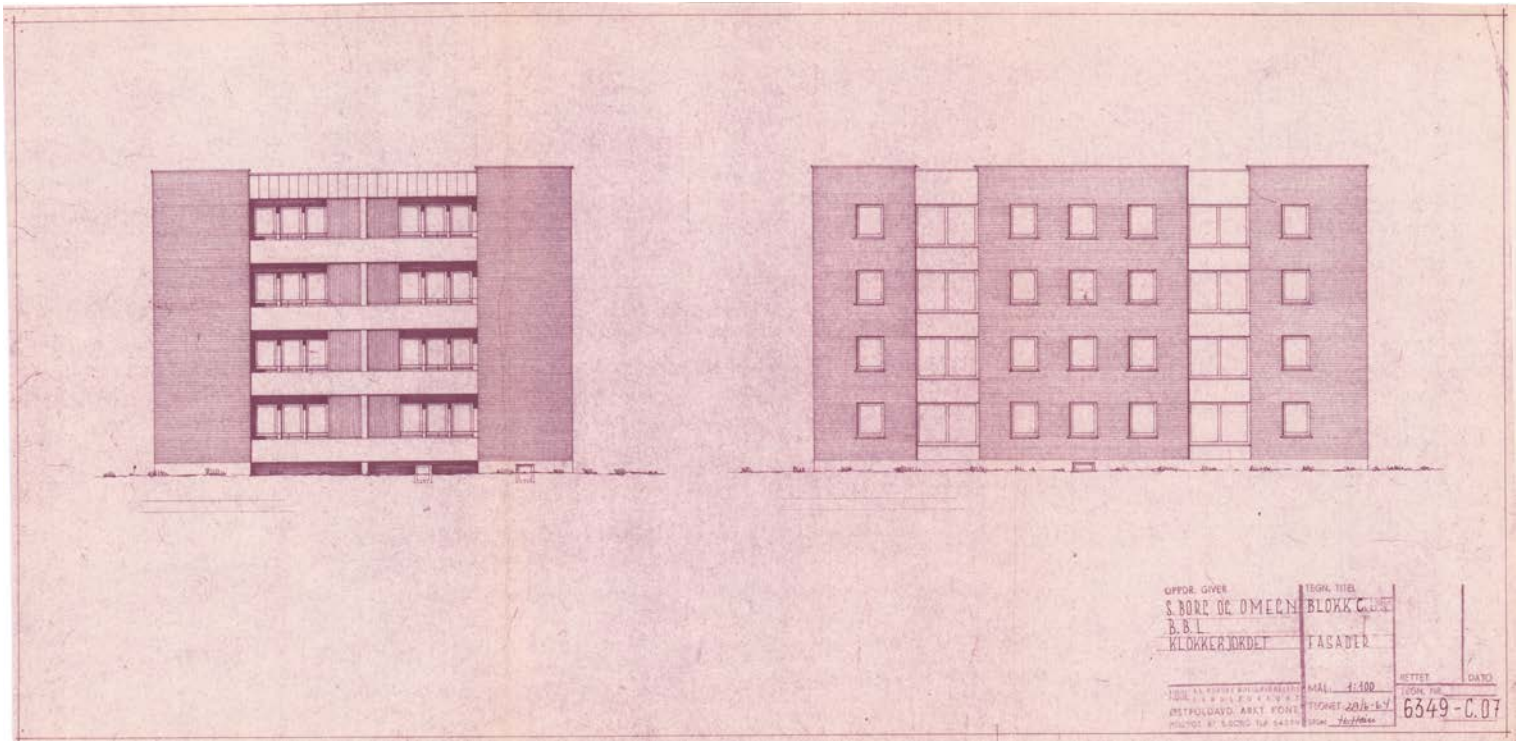


OPDR. GIVER
S. BORG OG OMELN
B. B. I
KLOKKERJØRET

TEGN. TITEL
BLOKK-C
SNITT

MBEL. AL. NORSKE SØHVERGEMÅL
ØSTFOLD, ARKT. KONIT.
PILYGT. 61 S. BORG TIL 54899
TEGNET: 22.6.64
SICM. H. H. C.

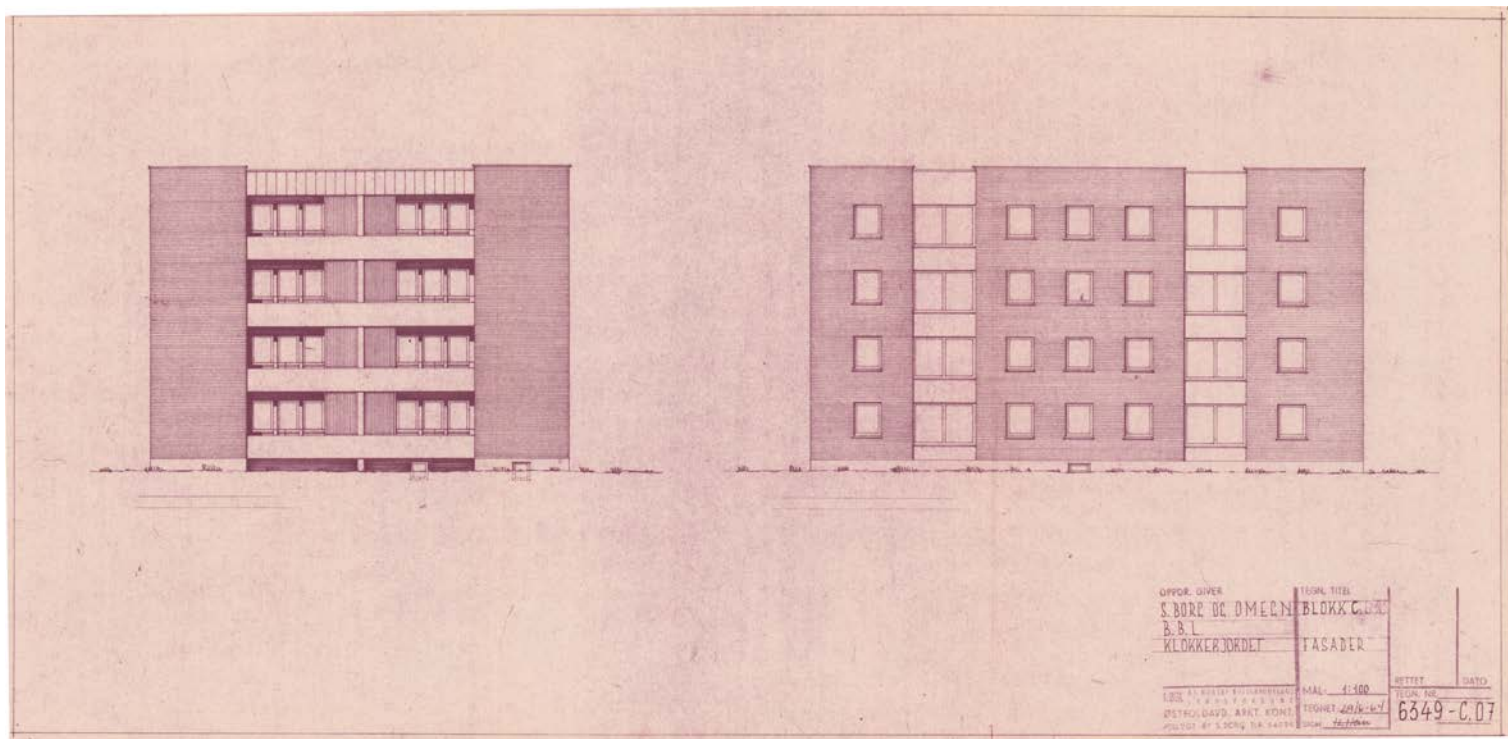
RETTET
TEGN. NR.
6549 - C.08
DATO

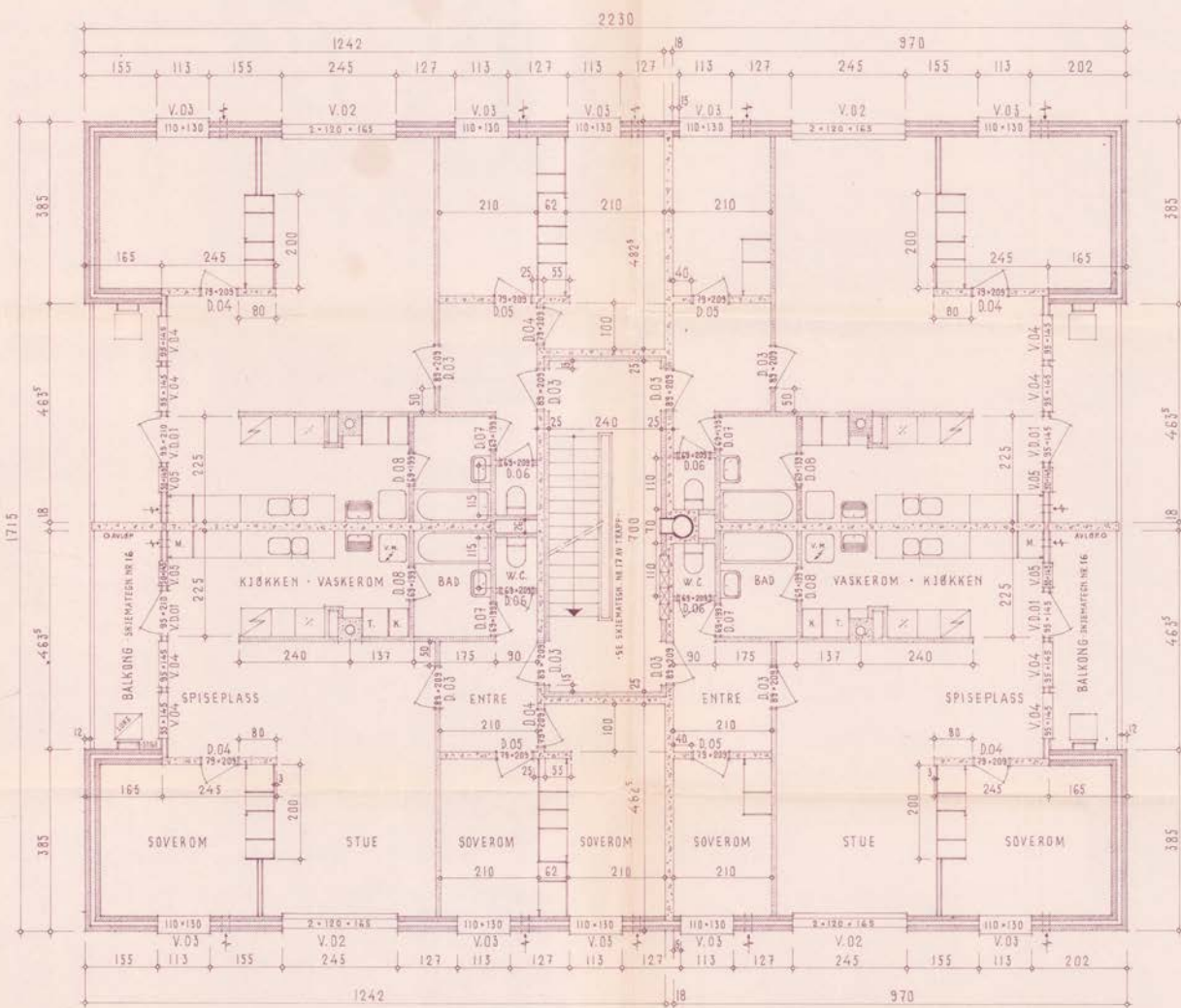




TEGN. TITEL
BLOKK-C.3
KJELLERPLAN.

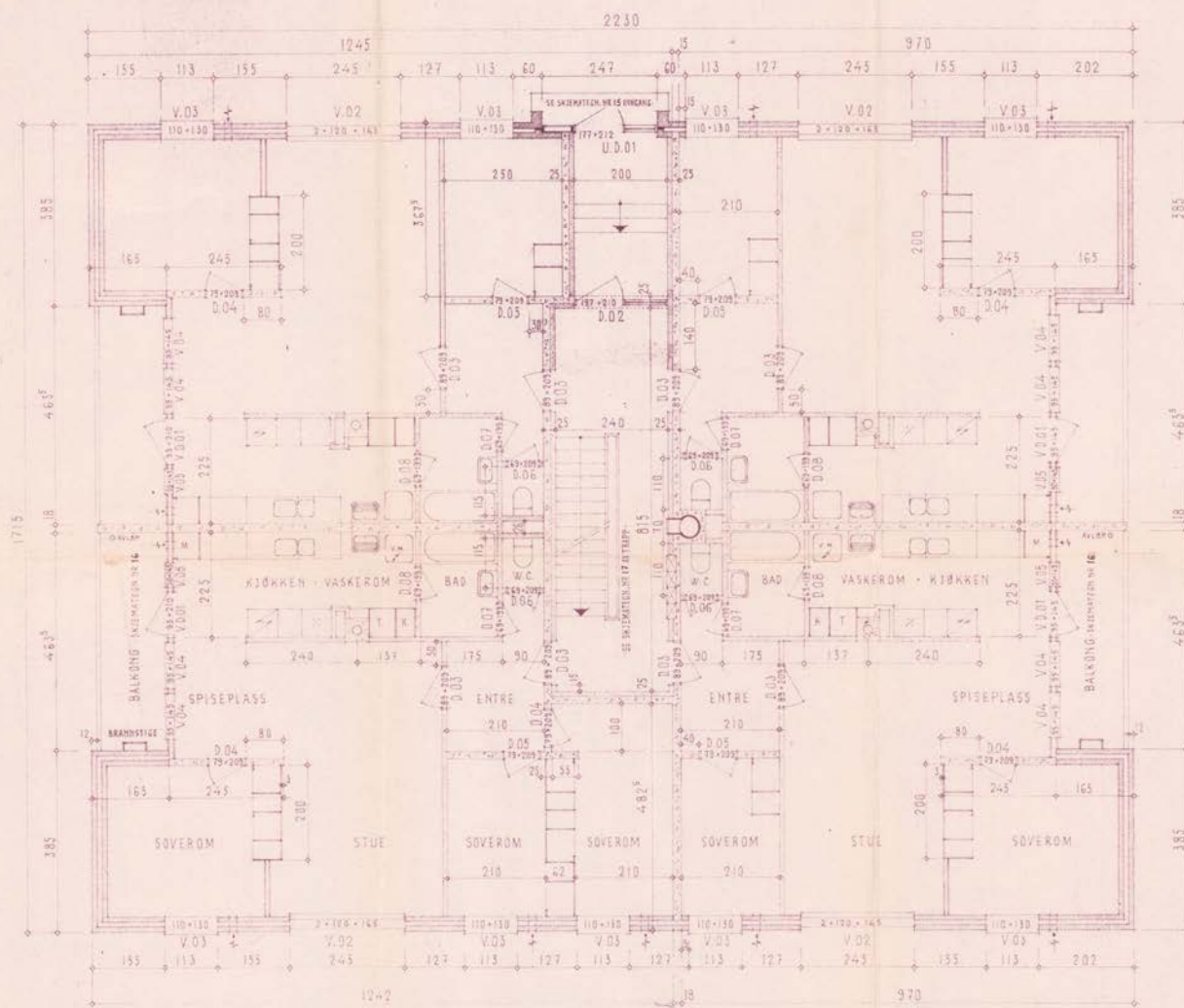
RETTET	DATA
TEGN: NR.	
6349-C.02	





• ALLE MÅL ER MUR- OG STØPEMÅL •
• INNSKREVNE MÅL PÅ VINDUER OG
DØRER ER UTV. HARMÅL •

SARPSBORG OG OMEGNS BBL. BLOKK-C
KLOKKERJØDET 2.3.4. ETASJE



• ALLE MALER MUR OG STØPEMAL
 • INNGREVNNE MAL PÅ VINDUER OG
 DØRER ER UTV KARMAL

OPPR. ØYER
 SARPSBORG OG OMEGNS EBL
 KLOKKERJORDET

TOTAL TILB.
 BLOKK C
 1. ETASJE



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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Hjersings vei 20
1711 SARPSBORG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Karl Iversby

Telefon: 922 83 824
E-post: karl.iversby@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre